Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana

Expediente Electrónico	
Nº de Expediente	2021003123
Tipo de Expediente	PL - MODIFICACION MENOR DEL PGO
Fecha de Apertura	08-11-2021
NIF	B76088418
Interesado	CARNICA GLOBAL SL
Fecha de Cierre	
Signatura	

Asunto

MODIFICACION MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION Nº 47 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE
TIRAJANA
SOLICITA: QUE SE TENGA POR APORTADA TODA LA DOCUMENTACION A LOS EFECTOS DE LA TRAMITACION DE LA MODIFICACION MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION

Indice del Expediente

08/11/2021	Solicitud genérica	1..1
08/11/2021	Escritura Constitucion Carnica Global SL	2..55
08/11/2021	PLANO 1	56..56
08/11/2021	PLANO 2	57..57
08/11/2021	PLANO 3	58..58
08/11/2021	PLANO 4	59..59
08/11/2021	PLANO 5	60..60
08/11/2021	PLANO 6_alternativa 0	61..61
08/11/2021	PLANO 7_alternativa 1	62..62
08/11/2021	PLANO 8_alternativa 1_propuesta	63..63
08/11/2021	PLANO 9_alternativa 2	64..64
08/11/2021	PLANO 10_alternativa 2_propuesta	65..65
08/11/2021	Memoria firmada	66..143
08/11/2021	Normativa firmada	144..186
08/11/2021	Viabilidad económica firmada	187..226
18/11/2021	DECRETO INCOACIÓN	227..227
13/12/2021	Solicitud genérica	228..228
13/12/2021	FIRMADO-DAE Modificacion PGO SBT Bellavista	229..407
04/04/2022	Solicitud genérica	408..408
04/04/2022	Memoria Modificación Menor Unidad de Ejecucion Nº 47	409..486
04/04/2022	CARNICA GLOBAL S.L.- CIF	487..487
04/04/2022	Escritura Constitucion Carnica Global SL	488..541
07/04/2022	INFORME TÉCNICO PLANEAMIENTO	542..560
21/04/2022	Inf-PROP-RES-INICIO EV_AMB-AMPLIACION BELL	561..594
21/04/2022	Solicitud genérica	595..595
21/04/2022	AMPLIACIÓN DE BELLAVISTA, SAN BARTOLOMÉ DE	596..680
21/04/2022	Documento inicio ambiental fdo	681..771
16/05/2022	CERTIFIC_PLENO INICIO PROC_AMBIENTAL	772..804
28/06/2022	PODER DOÑA SUSANA A FAVOR ANTONIO MARRERO Y ANA	805..812
28/06/2022	PODER DOÑA SUSANA A FAVOR HIJAS	813..824

Indice del Expediente

28/06/2022	JUSTIFICANTEFIRMADO_REGAGE22E00026788910	825..825
28/06/2022	PODER DOÑA SUSANA A FAVOR HIJAS	826..837
28/06/2022	PODER DOÑA SUSANA A FAVOR ANTONIO MARRERO Y ANA	838..845
02/09/2022	ANEXO 2	846..887
02/09/2022	ANEXO Nº 1 DAE	888..1067
02/09/2022	EXPE. MOD. MENOR UA47 PGOU DE SBT	1068..1071
17/01/2023	Informe Modificación Menor Bellavista_DIE	1072..1081
17/01/2023	Informe Modificación Menor UA nº47_Sñres del Castillo	1082..1096
17/01/2023	Informe Modificación Menor UA nº47_Carnica Global	1097..1110
17/01/2023	nota explicativa MM Bellavista	1111..1111
30/01/2023	Dictamen Expte 3123.2021	1112..1121
08/03/2023	ACTA (2) ORGANO AMBIENTAL	1122..1127
20/03/2023	JUSTIFICANTEFIRMADO_REGAGE23E00017485798	1128..1128
20/03/2023	ESCRITO AL AYO SBTDJ	1129..1129
09/05/2023	ACTA (3) ORGANO AMBIENTAL	1130..1133
16/05/2023	Aacuerdo Ampliac Bellavista	1134..1134
08/08/2024	Requerimiento Davinia mejora solicitud	1135..1135
10/09/2024	JUSTIFICANTE DE PRESENTACION REGISTRO GENERAL UA 47	1136..1136
10/09/2024	Modificación Menor UE-47 PGO Bellavista	1137..1219
10/09/2024	Anexo nº 1 DAE	1220..1399
20/09/2024	INFORME TÉCNICO PLANEAMIENTO_INICIO AMBIENTAL	1400..1429
20/09/2024	INFORME PROPUESTA AMPLIACION BELLAVISTA UNIDAD 47	1430..1433
20/09/2024	3123_21 ELEVACION PROPUESTA AL PLENO CONCEJAL	1434..1439
03/10/2024	TRASLADO PROMOTORES	1440..1445
03/10/2024	TRASLADO PROMOTORES	1446..1451
03/10/2024	TRASLADO SANTIAGO SANTANA CAZORLA	1452..1457
03/10/2024	TRASLADO SANTIAGO SANTANA CAZORLA	1458..1463
11/11/2024	Image_635	1464..1523
12/11/2024	CERTIFICACION PLENO INICIO AMBIENTAL	1524..1529
24/01/2025	Informe Modificación Menor UA nº47_Sñres del Castillo	1530..1544

Indice del Expediente

24/01/2025	Informe Modificación Menor UA nº47_Carnica Global	1545..1559
24/01/2025	Informe Modificación Menor Bellavista_DIE_n220125	1560..1564
24/01/2025	3123-2021_subsanacion_SRES-CASTILLO	1565..1565
24/01/2025	3123-2021_subsanacion	1566..1566
24/01/2025	3123-2021_subsanacion_SANTANA-CAZ	1567..1567
24/01/2025	3123-2021_subsanacion_SRES-CASTILLO	1568..1568
24/01/2025	3123-2021_subsanacion_SANTANA-CAZ	1569..1569
24/01/2025	3123-2021_subsanacion	1570..1570
29/01/2025	Dictamen_IJ Expte 3123.2021_firmado	1571..1582
05/02/2025	Ampliación del plazo subsanar DAE.pdf	1583..1584
05/02/2025	Solicitud genérica.xml	1585..1585
06/02/2025	AMPLIACIÓN PLAZO SUBSANACIÓN MODIFICACIÓN MENOR	1586..1587
06/02/2025	JUSTIFICANTE DE PRESENTACIÓN REG	1588..1589
14/02/2025	Escritura Constitucion Carnica Global SL.pdf	1590..1643
14/02/2025	CIF - CARNICA GLOBAL S.L..pdf	1644..1644
14/02/2025	itc_ACTUALIZACION_DAE BELLAVISTA_140225_fdo (1).zip	1645..1645
14/02/2025	Solicitud genérica.xml	1646..1646
17/02/2025	ESCRITO CONTESTANDO REQUERIMIENTO SUBSANACIÓN UE	1647..1647
17/02/2025	ANEXO I. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO	1648..1787
17/02/2025	JUSTIFICANTE DE PRESENTACIÓN REG	1788..1789
17/02/2025	ANEXO I. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO	1790..1929
17/02/2025	ESCRITO CONTESTANDO REQUERIMIENTO SUBSANACIÓN UE	1930..1930
17/02/2025	itc_ACTUALIZACION_DAE BELLAVISTA_140225_fdo (1).zip	1931..1931
17/02/2025	CIF - CARNICA GLOBAL S.L..pdf	1932..1932
17/02/2025	Escritura Constitucion Carnica Global SL.pdf	1933..1986
17/02/2025	CERTIFICACIÓN DE NOTIFICACIÓN - Puesta a Disposición	1987..1987
17/02/2025	CERTIFICACIÓN DE NOTIFICACIÓN - Acuse de Recibo	1988..1988
24/03/2025	JUSTIFICACIÓN CAMBIO DE AMBIETNALISTA. FIRMADO	1989..1990
24/03/2025	JUSTIFICANTE DE PRESENTACIÓN REG	1991..1991
14/04/2025	SUBSANACION-2021003123_new	1992..2503

Indice del Expediente

14/04/2025	SUBSANACION-2021003123_new	2504..3015
14/04/2025	SUBSANACION-2021003123_new	3016..3527
23/04/2025	Dictamen_IJ Expte 3123.2021 desistimiento_firmado	3528..3536
23/04/2025	Dictamen_IJ Expte 3123.2021 admisión_firmado	3537..3546
23/04/2025	Informe Modificación Menor UA nº47_Bellavista_140425	3547..3560
08/07/2025	Dictamen_IJ Expte 3123-2021 admisi_n_firmado.pdf_new	3561..3570
08/07/2025	Dictamen_IJ Expte 3123-2021 desistimiento_firmado.pdf_new	3571..3579
08/07/2025	Solicitud gen_rica.xml_new	3580..3580
08/07/2025	Informe ModificaciA~³n Menor UA	3581..3594

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

SOLICITUD GENERAL

Datos del solicitante

NIF/CIF: B76088418 **Nombre y apellidos / Razón social:** CARNICA GLOBAL SL

Domicilio: Calle/Plaza: CALLE JOSEFINA MAYOR 50. POLIGONO INDUSTRIAL, EL GORO

Provincia: PALMAS (LAS) **Población / País:** TELDE **Código Postal:** 35200

Teléfono fijo: 928716135 **Correo electrónico:** FINANCIERO@CARNICAGLOBAL.ES

Datos de la solicitud

Expone: Modificacion Menor de la unidad de ejecucion Nº 47 del plan general de ordenacion urbana de San Bartolomé de Tirajana

Solicita: Que se tenga por aportada toda la documentacion a los efectos de la tramitacion de la modificacion menor de la unidad de ejecucion

Documentos Adjuntos

Nombre	Hash
DNI MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO.pdf	ACB30B722387740E8E33C7F2B945B046
Escritura Constitucion Carnica Global SL.pdf	87D5894E5D79216ED15A80212BBD0560
PLANO 1.pdf	01281FD19742A188BC409C036CB3D2ED
PLANO 2.pdf	F315DB94DBA330D77D414A5A8BC7AD5F
PLANO 3.pdf	0C4A99610865A4557DB39BCF300037BD
PLANO 4.pdf	147BAE02EBFD9DE40B33B22AB2117417
PLANO 5.pdf	DE66922B0F422AC4F340F0D10E1C3846
PLANO 6_alternativa 0.pdf	3B173C8123E44D4BFD2C02D1949D1E93
PLANO 7_alternativa 1.pdf	2EE3E3ECC3A9985D842CDC3CC3035C13
PLANO 8_alternativa 1_propuesta.pdf	8C9E85768103A10B5ECF39A16F16A2C4
PLANO 9_alternativa 2.pdf	4E63C617FEE1878EB0854AD823F29A29
PLANO 10_alternativa 2_propuesta.pdf	9F2419EA41D4ADC59D1F023EFC35621A
Memoria firmada.pdf	E0D6ABD369C72C632D8C97AB86F91BDA
Normativa firmada.pdf	7212EBC20DBC49AF5CD0AD960FE5F913
Viabilidad económica firmada.pdf	37E67691D00B82DDB7D144EE37B3D095
Corregido DAE. Modificacion PGO San Bartolomé Tirajana. Bellavista_Canódromo.pdf	0C1A25E6C4A06149F93F8430FF1365DD

En MASPALOMAS, a 08/11/2021

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

Firmado por:	CARNICA GLOBAL SL Ver firma	Fecha: 08-11-2021 12:23:44
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E63D7B7C139B5ED65C310EAFFD91C02A

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E63D7B7C139B5ED65C310EAFFD91C02A

Fecha de sellado electrónico: 08-11-2021 12:30:06 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:24:41

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625696

10/2010

JOSÉ LUIS PARDO LÓPEZ
NOTARIO
C/. Galicia, 32
35007 Las Palmas de G. Canaria
Tlf.: 928 472 998 / Fax: 928 22 81 04

CONSTITUCION DE SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA CONFORME LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO QUINTO DEL REAL DECRETO-LEY 13/2010:

"CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA"

NUMERO: QUINIENTOS DIECISÉIS

En Las Palmas de Gran Canaria a cuatro de marzo de dos mil once.- ----------

Ante mi **JOSE LUIS PARDO LOPEZ**, Notario del Ilustre Colegio de las Islas Canarias con residencia en Las Palmas de Gran Canaria.----------

COMPARECE

DON MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO, mayor de edad, casado con doña Lidia Esther Antúnez Rodríguez (43.255.937-K) en régimen económico matrimonial de gananciales, vecino de Las Palmas de Gran Canaria (Las Palmas), con domicilio en calle Lord Byron, número 5 y con D.N.I. y N.I.F. número 42.762.588-E. ----------

IDENTIFICO al señor compareciente por su reseñado documento de identidad, conforme al articulo 23, apartado c) de la Ley del Notariado. Copia de dicho documento una vez comprobada su concordancia, lo conservaré en soporte informático, para dar

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 21-04-2022 12:12:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:12:23 Ver sello - 1/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:24:42

cumplimiento al artículo 4 de la Orden EHA/114/2008 de 29 de enero. ----------

INTERVIENE en su propio nombre y derecho.-. ----------

Tiene a mi juicio, capacidad legal necesaria para formalizar la presente escritura pública de **CONSTITUCION DE SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, y al efecto, ----------

EXPONE

PRIMERO.- Que con el nombre de **"CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA"** tiene la voluntad de constituir una Sociedad de Responsabilidad Limitada, con sujeción a las normas que establece el **Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio**, (en adelante "La Ley") **y especialmente a lo establecido en el Real Decreto Ley 13/2010** y demás aplicables de carácter general o especial ----------

SEGUNDO- Que proceden a la constitución de la expresada sociedad con arreglo a las siguientes ----------

ESTIPULACIONES

PRIMERA. CONSTITUCION.- DON MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO constituye una Sociedad de Responsabilidad Limitada con la denominación **"CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA"**, con un capital de **TRES MIL SEIS EUROS (3.006,00 €)**, domiciliada en calle Josefina Mayor, N.º 50, Polígono Industrial El Goro, de Telde (LAS PALMAS) y de carácter unipersonal. ---------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 21-04-2022 12:12:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:12:23 - 2/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:24:43

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625695

10/2010

Dicha Sociedad se regirá por el siguiente orden de fuentes: 1º.- Por las disposiciones legales imperativas; 2º.- Por los Estatutos; y 3º.- Por las demás disposiciones legales aplicables. ----

ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD

"CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA"

CAPITULO I

DENOMINACIÓN, OBJETO, DOMICILIO Y DURACIÓN

ARTICULO 1º.- Esta Sociedad se denomina **"CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA"** y se regirá por las normas que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, (en adelante "La Ley") y demás aplicables de carácter general o especial, y los presentes estatutos y acuerdos sociales posteriores. ----------

ARTÍCULO 2º.- Constituye el objeto de la Sociedad: ----------

La elaboración, transformación, envasado, importación, exportación, compraventa, almacenamiento, distribución y comercialización en general de todo tipo de productos vegetales, cárnicos, pescados, mariscos y demás productos marinos. ----------

Elaboración, distribución y comercialización en general de

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 21-04-2022 12:12:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:12:23 - 3/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:24:43

piensos para animales y materias primas para su preparación.-------

La instalación y explotación, incluso en régimen de arrendamiento, de almacenes de depósitos comerciales, plantas frigoríficas y de maquinaria y equipamiento en general de industrias de elaboración, transformación y envasado de todo tipo de productos vegetales, cárnicos, pescados, mariscos y demás animales y productos marinos.----------

La comercialización de toda clase de productos, en particular de negocios o establecimientos de supermercados e hipermercados.----------

La elaboración, distribución y comercialización de alimentos precocinados y preparados y en general prestación de los servicios denominados de catering.----------

La promoción, formación, construcción y comercialización en régimen de compraventa, arrendamiento o por cualquier otro título, de parcelaciones, urbanizaciones, viviendas, chalets, apartamentos, locales comerciales, almacenes, aparcamientos de vehículos, naves industriales o cualquier otro tipo de bienes o realizaciones inmobiliarias.----------

La construcción, compraventa, arrendamiento y explotación de hoteles, apartoteles y demás establecimientos de alojamientos hoteleros o extra hoteleros. El arrendamiento de toda clase de bienes muebles mediante los instrumentos públicos legalmente existentes.----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 21-04-2022 12:12:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:12:23 - 4/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:24:43

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625694

10/2010

Las actividades enumeradas podrán ser también desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, mediante la participación en otra Sociedad con objeto análogo. ----------

Queda excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad. ----------

Las actividades contenidas en los apartados anteriores quedan fuera del ámbito de aplicación de la Ley 2/2007 de 15 de marzo, de sociedades profesionales, en el sentido de que no son ejercitadas directamente por la sociedad, sino que esta sirve de intermediación entre los profesionales con titulación oficial que las ejerciten y el cliente o solicitante de las prestación de dichas actividades profesionales. ----------.

ARTICULO 3º.- El domicilio social queda fijado en **calle Josefina Mayor, N.º 50, Polígono Industrial El Goro, de Telde (LAS PALMAS).**----------

El cambio de domicilio social consistente en su traslado dentro del mismo término municipal, no exigirá el acuerdo de la Junta General, pudiendo acordarse por el Órgano de Administración de la Sociedad; en cualquier otro caso, se exigirá el acuerdo de la Junta

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 21-04-2022 12:12:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:12:23 - 5/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:24:43

General. ----------

El Órgano de Administración será competente para decidir o acordar la creación, la supresión o el traslado de las sucursales, agencias y representaciones en cualquier lugar que estime conveniente.----------

El acuerdo de transferir al extranjero el domicilio de la sociedad sólo podrá adoptarse cuando exista un Convenio Internacional vigente en España que lo permita con mantenimiento de la misma personalidad jurídica. ----------

ARTICULO 4º.- Su duración es indefinida y da comienzo a sus operaciones el día de la firma de la escritura de constitución. ----

CAPITULO II

CAPITAL SOCIAL - PARTICIPACIONES

ARTICULO 5º.- El capital social íntegramente suscrito y desembolsado se fija en **TRES MIL SEIS EUROS (3.006,00 €)**, dividido en **TRES MIL SEIS** participaciones SOCIALES, numeradas de la uno a la tres mil seis, ambas inclusive, de **UN EURO (1,00 €)** de valor nominal, cada una de ellas, acumulables e indivisibles, que no tendrán el carácter de valores, no podrán estar representadas por medio de títulos o de anotaciones en cuenta, ni denominarse acciones. ----------

Las participaciones atribuirán a los socios los mismos derechos, con las excepciones expresamente establecidas en la Ley. ----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 21-04-2022 12:12:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:12:23 - 6/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:24:43

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625693

10/2010

ARTICULO 6º.- La transmisión de las participaciones sociales, así como la constitución del derecho real de prenda sobre las mismas, deberá constar en documento público.----------

La constitución de derechos reales diferentes del referido en el párrafo anterior sobre las participaciones sociales deberá constar en escritura pública.----------

El adquiriente de las participaciones sociales podrá ejercer los derechos de socio frente a la sociedad desde que ésta tenga conocimiento de la transmisión o constitución del gravamen.----------

Hasta la inscripción de la sociedad o, en su caso, del acuerdo de aumento del capital en el Registro Mercantil no podrán transmitirse las participaciones sociales. ----------

Será enteramente libre la transmisión voluntaria de participaciones sociales por actos inter vivos entre socios, así como la realizada en favor del cónyuge, ascendientes o descendientes del socio o en favor de sociedades pertenecientes al mismo grupo que la transmítete.----------

Fuera de los casos previstos en el párrafo anterior, la transmisión voluntaria de participaciones sociales por actos inter vivos se regirá por las siguientes reglas: ----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 21-04-2022 12:12:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:12:23 - 7/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:24:43

a) El socio que se proponga transmitir su participación o participaciones deberá comunicarlo por escrito al Órgano de Administración, haciendo constar el número y características de las participaciones que pretende transmitir, la identidad del adquiriente y el precio y demás condiciones de la transmisión.----------

b) La transmisión quedará sometida al consentimiento de la sociedad, que se expresará mediante acuerdo de la Junta General, previa inclusión del asunto en el orden del día, adoptado por la mayoría ordinaria establecida por la Ley. ----------

c) La sociedad sólo podrá denegar el consentimiento si comunica al transmítete, por conducto notarial, la identidad de uno o varios socios o terceros que adquieran la totalidad de la participaciones. No será necesaria ninguna comunicación al transmítete si concurrió a la Junta General donde se adoptaron dichos acuerdos. Los socios concurrentes a la Junta General tendrán preferencia para la adquisición. Si son varios los socios concurrentes interesados en adquirir, se distribuirán las participaciones sociales entre todos ellos a prorrata de su participación en el capital social.----------

d) El precio de las participaciones, la forma de pago y las demás condiciones de la operación, serán las convenidas y comunicadas a la sociedad por el socio transmítete. Si el pago de la totalidad o de parte del precio estuviera aplazado en el proyecto de transmisión, para la adquisición de las participaciones será

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 21-04-2022 12:12:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:12:23 - 8/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:24:43

AH6625692

10/2010

requisito previo que una entidad de crédito garantice el pago del precio aplazado.----------

En los casos en que la transmisión proyectada fuera a título oneroso distinto de la compraventa o a título gratuito, el precio de adquisición será el fijado de común acuerdo por las partes y, en su defecto, el valor real de las participaciones el día en que se hubiere comunicado a la sociedad el propósito de transmitir. Entendiéndose por valor real, el valor razonable determinado por auditor de cuentas, que no sea el que tuviere designado la sociedad, siendo confiada tal misión al Auditor que de común acuerdo designen los interesados o, que, a solicitud de cualquiera de ellos, nombre el Registrador Mercantil del domicilio social.----------

En los casos de aportación a sociedad anónima o comanditaria por acciones, se entenderá por valor real de las participaciones el que resulte del informe elaborado por el experto independiente nombrado por el Registrador mercantil. ----------

e) El documento público de transmisión deberá otorgarse en el plazo de un mes a contar desde la comunicación por la sociedad de la identidad del adquiriente o adquirientes. ----------

f) El socio podrá transmitir las participaciones en las

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 21-04-2022 12:12:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:12:23 - 9/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:24:43

condiciones comunicadas a la sociedad, cuando hayan transcurrido tres meses desde que hubiera puesto en conocimiento de ésta su propósito de transmitir sin que la sociedad le hubiera comunicado la identidad del adquiriente o adquirientes. ----------

En caso de transmisión forzosa a que se refiere el artículo 109 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio de la Ley, los socios y, en su defecto, la sociedad tendrán derecho de adquisición preferente, en los términos y con las condiciones que el indicado precepto consagra. ----------

ARTICULO 7º.- La Adquisición de alguna participación social por sucesión hereditaria, confiere al heredero o legatario la condición de socio. ----------

ARTICULO 8º.- La sociedad llevará un Libro registro de socios, en el que se harán constar la titularidad originaria y las sucesivas transmisiones, voluntarias o forzosas, de las participaciones sociales, así como la constitución de derechos reales y otros gravámenes sobre las mismas. En cada anotación se indicará la identidad y domicilio del titular de la participación o del derecho o gravamen constituido sobre aquella. ----------

La sociedad sólo podrá rectificar el contenido del Libro registro si los interesados no se hubieren opuesto a la rectificación en el plazo de un mes desde la notificación fehaciente del propósito de proceder a la misma.----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 21-04-2022 12:12:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:12:23 - 10/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:24:43

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625691

10/2010

Cualquier socio podrá examinar el Libro registro de socios, cuya llevanza y custodia corresponde al órgano de administración.----------

El socio y los titulares de derechos reales o gravámenes sobre las participaciones sociales, tienen derecho a obtener certificación de las participaciones, derechos o gravámenes registrados a su nombre.----------

Los datos personales de los socios podrán modificarse a su instancia, no surtiendo entre tanto efectos frente a la sociedad. ------

ARTICULO 9º.- En caso de copropiedad sobre una o varias participaciones sociales, los copropietarios habrán de designar una sola persona para el ejercicio de los derechos de socio, y responderán solidariamente frente a la sociedad de cuantas obligaciones se deriven de ésta condición. La misma regla se aplicará a los demás supuestos de cotitularidad de derechos sobre las participaciones. ----------

ARTICULO 10º.- En el caso de usufructo de participaciones, la cualidad de socio reside en el nudo propietario, pero el usufructuario tendrá derecho, en todo caso, a los dividendos acordados por la sociedad durante el usufructo. El ejercicio de los

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 21-04-2022 12:12:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:12:23 - 11/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:24:43

demás derechos de socio corresponde al nudo propietario.----------

En las relaciones entre el usufructuario y el nudo propietario regirá lo que determine el título constitutivo del usufructo y, en su defecto, lo dispuesto en la legislación civil aplicable.----------

ARTICULO 11º.- En el caso de prenda de participaciones sociales corresponderá al propietario de éstas el ejercicio de los derechos de socio. ----------

En caso de ejecución de la prenda de participaciones se aplicarán las reglas previstas para el caso de transmisión forzosa por el artículo 109 de la Ley, del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio. ----------

En caso de embargo de participaciones, se observarán las mismas reglas, siempre que sean compatibles con el régimen específico del embargo.----------

CAPITULO III

ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD

JUNTA GENERAL

ARTICULO 12º.- La sociedad será administrada y representada por un Órgano de Administración, que podrá estar configurado por un Administrador Único, varios Administradores que actúen solidaria o conjuntamente, nombrado por la Junta General de socios, que podrá optar, alternativamente, por cualquiera de las modalidades de Administración citadas, sin

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 21-04-2022 12:12:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:12:23 - 12/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:24:43

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625690

10/2010

necesidad de modificación estatutaria. Para ser nombrado administrador no se requerirá la condición de socio. La duración del cargo de administrador será indefinida, y podrán ser separados por la expresada Junta en cualquier momento. ----------

El número de administradores será como mínimo de uno y como máximo de doce. ----------

ARTICULO 13º.- Los socios, reunidos en Junta General, decidirán en los asuntos propios de la competencia de la Junta. Todos los socios incluso los disidentes y los que no hayan participado en la reunión, quedan sometidos a los acuerdos de la Junta General. ----------

Los acuerdos sociales se adoptarán por mayoría de los votos validamente emitidos, siempre que representen al menos un tercio de los votos correspondientes a las participaciones sociales en que se divida el capital social excepto en los casos en que se requiera, según la legislación aplicable, la presencia de un porcentaje distinto del capital social. No se computarán los votos en blanco. ----------

El aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los Estatutos sociales para la que no se exija

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 21-04-2022 12:12:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:12:23 - 13/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:24:43

mayoría cualificada requerirán el voto favorable de más de la mitad de los votos correspondientes a las participaciones en que se divida el capital social.----------

La autorización a los administradores para que se dediquen, por cuenta propia o ajena, al mismo, análogo o complementario genero de actividad que constituya el objeto social; la supresión o la limitación del derecho de preferencia en los aumentos de capital; la transformación, la fusión, la escisión, la cesión global de activo y pasivo y el traslado del domicilio social al extranjero, y la exclusión de socios requerirán el voto favorable de, al menos, dos tercios de los votos correspondientes a las participaciones en que se divida el capital social.----------

Es competencia de la Junta General deliberar y acordar sobre todos los asuntos en que tenga interés la sociedad. ----------

Todos los socios tienen derecho de asistir a la Junta General. El socio podrá hacerse representar en las reuniones de la Junta General por medio de otro socio, su cónyuge, ascendientes, descendientes o persona que ostente poder general conferido en documento público con facultades para administrar todo el patrimonio que el representado tuviere en territorio nacional. La representación comprenderá la totalidad de las participaciones de que sea titular el socio representado y deberá conferirse por escrito. Si no constare en documento público deberá ser especial para cada Junta. ----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 21-04-2022 12:12:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:12:23 - 14/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:24:43

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625689

10/2010

ARTICULO 14º.- La Junta General será convocada por el Órgano de administración y, en su caso, por los liquidadores de la sociedad.----------

El órgano de administración convocará la Junta General para su celebración dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio con el fin de censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado. Si estas Juntas Generales no fueren convocadas dentro del plazo legal, podrán serlo por el Juez de Primera Instancia del domicilio social, a solicitud de cualquier socio y previa audiencia de los administradores.----------

El Órgano de administración convocará asimismo la Junta General siempre que lo considere necesario o conveniente y, en todo caso, cuando lo soliciten uno o varios socios que representen, al menos, el cinco por ciento del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta. En este caso, la Junta General deberá ser convocada para su celebración dentro del mes siguiente a la fecha en que se hubiere requerido notarialmente al Órgano de administración para convocarla, debiendo incluirse necesariamente en el orden del día los asuntos que hubiesen sido

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 21-04-2022 12:12:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:12:23 - 15/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:24:43

objeto de solicitud.----------

Si el Órgano de administración no atiende oportunamente a la solicitud, podrá realizarse la convocatoria por el Juez de Primera Instancia del domicilio social, si lo solicita el porcentaje del capital social a que se refiere el párrafo anterior y previa audiencia de los administradores. ----------

En caso de muerte o cese del administrador único, de todos los administradores que actúen individualmente, de alguno de los administradores que actúen conjuntamente, sin que existan suplentes, cualquier socio podrá solicitar del Juez de Primera Instancia del domicilio social la convocatoria de Junta General para el nombramiento de los administradores. Además cualquiera de los administradores que permanezcan en el ejercicio del cargo podrá convocar la Junta General con ese sólo objeto. ----------

Las Juntas Generales serán convocadas mediante carta certificada y con acuse de recibo o notificación por conducto notarial o burofax, dirigida, individualmente a cada uno de los socios, al domicilio designado al efecto o al que conste en el Libro registro de socios. La convocatoria de la Junta, en caso de traslado internacional del domicilio social, debe publicarse en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de gran circulación en la provincia en la que la sociedad tenga su domicilio, con dos meses de antelación como mínimo a la fecha prevista para su celebración. ----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 21-04-2022 12:12:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:12:23 - 16/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:24:43

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625688

10/2010

Entre la convocatoria y la fecha prevista para la celebración de la reunión deberá existir un plazo de, al menos, quince días, computándose dicho plazo desde la fecha en que hubiese sido remitido o notificado notarialmente el anuncio al último de ellos. -----

La convocatoria expresará el nombre de la sociedad, la fecha y hora de la reunión, así como el orden del día, en el que figurarán los asuntos a tratar. Figurará asimismo en el anuncio de la convocatoria el nombre de la persona o persona que realicen la comunicación.----------

La Junta General se celebrará en el término municipal donde la sociedad tenga su domicilio. Si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración, se entenderá que la Junta ha sido convocada para su celebración en el domicilio social. ----------

Actuarán de Presidente y Secretario de la Junta, en caso de Administrador único, actuará de Presidente el administrador y de Secretario el socio que elijan los concurrentes a la reunión, en caso de varios administradores que actúen individual o conjuntamente, actuará de Presidente el Administrador de mayor edad y de Secretario el mas joven.----------

ARTICULO 15º.- Todos los acuerdos sociales deberán

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 21-04-2022 12:12:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:12:23 - 17/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:24:43

constar en acta. El acta incluirá necesariamente la lista de asistentes y deberá ser aprobada por la propia Junta al final de la reunión o, en su defecto, y dentro del plazo de quince días, por el Presidente de la Junta General y dos socios interventores, uno en representación de la mayoría y otro por la minoría. ----------

También se podrá levantar acta notarial de la Junta General en los términos que resultan del artículo 203 de la Ley reguladora.--

ARTICULO 16º.- La Junta General quedará validamente constituida para tratar de cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que esté presente o representada la totalidad del capital social y los concurrentes acepten por unanimidad la celebración de la reunión y el orden del día de la misma. ----------

La Junta Universal podrá reunirse en cualquier lugar del territorio nacional o del extranjero. ----------

ARTICULO 17º.- La representación de la sociedad, en juicio y fuera de él, corresponde al órgano de administración.----------

La atribución del poder de representación a los administradores se regirá por las siguientes reglas:----------

a) En el caso de Administrador único, el poder de representación corresponderá necesariamente a éste.----------

b) En el caso de varios administradores solidarios, el poder de representación corresponde a cada administrador.----------

c) En el caso de varios administrador conjuntos el poder de

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 21-04-2022 12:12:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:12:23 - 18/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:24:43

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625687

10/2010

representación se ejercerá mancomunadamente, en cuyo caso el poder de representación se ejercerá mancomunadamente por dos cualesquiera de ellos.----------

El Órgano de Administración podrá realizar toda clase de actos de administración y representación y de disposición, obligacionales y de riguroso dominio, correspondiéndole la gestión de la sociedad y su representación frente a terceros. ----------

CAPITULO V

BALANCE Y APLICACIÓN DE RESULTADO

ARTICULO 18º.- El ejercicio social comenzará el día primero de Enero de cada año y finalizará el treinta y uno de Diciembre siguiente, sin perjuicio de la facultad de que la Junta decida variar éstas fechas, manteniendo el mismo lapso de tiempo entre una y otra.----------

El primer ejercicio social comenzará el día de la firma de la escritura de constitución.----------

ARTÍCULO 19º.- Se aplicará a las cuentas anuales de la sociedad lo dispuesto en TITULO VII del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio.----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 21-04-2022 12:12:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:12:23 - 19/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:24:43

A partir de la convocatoria de la Junta General, cualquier socio podrá obtener de la sociedad, de forma inmediata y gratuita, los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la misma, así como el informe de gestión y, en su caso, el informe de los auditores de cuentas. En la convocatoria se hará mención de este derecho. ----------

Durante el mismo plazo el socio o socios que representen al menos el cinco por ciento del capital podrán examinar en el domicilio social, por sí o en unión de experto contable, los documentos que sirvan de soporte y de antecedente de las cuentas anuales. ----------

ARTICULO 20º.- La distribución de dividendos a los socios se realizará en proporción a su participación en el capital social.---------

CAPITULO VI

DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD

ARTICULO 21º.- La Sociedad se disolverá por cualquiera de las causas enumeradas en las normas establecidas en el articulo 360 y siguientes el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio. ----------

ARTICULO 22º.- Quienes fueren administradores al tiempo de la disolución quedarán convertidos en liquidadores, salvo que la Junta General, al acordar la disolución, designe otros. La liquidación se ajustará, en todo caso, a lo dispuesto en el artículo

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 21-04-2022 12:12:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:12:23 - 20/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:24:43

AH6625686

10/2010

371 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio. ----------

CAPITULO VII

DE LA RESOLUCIÓN DE DUDAS Y CONTROVERSIAS

ARTICULO 23º.- Con salvedad de los casos en los que las leyes establecen un procedimiento especial de obligatoria observancia, las diferencias que puedan surgir entre los socios, como tales o entre éstos y la Sociedad, o su Órgano de Administración, serán dirimidas por tres árbitros, en equidad, nombrados de conformidad con la Ley Reguladora del Arbitraje vigente, sin perjuicio de los derechos de impugnación de acuerdos establecidos en los artículos los artículos 204 y 251 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio. ----------

SEGUNDA. SUSCRIPCION Y DESEMBOLSO.- El capital social es de **TRES MIL SEIS EUROS (3.006,00 €)**, dividido en **TRES MIL SEIS participaciones sociales**, iguales, acumulables e indivisibles de **UN EURO (1,00 €)** de valor nominal cada una, que a efectos estadísticos y de identificación se numeran del uno a la tres

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 21-04-2022 12:12:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:12:23 - 21/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:24:43

mil seis, ambos inclusive, que son íntegramente suscritas y desembolsadas por el socio fundador, mediante ingreso-deposito en efectivo en entidad bancaria, según acreditan con **certificación** que **se incorpora** a esta matriz formando parte de ella. ----------

TERCERA. ORGANO DE ADMINISTRACION.- DON MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO, dando a este acto carácter de Junta Universal de socios de la Compañía, acuerda: ----------

a) Determinar que la Sociedad será inicialmente representada y administrada, por **plazo indefinido**, por: **UN ADMINISTRADOR ÚNICO**. ----------

b) Designar **ADMINISTRADOR ÚNICO** de la Compañía a **DON MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO**, cuyas circunstancias personales quedan reseñadas en la comparecencia de esta escritura; quien, presente en este acto, **acepta** su cargo y toma posesión del mismo, después de manifestar no estar incursa en las prohibiciones a que se refiere la estipulación quinta.----------

No se precisa la designación de Auditores de Cuentas por no ser necesario al reunir la Sociedad los requisitos establecidos en el artículo 108 para formular balance abreviado. ----------

CUARTA.- Para el período comprendido entre este acto y el de la inscripción de la Sociedad en el Registro Mercantil, se establecen las siguientes normas: ----------

1) -El Órgano de administración podrá ejercitar todas sus facultades de administración y representación y conferir

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 21-04-2022 12:12:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:12:23 - 22/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:24:43

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625685

10/2010

apoderamientos con igual alcance. ----------

2) -La Junta General podrá adoptar acuerdos, dentro de su competencia, para la realización de actos durante dicho período.----

Por los actos realizados en virtud de lo previsto en esta estipulación cuarta, responderá solidariamente la Sociedad con todo su patrimonio y los socios hasta el límite de lo que se hubiesen obligado a aportar.----------

QUINTA.- Se prohíbe expresamente la ocupación o ejercicio de cargos de administración en esta Sociedad a las personas declaradas incompatibles por la Ley 12/95 11 de Mayo, especialmente las contenidas en la Ley 5/2006 de 10 de abril y la Ley 3/1997 de 8 de Mayo de incompatibilidades de los miembros del Gobierno del Estado y Altos Cargos de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, así como la correspondiente legislación autonómica. ----------

Asegura el nombrado para cargo en esta escritura, que no está incursos en incompatibilidad legal o estatutaria alguna. ----------

SEXTA.- DON MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO asevera que la denominación dada a la Sociedad aquí constituida no coincide con la de ninguna otra preexistente y lo acredita con la

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 21-04-2022 12:12:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:12:23 - 23/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:24:43

oportuna certificación del Registro Mercantil Central, que me entrega y dejo incorporada a esta matriz. ----------

SEPTIMA.- Advierto expresamente de la obligatoriedad de la inscripción de la presente escritura en el Registro Mercantil. ----------

De conformidad con lo establecido en el Registro Mercantil el otorgante consiente expresamente la inscripción parcial de la presente escritura y de los Estatutos, en el supuesto que cualquiera de sus cláusulas o estipulaciones adoleciese de algún defecto a juicio del Registrador Mercantil.----------

OCTAVA. Asimismo advierto yo, el Notario, a la señora compareciente, de lo dispuesto en los artículos 12 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital, y concordantes del Reglamento del Registro Mercantil, en relación a la situación de unipersonalidad de esta Sociedad; por lo que en tanto subsista la situación de unipersonalidad la Sociedad **hará constar expresamente su condición de unipersonal** en toda su documentación, correspondencia, notas de pedido, y facturas, así como en todos los anuncios que haya de publicar por disposición legal o estatutaria. ----------

NOVENA. SOLICITUD DE EXENCIONES FISCALES.- Los interesados **solicita expresamente las exenciones fiscales y bonificaciones arancelarias**, tanto Notariales como Regístrales, contenidas en el Real Decreto-Ley 13/2010, artículos tres y quinto.----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 21-04-2022 12:12:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:12:23 - 24/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:24:43

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625684

10/2010

DÉCIMA.- PRÓRROGA DE LA RESERVA DE LA DENOMINACIÓN SOCIAL. ----------

Para evitar la caducidad de la reserva de la denominación social, SE SOLICITA del señor Registrador Mercantil que COMUNIQUE al Registrador Mercantil Central que esta escritura se encuentra en el Registro Mercantil pendiente de despacho y así obtener la prórroga de la reserva de la denominación de la compañía por otros dos meses, todo ello de acuerdo con lo establecido por el Art. 412,3 del Reglamento del Registro Mercantil.

UNDÉCIMA. REMISIÓN TELEMÁTICA.- La copia autorizada electrónica se remitirá de conformidad con el artículo 112.1 de la Ley 24/2.001 de 27 de diciembre, el artículo 249 del Reglamento Notarial, la Resolución de la DGRN de 4 de junio de 2.007, y de la obligación del Sr. Registrador de remitir al Notario las comunicaciones previstas por el artículo 112.4 de la citada Ley 24/2001 **y siempre con sujeción a los plazos establecidos en el Real Decreto-Ley 13/2010.**----------

La copia autorizada electrónica se expedirá por el Notario autorizante, conforme al artículo 17 bis 5 de la Ley de 28 de Mayo de 1862, del Notariado y al artículo 224.4 del Reglamento Notarial,

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 21-04-2022 12:12:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:12:23 - 25/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:24:43

y especialmente a lo establecido en el articulo quinto del Real Decreto Ley 13/2010,. En ningún caso deberá trasladarse a papel o reproducirse el contenido de la copia, a efectos fiscales u otros distintos de aquellos para los que se ha expedido y remitido. ---------

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN

Así lo dice y otorga en mi presencia. ----------

Quedan hechas las reservas y advertencias legales; en particular y a efectos fiscales advierto de las obligaciones y responsabilidades tributarias que incumben al partes en su aspecto material, formal y sancionador, y de las consecuencias de toda índole que se derivarían de la inexactitud de sus declaraciones. -----

Leída por mí la presente escritura al señor compareciente tras ser advertidos por mí del derecho que tienen a hacerlo por sí mismo, y al que renuncia, y enterado de su total contenido, la encuentra conforme, la ratifica y firma.----------

De haber identificado al señor compareciente, por su respectivo documento de identidad reseñado y exhibido, de su capacidad y legitimación, de que el consentimiento ha sido libremente prestado, de que el otorgamiento se ajusta a la legalidad y a la voluntad debidamente informada del otorgante e interviniente y de todo lo demás consignado en este instrumento público, extendido en trece folios de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie AH, números 6629844 y los doce anteriores.

Yo, el Notario, DOY FE.----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 21-04-2022 12:12:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:12:23 - 26/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:24:43

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625683

10/2010

Sigue la firma de la compareciente.----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado.----------

Aplicación de Arancel, Ley de Tasas de 13 de Abril de 1.989.

BASE DE CÁLCULO: 3.006

Arancel aplicable nºs. 2, 4, 6 y 7

DERECHOS ARANCELARIOS: 175'24

DILIGENCIA DE INCORPORACION DE DOCUMENTO.- Referida a la escritura número **QUINIENTOS DIECISEIS** del dos mil once, de mi protocolo general ordinario. ----------

Las Palmas de Gran Canaria a cuatro de marzo de dos mil once. ----------

Para hacer constar que el día de hoy recibo a través de la Plataforma e-notario Comunicación Acreditativa del Número de Identificación Fiscal de la sociedad que se constituye: B76088418.----------

De todo ello y de lo demás contenido en esta diligencia,

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 21-04-2022 12:12:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:12:23 - 27/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:24:43

extendido a continuación de la escritura que la precede y en el presente folio de papel exclusivo para documentos notariales.--------

Yo, el Notario, DOY FE.----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado.----------

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN TELEMÁTICA Y RECEPCIÓN DEL NÚMERO DE ENTRADA referida a la escritura **QUINIENTOS DIECISÉIS d**el año dos mil **once** de mi protocolo general ordinario. ----------

En Las Palmas de Gran Canaria a cuatro de marzo de dos mil once.----------

La pongo yo, el Notario, para hacer constar que en el día de hoy he remitido por vía telemática al Registro de la Propiedad copia autorizada electrónica de la escritura que antecede, a los efectos de la inscripción en el/los mismo/s.----------

Asimismo, el día de hoy he recibido por vía telemática la comunicación relativa a la entrada de la escritura en el Registro DE MERCANTIL DE LAS PALMAS la cual resultan los siguientes datos: ----------

- Fecha: **04/03/2011**----------
- Hora: **13:11:12**----------
- Año: **2011** ----------
- Número:**2520**----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 21-04-2022 12:12:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:12:23 - 28/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:24:43

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625682

10/2010

- Libro:1.----------

De todo lo cual, así como de extenderse esta diligencia a continuación de la escritura que la motiva, en el presente folio de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie AH, número 6624763. ----------

Yo, el Notario, **DOY FE.** ----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado.----------

DILIGENCIA DE RECEPCIÓN DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN FIRMADO DIGITALMENTE POR EL REGISTRO referida a la **QUINIENTOS DIECISÉIS** del año dos mil **once** de mi protocolo general ordinario.----------

En Las Palmas de Gran Canaria a cuatro de marzo de dos mil once.----------

La pongo yo, el Notario, para hacer constar que en el día de hoy he recibido por vía telemática la comunicación (firmada digitalmente, y debidamente verificada, por el Registro MERCANTIL DE LAS PALMAS) del Asiento de Presentación que la

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 21-04-2022 12:12:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:12:23 - 29/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:24:43

presente escritura ha causado en el citado Registro, y que es del siguiente tenor literal: ----------

- **Libro Diario 198**----------
- **Asiento 204** ----------

De todo lo cual, así como de extenderse esta diligencia a continuación de la escritura que la motiva, en este folio de papel exclusivo para documentos notariales de la serie AH, número 6624764. ----------

Yo, el Notario, DOY FE. ----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado.----------

DILIGENCIA.- referida a la escritura número **QUINIENTOS DIECISÉIS** del año dos mil once de mi protocolo general ordinario. ----------.

En Las Palmas de Gran Canaria a nueve de marzo de dos mil once. ----------

La pongo yo, el Notario, para hacer constar que en el día de hoy he recibido calificación defectuosa del registro mercantil por falta de liquidación del impuesto, no pudiendo dar cumplimiento a la legislación vigente Real Decreto ley 13/2010.----------

De todo lo cual, así como de extenderse esta diligencia a continuación de la escritura que la motiva, en este folio de papel

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 21-04-2022 12:12:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:12:23 - 30/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:24:43

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625681

10/2010

exclusivo para documentos notariales de la serie AH, números 6624765. ----------

Del total contenido de esta escritura extendida en diecisiete folios de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie AH, números 6629844, los doce anteriores en orden, de la serie AG, numero 1167074, de la serie AH, numeros 6624763, 6624764 y 6624765.----------

Yo, el Notario, **DOY FE**. ----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado.----------

DOCUMENTOS UNIDOS

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 21-04-2022 12:12:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:12:23 - 31/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:24:43

REGISTRO MERCANTIL CENTRAL
SECCION DE DENOMINACIONES

PRINCIPE DE VERGARA, 94
TELÉF. 902 88 44 42
28006 MADRID

CERTIFICACION Nº. 11032318

DON **José Luis Benavides del Rey** , Registrador Mercantil Central,
en base a lo interesado por:
D/Da. **MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO,**
en solicitud presentada al Diario con fecha 25/02/2011, asiento 11032684,

CERTIFICO: Que **NO FIGURA** registrada la denominación

CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA

En consecuencia, **QUEDA RESERVADA DICHA DENOMINACION** a favor del citado interesado, por el plazo de **SEIS MESES** desde la fecha que a continuación se indica, conforme a lo establecido en el articulo 412.1 del reglamento del Registro Mercantil.

Madrid, a Veintiocho de Febrero de Dos Mil Once.

EL REGISTRADOR,

REGISTRO MERCANTIL CENTRAL
JOSE LUIS BENAVIDES DEL REY
MADRID

NOTA.- Esta certificación tendrá una vigencia, a efectos de otorgamiento de escritura, de TRES MESES contados desde la fecha de su expedición, de conformidad a lo establecido en el art. 414.1 del Reglamento del Registro Mercantil.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 21-04-2022 12:12:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:12:23 - 32/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:24:43

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625680

10/2010

"la Caixa"

Andrés Guerra Pérez, Apoderado de la oficina 8626, CENTRO DE EMPRESAS DE LAS PALMAS de la CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA, "la Caixa", inscrita con el número 2100 en el Registro Especial de Cajas de Ahorro del Banco de España y con el número 1 en el Registro de Cajas de Ahorro de la Generalitat de Catalunya, figurando asimismo inscrita con el número 3003 en el Registro Mercantil de Barcelona, tomo 20397, folio 1, hoja B-5614, inscripción 1ª, con NIF G-58-899998 y domiciliada en Barcelona, Avenida Diagonal 621-629

CERTIFICA

Que a efectos de lo establecido en el Reglamento del Registro Mercantil, en la Oficina 8626, CENTRO DE EMPRESAS DE LAS PALMAS, se han realizado las siguientes operaciones:
En la cuenta corriente a la vista número 2100-8626-47-0200059931 y a nombre de la entidad CARNICA GLOBAL S.L. EN CONSTITUCION , se han ingresado las cantidades y en las fechas que a continuación se indican:
Fecha 03/03/2011, Importe 3.006,00 Euros

Que según escrito de fecha 03/03/2011 suscrito por CARNICA GLOBAL S.L. EN CONSTITUCION , las aportaciones dinerarias efectuadas han sido realizadas a efectos de la constitución de la sociedad por las personas, en las cantidades y en las fechas que seguidamente se detallan:
Don Miguel Saavedra Alvarado, Importe 3.006,00 Euros, Fecha 03/03/2011
Y para que así conste y surta efecto ante quien proceda, a petición del interesado, libra la presente certificación en LAS PALMAS DE GRAN CANARIA a 03/03/2011.

CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA
8626, CENTRO DE EMPRESAS DE LAS PALMAS

"la Caixa"
-3 MAR 2011
Centro de Empresas
de Las Palmas - 8626
León y Castillo, 8
35008 LAS PALMAS DE G.C.

Ref: 8626-0027-2011

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 21-04-2022 12:12:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:12:23 - 33/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:24:43

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AG1167075

08/2010

ESPAÑA NOTARIADO

Agencia Tributaria

Servicio Telemático de Solicitud de NIF Provisional del Consejo General del Notariado y la Agencia Estatal de la Administración Tributaria

Nº Expediente AEAT
2011C3608840054H

COMUNICACIÓN ACREDITATIVA DEL NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL

La presente comunicación ha sido remitida por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.

Este documento tiene plena validez para acreditar su Número de Identificación Fiscal (NIF).

El Número de Identificación Fiscal (NIF) que figura en la presente comunicación podrá ser comprobado en la página web de la Agencia Tributaria (www.agenciatributaria.es), accediendo a Oficina Virtual / Otros Trámites / Certificaciones Tributarias y, en el grupo de servicios sin certificado de usuario, seleccionando el servicio de Comprobación de la autenticidad de las Tarjetas de Identificación Fiscal con código electrónico. Para ello la propia Agencia Tributaria le remitirá próximamente, por correo ordinario y al domicilio fiscal de la sociedad, una notificación que contiene la Tarjeta de Identificación Fiscal con el código electrónico necesario para efectuar la verificación correspondiente de la validez de la certificación.

El NIF que le ha sido asignado tiene carácter provisional. En breve plazo recibirá, en su domicilio fiscal, en papel, el documento identificador de la tarjeta acreditativa.

Le recordamos que tiene la obligación de aportar la documentación pendiente necesaria para la asignación del NIF definitivo. Una vez cumplidos los trámites administrativos pertinentes, el NIF definitivo le será remitido al domicilio fiscal de la sociedad.

Recuerde que debe incluir su NIF en todos los documentos de naturaleza o con trascendencia tributaria que expida como consecuencia del desarrollo de su actividad, así como en todas las autoliquidaciones, declaraciones, comunicaciones o escritos que presente ante la Administración Tributaria.

NIF Provisional
B76088418

Fecha de expedición del NIF Provisional	**04/03/2011**
Razón o denominación social	**CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA**
Domicilio social	**Josefina Mayor, 50 - 35001 Palmas de Gran Canaria (Las) (Las Palmas)**
Domicilio fiscal	**Josefina Mayor, 50 - 35001 Palmas de Gran Canaria (Las) (Las Palmas)**
Código electrónico justificante de la presentación de solicitud de NIF Provisional	**B0821805AFF4BED4**
Número y fecha del documento notarial en el que se constituye la sociedad	**516, 04/03/2011**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 21-04-2022 12:12:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:12:23 - 34/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:24:43

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625679
AH6624604

10/2010

10/2010

Fecha: 04/03/2011

Hora: 13:11:12

Libro: 1

Año: 2011

Número: 2520

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6624603

10/2010

Registro Mercantil Las Palmas
EMILIO CASTELAR, 4 Y 6. 2 PLANTA.
35007 - LAS PALMAS DE G.C.

Notificación de Asiento de Presentación

Se pone en su conocimiento que el documento con número de entrada **1/2011/2.520,0** correspondiente a la sociedad **CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA** autorizado en **LAS PALMAS DE G.C.**, número de protocolo **2011/516** el día **cuatro de marzo de dos mil once** fue presentado el día **cuatro de marzo de dos mil once** en el diario **198**, asiento **204**.

LAS PALMAS DE G.C. , **a cuatro de marzo de dos mil once**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 21-04-2022 12:12:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:12:23 - 36/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:24:43

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625678

10/2010

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

3.- La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 21-04-2022 12:12:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:12:23 - 37/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:24:43

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625702

10/2010

Registro Mercantil Las Palmas
EMILIO CASTELAR, 4 Y 6. 2 PLANTA.
35007 - LAS PALMAS DE G.C.

Notificación de Suspensión de Inscripción por defectos

Don Francisco de Asis Fernandez Rodriguez, Registrador Mercantil de LAS PALMAS MERC., previo el consiguiente examen y calificación, de conformidad con los artículos 18 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada conforme a los siguientes HECHOS y FUNDAMENTOS DE DERECHO:

HECHOS

DIARIO / ASIENTO: 198 / 204
F. PRESENTACION: 04/03/2011
ENTRADA: 1/2011/2.520,0
SOCIEDAD: CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA
HOJA:
AUTORIZANTE: PARDO LOPEZ, JOSé LUIS
PROTOCOLO: 2011/516 de 04/03/2011

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1.- Falta nota sobre liquidación del IMPUESTO, en unión de CARTA DE PAGO. - Artículo 256 de la Ley Hipotecaria y 51.13 de su Reglamento, artículo 86.1 del RRM y artículo 122 del Real Decreto 828/1995 de 29 de mayo por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados-.

2.- El/los defecto/s anterior/es tiene/n la consideración de subsanable/s, no habiéndose tomado anotación preventiva de suspensión conforme al artículo 62.4 del Reglamento del Registro Mercantil por no haberse solicitado.

En relación con la presente calificación :

Puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a los arts. 19 bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria y al Real Decreto 1039/2003, en el plazo de quince días a contar desde la fecha de notificación, sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación que el interesado entienda procedente.

Puede impugnarse directamente ante el Juzgado de lo Mercantil de esta capital mediante demanda que deberá interponerse dentro del plazo de dos meses, contados desde la notificación de esta calificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal conforme a lo previsto en los artículos 324 y 328 de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción por Ley 24/2005 de 18 de Noviembre.

Cabe interponer recurso en este Registro Mercantil para la Dirección General

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 21-04-2022 12:12:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:12:23 - 38/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:24:43

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625677

10/2010

de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de notificación en los términos de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 15º del R.R.M. contando la presente nota de calificación con la conformidad del cotitular del Registro.

LAS PALMAS DE G.C., nueve de marzo de dos mil once

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 21-04-2022 12:12:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:12:23 - 39/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:24:43

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625701

10/2010

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

3.- La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.

ES CO-

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625676

10/2010

-PIA DE SU MATRIZ, con la que concuerda que bajo el número de orden al principio indicado obra en mi protocolo general de instrumentos públicos, donde dejo nota. Y a instancias de **la entidad otorgante** según interviene, la expido en veintiun folios de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie #35;15;, números 6625696 y los veinte anteriores. Las Palmas de Gran Canaria, el diez de marzo de dos mil once. **DOY FE**. ----------

FE PÚBLICA NOTARIAL

CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO ESPAÑOL NOTARIADO EUROPA

01246 91062

Gobierno de Canarias
Administración Tributaria Canaria

Oficina Tributaria Gran Canaria Sur

Lugar y fecha: San Bartolome de Tirajana, 31 de Marzo de 2011
Documento:

Núm. de presentación: 20110000107762

Para la liquidación del impuesto correspondiente a este docume
presentado los modelos de autoliquidación y/o declaración con los
justificante que se relacionan y, si procede se ha acreditad
según validación mecánica al pie.

Se ha presentado copia del documento que se conserva en esta ofic
comprobación de la autoliquidación y, en su caso, rectifi
práctica de la liquidación o liquidaciones complementarias que sean pr

6000200545902	---	---
---	---	---
---	---	---
---	---	---
---	---	---
---	---	---
---	---	---

Gobierno de Canarias
Administración Tributaria Canaria

Oficina Tributaria Gran Canaria Sur

Se solicita al Registrador de la Propiedad Mercantil y de Bienes Muebles que efectúe **NOTA DE AFECCIÓN FISCAL** por la que los bienes y derechos transmitidos quedarán afectos a la responsabilidad del pago de las cantidades liquidadas o no, correspondientes a los tributos que graven tales transmisiones o adquisiciones, así como cuando se hayan acogido a algún beneficio fiscal cuya definitiva efectividad dependa del cumplimiento de ulteriores requisitos.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 21-04-2022 12:12:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17			
Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:12:23	- 41/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:24:43	

Registro Mercantil Las Palmas T. 0 F. 0
CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA
Presentación: 1/198/204 Folio: 33 F.P.: 04/03/2011
Prot.: 2011/516/N/04/03/2011
Fecha: 04/03/2011 13:11 N.Entrada: 1/2011/2.520,0
Pres.PARDO LOPEZ, JOSE LUIS
(Telem.)

T. 0 F. 0
CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA
Presentación: 1/198/204 Folio: 33 F.P.: 04/03/2011
Prot.: 2011/516/N/04/03/2011
Fecha: 31/03/2011 12:51 N.Entrada: 1/2011/3.472,0
Pres.VEIGA SOTO, MERCEDES

Registro Mercantil Las Palmas

EMILIO CASTELAR, 4 Y 6. 2 PLANTA. - 35007 LAS PALMAS DE G.C.

CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA

DOCUMENTO: 1/2011/3.472,0 **ASIENTO:** 198/204 **DE FECHA:** 04/03/2011

EL REGISTRADOR MERCANTIL que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18-2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha procedido a su inscripción en la fecha de la presente nota, en el:

TOMO : 1985 **LIBRO** : 0 **FOLIO** : 82

HOJA : GC-44190 **INSCRIP.:** 1ª

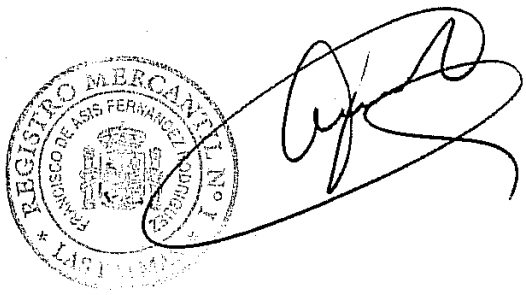
Calificada desfavorablemente la copia telemática del presente título y presentada copia autorizada el día 31 de Marzo de 2.011, en unión de Diligencia de Rectificación de fecha 22 de Marzo corriente, extendida por el mismo Notario autorizante de ésta el 23 de Marzo de 2.011.

Haciéndose constar expresamente la no inclusión de la persona/s nombrada/s a que se refieren las inscripciones practicadas en este Registro en virtud de este documento, en el Registro de Resoluciones Concursales, conforme a lo dispuesto en el artículo 61 bis del Reglamento del Registro Mercantil.

HONORARIOS (sin I.G.I.C.): 97,22 Euros (16.176 Pts.) **FACTURA:**

LAS PALMAS DE G.C. , 1 de Abril de 2011

EL REGISTRADOR



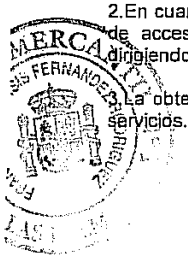
LEY 8/89 – D.Ad. 3ª. ☒ BASE DECLARADA ☐ ACTO SIN BASE DE CUANTÍA Nº ARANCEL 1,2,5,13,20,22,42

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.Los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.

2.En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

3.La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 21-04-2022 12:12:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:12:23 - 43/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:24:43

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 21-04-2022 12:12:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:12:23 - 44/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:24:43

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

MERCEDES

AH6630201

10/2010

JOSÉ LUIS PARDO LÓPEZ
NOTARIO
C/. Galicia, 32
35007 Las Palmas de G. Canaria
Tlf.: 928 472 998 / Fax: 928 22 81 04

DILIGENCIA DE RECTIFICACION.- Referida a la escritura número **QUINIENTOS DIECISEIS** del año dos mil once, de mi protocolo general ordinario. ----------

Las Palmas de Gran Canaria a veintidós de marzo de dos mil once.----------

Que la extiendo yo, **JOSE LUIS PARDO LOPEZ**, Notario autorizante de esta escritura, para hacer constar que en la precedente se cometió el error de hacer constar que el estado civil del compareciente, DON MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO era casado, cuando ha obtenido la sentencia de divorcio el día siete de febrero de dos mil once, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número once, en procedimiento número 15/2011, según consta en mi Protocolo, por sentencia que he tenido a la vista. En consecuencia, el estado civil del compareciente es **DIVORCIADO**. ---

REMISIÓN TELEMÁTICA.- La copia autorizada electrónica se remitirá de conformidad con el artículo 112.1 de la Ley 24/2.001 de 27 de diciembre, el artículo 249 del Reglamento Notarial, la Resolución de la DGRN de 4 de junio de 2.007, y de la obligación del Sr. Registrador de remitir al Notario las comunicaciones previstas por el artículo 112.4 de la citada Ley 24/2001 **y siempre**

Relacionado el precedente documento,
al folio 82 del tomo 1985, General,
hoja G. C. 44190 e inscripción 1ª
Las Palmas 1 de Abril 2011

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 21-04-2022 12:12:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:12:23 - 45/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:24:43

con sujeción a los plazos establecidos en el Real Decreto-Ley 13/2010. ----------

La copia autorizada electrónica se expedirá por el Notario autorizante, conforme al artículo 17 bis 5 de la Ley de 28 de Mayo de 1862, del Notariado y al artículo 224.4 del Reglamento Notarial, **y especialmente a lo establecido en el articulo quinto del Real Decreto Ley 13/2010**,. En ningún caso deberá trasladarse a papel o reproducirse el contenido de la copia, a efectos fiscales u otros distintos de aquellos para los que se ha expedido y remitido.----------

Del contenido de esta diligencia, extendida a continuación de la nota de expedición de la primera copia y en el presente folio de papel exclusivo para documentos notariales.----------

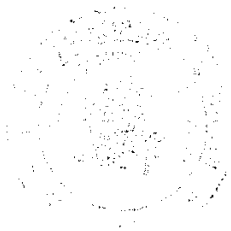
Yo, el Notario, DOY FE. ----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado. ----------

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN TELEMÁTICA Y RECEPCIÓN DEL NÚMERO DE ENTRADA referida a la escritura **QUINIENTOS DIECISÉIS** del año dos mil ONCE de mi protocolo general ordinario. ----------

En Las Palmas de Gran Canaria a veintidos de marzo de dos mil once. ----------

La pongo yo, el Notario, para hacer constar que en el día de hoy he remitido por vía telemática al Registro de la Propiedad copia



- 2 -

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6630202

10/2010

autorizada electrónica de la diligencia de rectificación que antecede, a los efectos de la inscripción en el/los mismo/s. ----------

Asimismo, el día de hoy he recibido por vía telemática la comunicación relativa a la entrada de la diligencia de rectificación, en el Registro MERCANTIL DE LAS PALMAS de la cual resultan los siguientes datos: ----------

- Fecha: **22/03/2011**----------
- Hora: **18:12:14**----------
- Año: **2011** ----------
- Número: 0----------

De todo lo cual, así como de extenderse esta diligencia a continuación de la escritura que la motiva, en el presente folio de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie AH, número 6630199. ----------

Yo, el Notario, **DOY FE.**----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado. ----------

DILIGENCIA DE RECEPCIÓN DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN FIRMADO DIGITALMENTE POR EL REGISTRO referida a la **QUINIENTOS DIECISÉIS** del año dos

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 21-04-2022 12:12:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:12:23 - 47/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:24:43

mil **once** de mi protocolo general ordinario. ----------

En Las Palmas de Gran Canaria a veintitrés de marzo de dos mil once. ----------

La pongo yo, el Notario, para hacer constar que en el día de hoy he recibido por vía telemática la comunicación (firmada digitalmente, y debidamente verificada, por el Registro MERCANTIL DE LAS PALMAS) de la diligencia de rectificación, fue presentado en esta oficina con el numero de entrada 1/2011/3106.0 para las operaciones registrales oportunas.----------

De todo lo cual, así como de extenderse esta diligencia a continuación de la escritura que la motiva, en este folio de papel exclusivo para documentos notariales de la serie AH número 6630200.----------

Del total contenido de esta escritura extendida en tres folios de papel exclusivo para documentos notariales de la serie AH, números 6628822, 6630199 y 6630200. ----------

Yo, el Notario, DOY FE. ----------
Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado. ----------

DOCUMENTOS UNIDOS

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 21-04-2022 12:12:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:12:23 - 48/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:24:43

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6630203
AH6630181

10/2010
10/2010

NOTARIA DE LAS PALMAS
LUIS PARDO LOPEZ

Fecha: 22/03/2011

Hora: 18:12:14

Libro: 1

Año: 2011

Número: 3106

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6630180

10/2010

Registro Mercantil Las Palmas
EMILIO CASTELAR, 4 Y 6. 2 PLANTA.
35007 - LAS PALMAS DE G.C.

Notificación de Denegación de Asiento de Presentación

Se pone en su conocimiento que el documento con número de entrada **1/2011/3.106,0** correspondiente a la sociedad **CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA** autorizado en **PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS)**, número de protocolo **2011/516** no ha sido presentado por las siguientes causas:

La diligencia de rectificación enviada con fecha de hoy bajo el nº de entrada 1/2011/3106, no tiene presentación en el libro Diario, pero si se hará constar por nota al margen del asiento número 204 del diario 198.

En relación con la presente denegación de asiento de presentación :

Puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a los arts. 19 bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria y al Real Decreto 1039/2003, en el plazo de quince días a contar desde la fecha de notificación, sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación que el interesado entienda procedente.

Puede impugnarse directamente ante el Juzgado de lo Mercantil de esta capital mediante demanda que deberá interponerse dentro del plazo de dos meses, contados desde la notificación de esta denegación de asiento de presentación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal conforme a lo previsto en los artículos 324 y 328 de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción por Ley 24/2005 de 18 de Noviembre.

Cabe interponer recurso en este Registro Mercantil para la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de notificación en los términos de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 15º del R.R.M. contando la presente nota de calificación con la conformidad del cotitular del Registro.

LAS PALMAS DE G.C., a **veintitres de marzo de dos mil once**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 21-04-2022 12:12:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:12:23 - 50/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:24:43

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6630204

10/2010

NOTARIA DE DON JOSE LUIS PARDO LOPEZ
LAS PALMAS

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

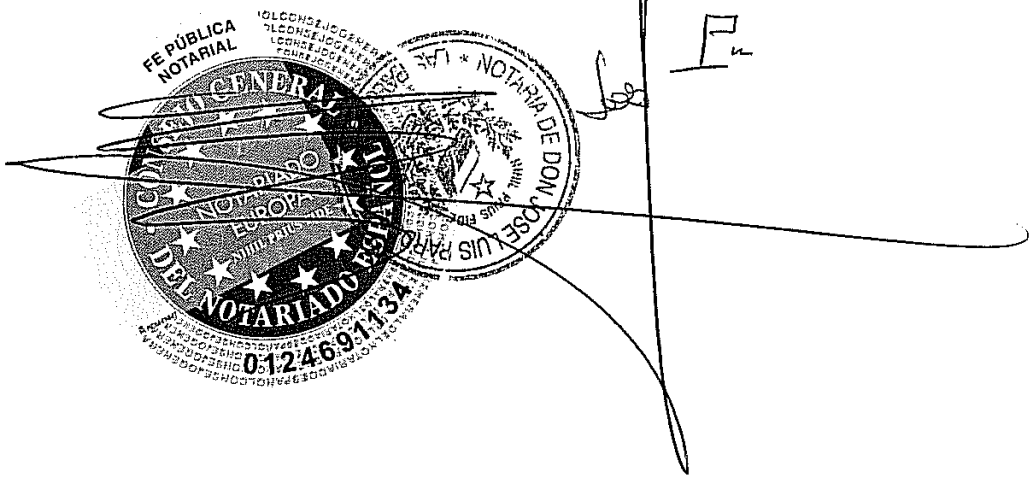
3.- La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 21-04-2022 12:12:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:12:23 - 51/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:24:43

ES COPIA DE LA DILIGENCIA, con la que concuerda que bajo el número de orden al principio indicado obra en mi protocolo general de instrumentos públicos, donde dejo nota. Y a instancias de **la entidad otorgante** según interviene, la expido en cuatro folios de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie AH, números 6630201 y los tres siguientes en orden correlativo. Las Palmas de Gran Canaria, el veintitrés de marzo de dos mil once. **DOY FE**. ----------



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 21-04-2022 12:12:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:12:23 - 52/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:24:43

Registro Mercantil Las Palmas

FERCA COMUNIDAD DE BIENES
CIF: E35989664
EMILIO CASTELAR, 4 Y 6. 2 PLANTA.
LAS PALMAS
35007 LAS PALMAS

Interesado/a:
CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA
B76088418
C/ JOSEFINA MAYOR 50 - POLIGONO INDUSTRIAL EL GORO
TELDE
(LAS PALMAS)

MINUTA DE DERECHOS DEVENGADOS

Nº. Factura: M1/2011/2.269
Nº. Entrada: 1/2011/3.472,0

Diario 1/198 Asiento: 204

Bases	Arancel	Conceptos	Cantidad	Honorarios	Total	
3.006,00	1	Asiento de Presentación	1	6,010121	6,010121	
3.006,00	2.1	Calificación	1	12,020242	12,020242	
3.006,00	2.3	Nota a pié por Asiento en Otro	1	1,202024	1,202024	
3.006,00	5	Constitución, Fusión, Transf,	2	6,011061	8,137774	(*)
3.006,00	13.a.1	Cargos y Facultades	1	24,040484	24,040484	
3.006,00	20.1	Unipersonalidad	1	12,020000	12,020000	
3.006,00	21.a	Nota Marginal	1	0,150253	0,150253	
3.006,00	23.2	Suplidos	35	0,300000	10,500000	
3.006,00	23.1	Certificación de un Asiento	1	1,502530	1,502530	
3.006,00		Borme	1	3,610000	3,610000	
3.006,00		Nota simple	1	6,010121	6,010121	
	98	Disposición tercera	1	12,020242	12,020242	

Honorarios del Registro: ...	97,22	16.176P
I.G.I.C.: ..... (5%)	4,86	809P
Total :	**102,08 Euros**	**16.985P**

LAS PALMAS DE G.C., 6 de Abril de 2011

El Registrador,

Recursos: la presente minuta de honorarios podrá ser impugnada ante la D.G.R.N., previa solicitud de reforma ante el Registrador, en su caso, en el plazo de un mes a contar desde su pago o notificación.
Al destinatario de esta factura le incumbe, en su caso, la obligación de retención prevista en el artículo 99.2 de la Ley 35/2006.
(*) APLICADAS REDUCCIONES SEGÚN R.D.L. 6/1999, 6/2000 y 8/2010

LIQUIDACION DERECHOS REGISTRO Y BORME

Total Derechos Registro	:	102,08	16.985P
B.O.R.M.E.	:	54,58	9.081P
Por Provision de Fondos	:	-150,00	-24.958P
Ingresado	:	**6,66 Euros**	**1.108P**

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal, se hace constar que los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se lleven en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección que figura en el encabezamiento de esta factura.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 21-04-2022 12:12:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23	

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:12:23 - 53/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:24:43

Registro Mercantil Las Palmas PAGINA : 1

LISTADO DE ENVIO AL BORME DE ACTOS

(Entrada 1/2011/3.472,0)

FECHA : 01/04/2011 HORA : 13:06

CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA - B76088418

Constitución

Fecha de Comienzo de Operaciones: 04/03/11
Duración: Indefinida
Negativa del REMIC : 2011 / 032318

Objeto Social: La elaboración, transformación, envasado, importación, exportación, compraventa, almacenamiento, distribución y comercialización en general de todo tipo de productos vegetales, cárnicos, pescados, mariscos y demás productos marinos. Elaboración, distribución... de piensos para animales.

Domicilio: C/ JOSEFINA MAYOR 50 - POLIGONO INDUSTRIAL EL GORO
Población: TELDE
Provincia: LAS PALMAS

Forma Social: Limitada
Capital Suscrito: 3.006,00 euros
Capital Desembolsado: 3.006,00 euros

Nombramiento de miembro de órgano adm.

Sujeto Nombrado : SAAVEDRA ALVARADO,MIGUEL
Cargo o Función : Administrador único
Fecha de nombramiento: 04/03/2011 - Fecha de terminación (**) : INDEFINIDA
NIF/CIF: 42762588E

Declaración de unipersonalidad

Declaración de unipersonalidad :
Identidad del socio único: SAAVEDRA ALVARADO,MIGUEL

Datos Registrales:

Tomo: 1985 , Libro: 0 , Folio: 82 , Sección: 8 , Hoja : GC 44190
Inscripción o anotación : 1ª / Fecha: 01/04/2011 Año Pre.: 2011

Importe de publicación en BORME : 54,58

9.081P

La presente información se certifica a los efectos previstos en el apartado 2 del artículo 25 (rectificación de errores) de la Orden del Ministerio de Justicia de 30 de diciembre de 1991.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 21-04-2022 12:12:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3EC041D182BAD6A5C424DC7DED2F9E17

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:12:23 - 54/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:24:43



PROPUESTA DE MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL ÁMBITO UE Nº 47. URBANIZACIÓN AMPLIACIÓN DE BELLAVISTA.

PROMOTOR: **CÁRNICA GLOBAL S.L**

REDACCIÓN.

DOLORES CABRERA LÓPEZ
arquitecta colegiada nº 755 del COAGranCanaria

MARTÍN PERDOMO OJEDA
arquitecto colegiado nº 3.748 del COAGranCanaria

PLANO DE LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

SUPERFICIE DEL ÁMBITO: 167.713,20 m²

PLANO Nº. **1**

ESCALA. **1/1000**

FECHA. **junio 2021**

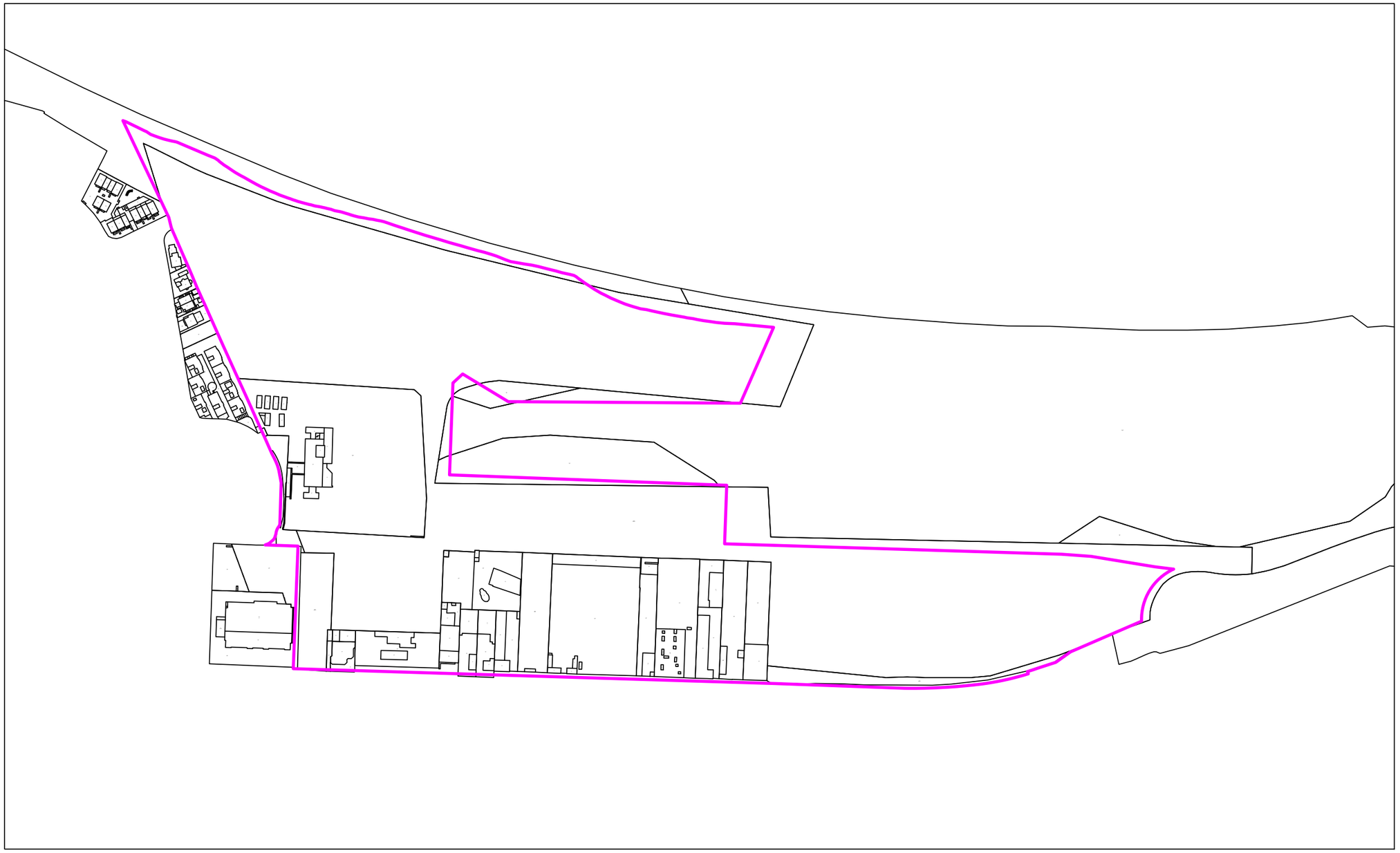
Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 02-02-2022 10:21:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88940534E5386A72203A0489BB43F008
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88940534E5386A72203A0489BB43F008

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:21:51 Ver sello

- 1/1 -

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:24:44



PROPUESTA DE MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL ÁMBITO UE Nº 47. URBANIZACIÓN AMPLIACIÓN DE BELLAVISTA.

PROMOTOR: **CÁRNICA GLOBAL S.L**

REDACCIÓN.

DOLORES CABRERA LÓPEZ
arquitecta colegiada nº 755 del COAGranCanaria

MARTÍN PERDOMO OJEDA
arquitecto colegiado nº 3.748 del COAGranCanaria

PLANO DE LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN SOBRE PLANIMETRÍA CATASTRAL.

SUPERFICIE DEL ÁMBITO: 167.713,20 m²

PLANO Nº. **2**

ESCALA. **1/1000**

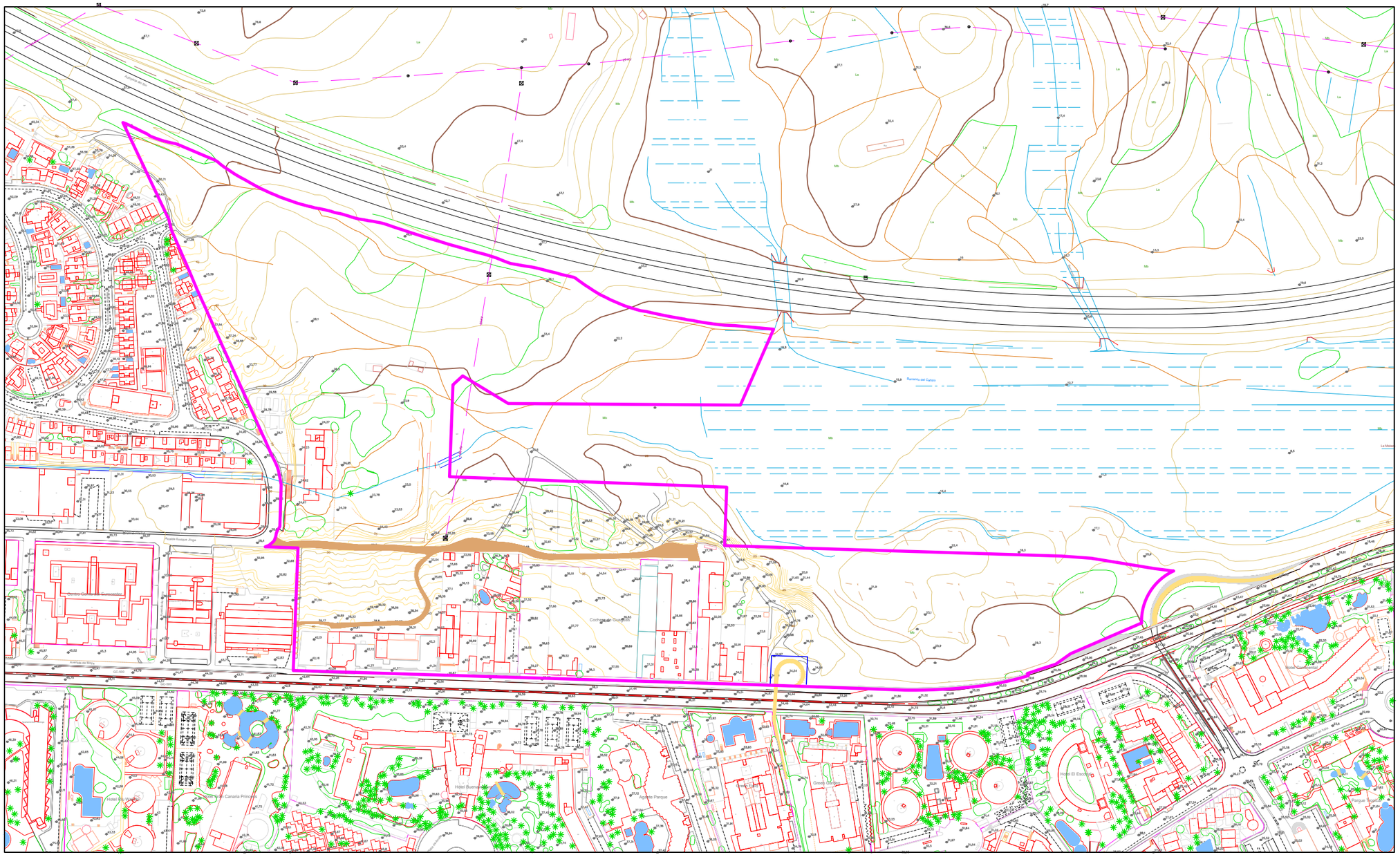
FECHA. **junio 2021**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 02-02-2022 10:21:54
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): FB28846427895B9D6098573321627A13
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FB28846427895B9D6098573321627A13

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:21:54 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:24:45



PROPUESTA DE MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL ÁMBITO UE Nº 47. URBANIZACIÓN AMPLIACIÓN DE BELLAVISTA.

PROMOTOR: **CÁRNICA GLOBAL S.L**

REDACCIÓN.

DOLORES CABRERA LÓPEZ
arquitecta colegiada nº 755 del COAGranCanaria

MARTÍN PERDOMO OJEDA
arquitecto colegiado nº 3.748 del COAGranCanaria

ÁMBITO DE ACTUACIÓN SOBRE PLANO TOPOGRÁFICO INTEGRADO.

SUPERFICIE DEL ÁMBITO: 167.713,20 m²

PLANO Nº. **3**

ESCALA. **1/1000**

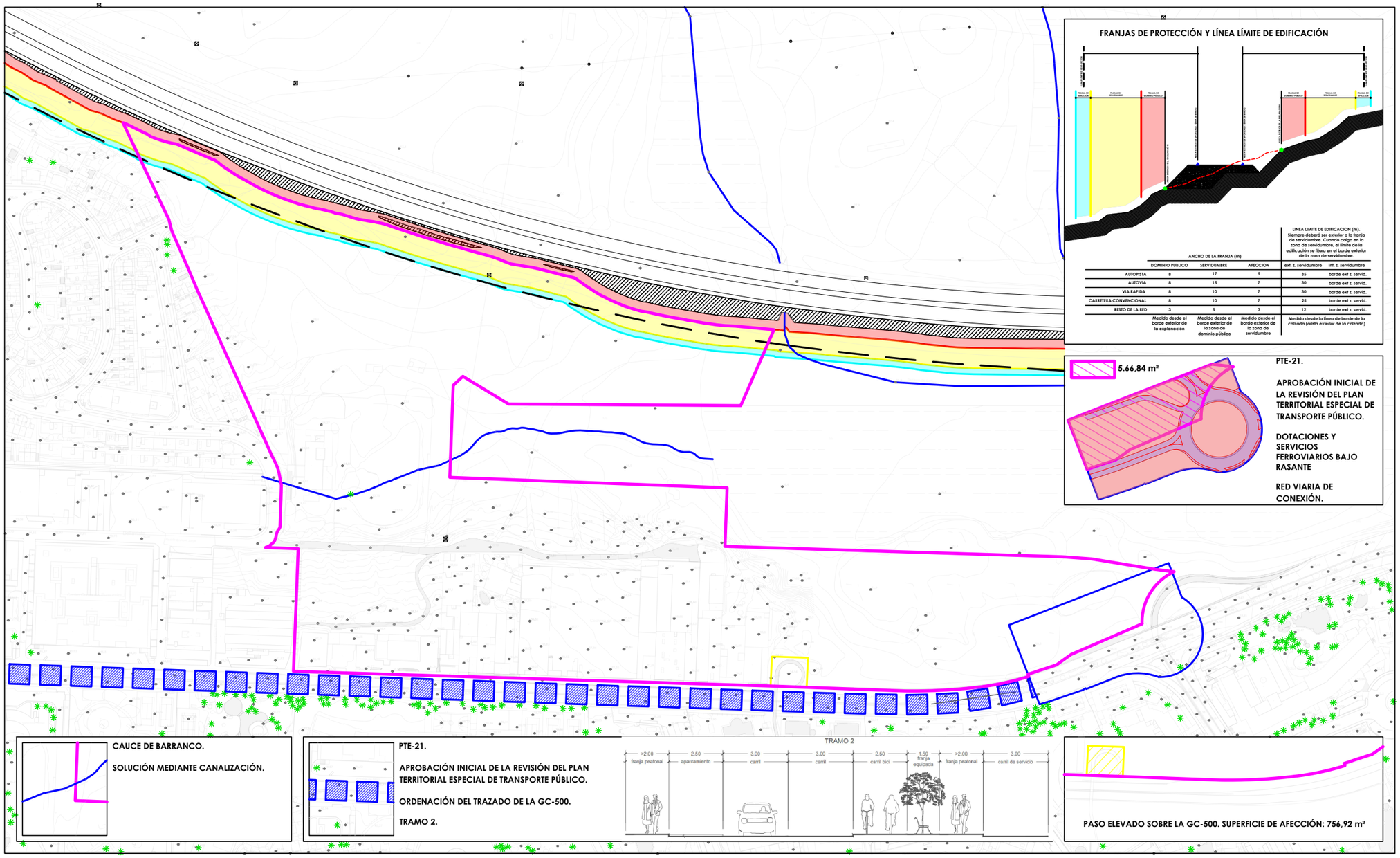
FECHA. **junio 2021**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 02-02-2022 10:21:56
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): D94ADDFB23F6859011DEFB26A0ABB481
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D94ADDFB23F6859011DEFB26A0ABB481

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:21:56 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:24:47



PROPUESTA DE MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL ÁMBITO UE Nº 47. URBANIZACIÓN AMPLIACIÓN DE BELLAVISTA.

PROMOTOR: **CÁRNICA GLOBAL S.L**

REDACCIÓN.

DOLORES CABRERA LÓPEZ
arquitecta colegiada nº 755 del COAGranCanaria

MARTÍN PERDOMO OJEDA
arquitecto colegiado nº 3.748 del COAGranCanaria

AFECCIONES.

SUPERFICIE DEL ÁMBITO: 167.713,20 m²

PLANO Nº. **4**

ESCALA. **1/1000**

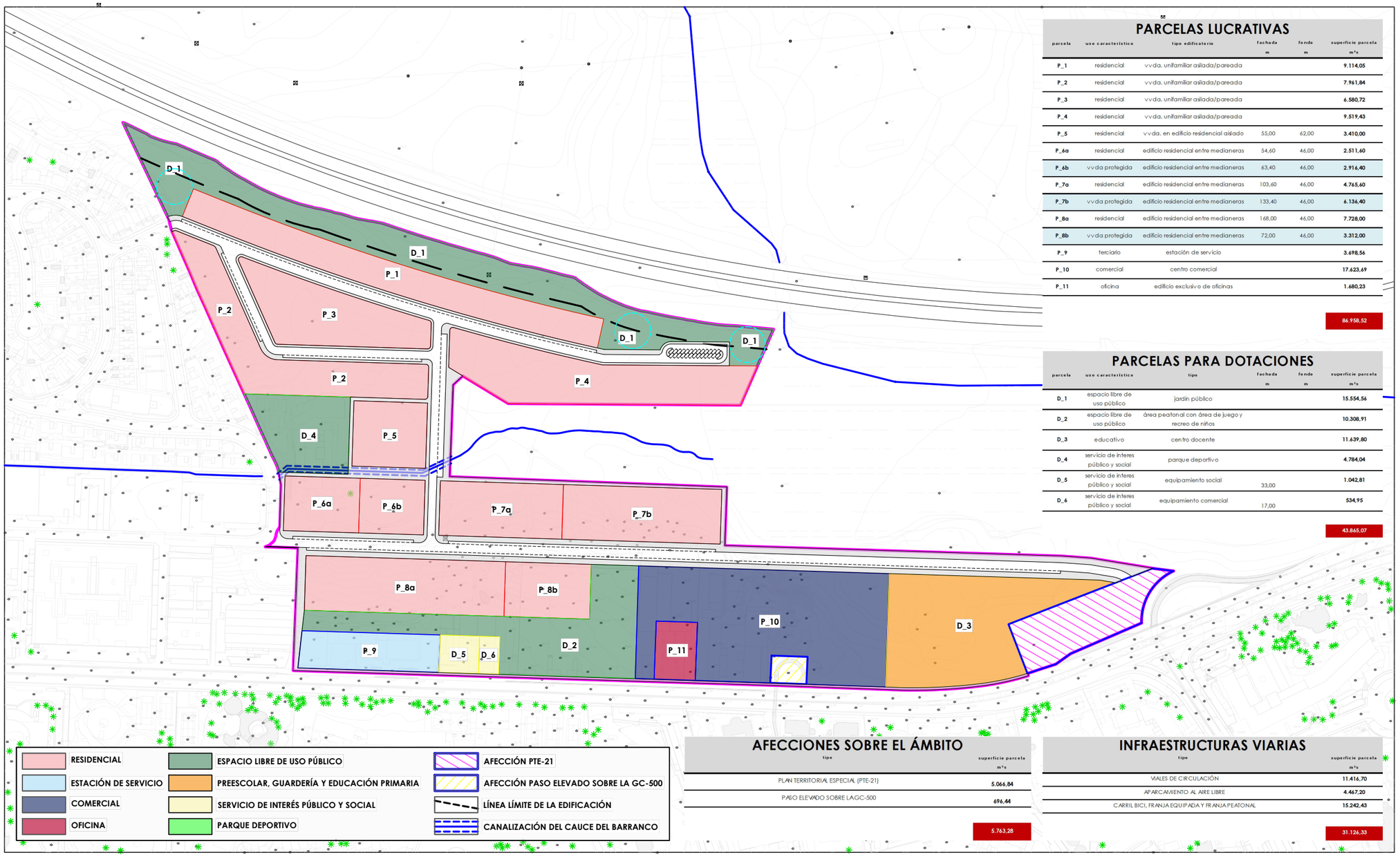
FECHA. **junio 2021**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 02-02-2022 10:22:00
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): CBFDA8627EF75270D34340895687F8E0
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CBFDA8627EF75270D34340895687F8E0

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:00 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:24:49



PARCELAS LUCRATIVAS

parcela	uso característico	tipo edificatorio	fachada m	fondo m	superficie parcela m²s
P_1	residencial	vvda. unifamiliar aislada/pareada			9.114,05
P_2	residencial	vvda. unifamiliar aislada/pareada			7.961,84
P_3	residencial	vvda. unifamiliar aislada/pareada			6.580,72
P_4	residencial	vvda. unifamiliar aislada/pareada			9.519,43
P_5	residencial	vvda. en edificio residencial aislado	55,00	62,00	3.410,00
P_6a	residencial	edificio residencial entre medianeras	54,60	46,00	2.511,60
P_6b	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	63,40	46,00	2.916,40
P_7a	residencial	edificio residencial entre medianeras	103,60	46,00	4.765,60
P_7b	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	133,40	46,00	6.136,40
P_8a	residencial	edificio residencial entre medianeras	168,00	46,00	7.728,00
P_8b	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	72,00	46,00	3.312,00
P_9	terciario	estación de servicio			3.698,56
P_10	comercial	centro comercial			17.623,69
P_11	oficina	edificio exclusivo de oficinas			1.680,23
					86.958,52

PARCELAS PARA DOTACIONES

parcela	uso característico	tipo	fachada m	fondo m	superficie parcela m²s
D_1	espacio libre de uso público	jardín público			15.554,56
D_2	espacio libre de uso público	área peatonal con área de juego y recreo de niños			10.308,91
D_3	educativo	centro docente			11.639,80
D_4	servicio de interes público y social	parque deportivo			4.784,04
D_5	servicio de interes público y social	equipamiento social	33,00		1.042,81
D_6	servicio de interes público y social	equipamiento comercial	17,00		534,95
					43.865,07

AFECCIONES SOBRE EL ÁMBITO

tipo	superficie parcela m²s
PLAN TERRITORIAL ESPECIAL (PTE-21)	5.066,84
PASO ELEVADO SOBRE LA GC-500	696,44
	5.763,28

INFRAESTRUCTURAS VIARIAS

tipo	superficie parcela m²s
VIALES DE CIRCULACIÓN	11.416,70
APARCAMIENTO AL AIRE LIBRE	4.467,20
CARRIL BICI, FRANJA EQUIPADA Y FRANJA PEATONAL	15.242,43
	31.126,33

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL ÁMBITO UE Nº 47. URBANIZACIÓN AMPLIACIÓN DE BELLAVISTA.

PROMOTOR: **CÁRNICA GLOBAL S.L**

REDACCIÓN.

DOLORES CABRERA LÓPEZ
arquitecta colegiada nº 755 del COAGranCanaria

MARTÍN PERDOMO OJEDA
arquitecto colegiado nº 3.748 del COAGranCanaria

PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

SUPERFICIE DEL ÁMBITO: 167.713,20 m²

PLANO Nº. **5**

ESCALA. **1/1000**

FECHA. **junio 2021**

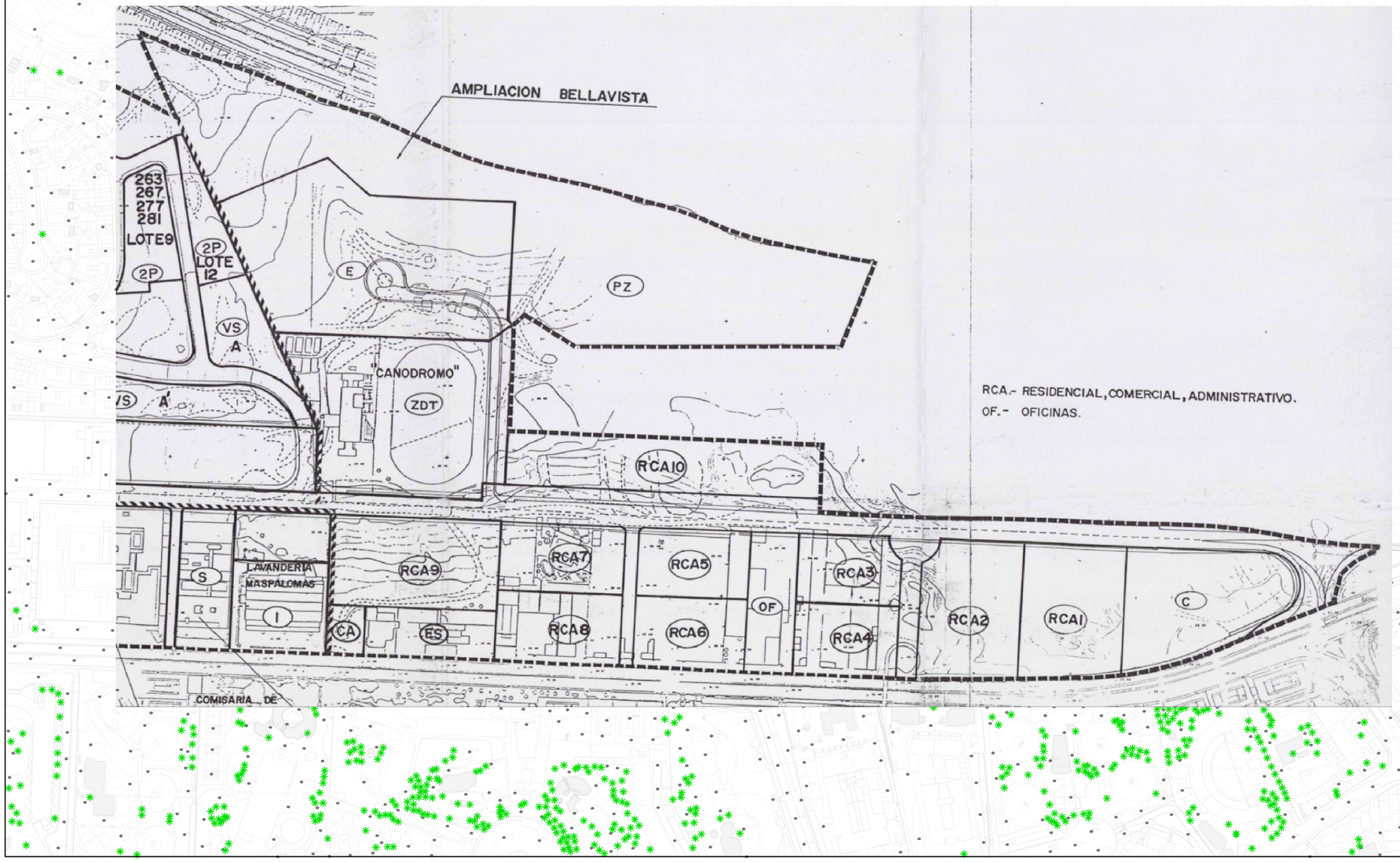
Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 02-02-2022 10:22:04
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 74E217BD4C1252C6731C9BA07B4B2CD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/74E217BD4C1252C6731C9BA07B4B2CD3

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:04 Ver sello

- 1/1 -

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:24:51



PROPUESTA DE MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL ÁMBITO UE Nº 47. URBANIZACIÓN AMPLIACIÓN DE BELLAVISTA.

PROMOTOR: **CÁRNICA GLOBAL S.L**

REDACCIÓN.

DOLORES CABRERA LÓPEZ
arquitecta colegiada nº 755 del COAGranCanaria

MARTÍN PERDOMO OJEDA
arquitecto colegiado nº 3.748 del COAGranCanaria

PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

ALTERNATIVA 0

PLANO Nº. **6**

ESCALA. **1/1000**

FECHA. **junio 2021**

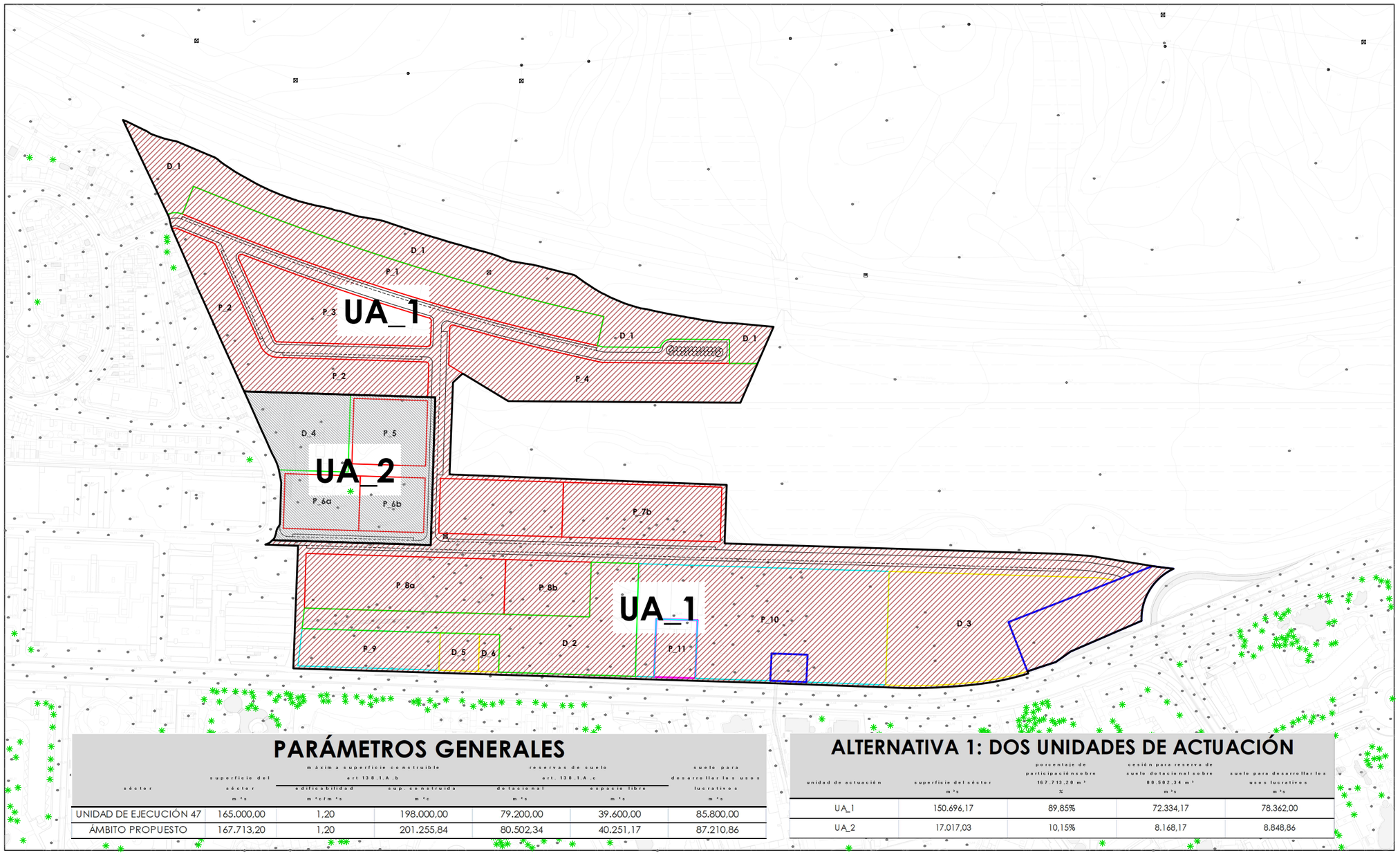
Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 02-02-2022 10:22:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B730DCB9025895CD0B9847A6EEEADA4F
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B730DCB9025895CD0B9847A6EEEADA4F

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:08 Ver sello

- 1/1 -

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:24:53



PARÁMETROS GENERALES

sector	superficie del sector m²s	máxima superficie construible art 138.1.A_b edificabilidad m²c/m²s	sup. construida m²c	reservas de suelo art. 138.1.A_c dotacional m²s	espacio libre m²s	suelo para desarrollar los usos lucrativos m²s
UNIDAD DE EJECUCIÓN 47	165.000,00	1,20	198.000,00	79.200,00	39.600,00	85.800,00
ÁMBITO PROPUESTO	167.713,20	1,20	201.255,84	80.502,34	40.251,17	87.210,86

ALTERNATIVA 1: DOS UNIDADES DE ACTUACIÓN

unidad de actuación	superficie del sector m²s	porcentaje de participación sobre 167.713,20 m² %	cesión para reserva de suelo dotacional sobre 80.502,34 m² m²s	suelo para desarrollar los usos lucrativos m²s
UA_1	150.696,17	89,85%	72.334,17	78.362,00
UA_2	17.017,03	10,15%	8.168,17	8.848,86

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL ÁMBITO UE Nº 47. URBANIZACIÓN AMPLIACIÓN DE BELLAVISTA.

PROMOTOR: **CÁRNICA GLOBAL S.L**

REDACCIÓN.

DOLORES CABRERA LÓPEZ
arquitecta colegiada nº 755 del COAGranCanaria

MARTÍN PERDOMO OJEDA
arquitecto colegiado nº 3.748 del COAGranCanaria

PROPUESTA DE ORDENACIÓN

ALTERNATIVA 1. DOS UNIDADES DE ACTUACIÓN.

PLANO Nº. **7**

ESCALA. **1/1000**

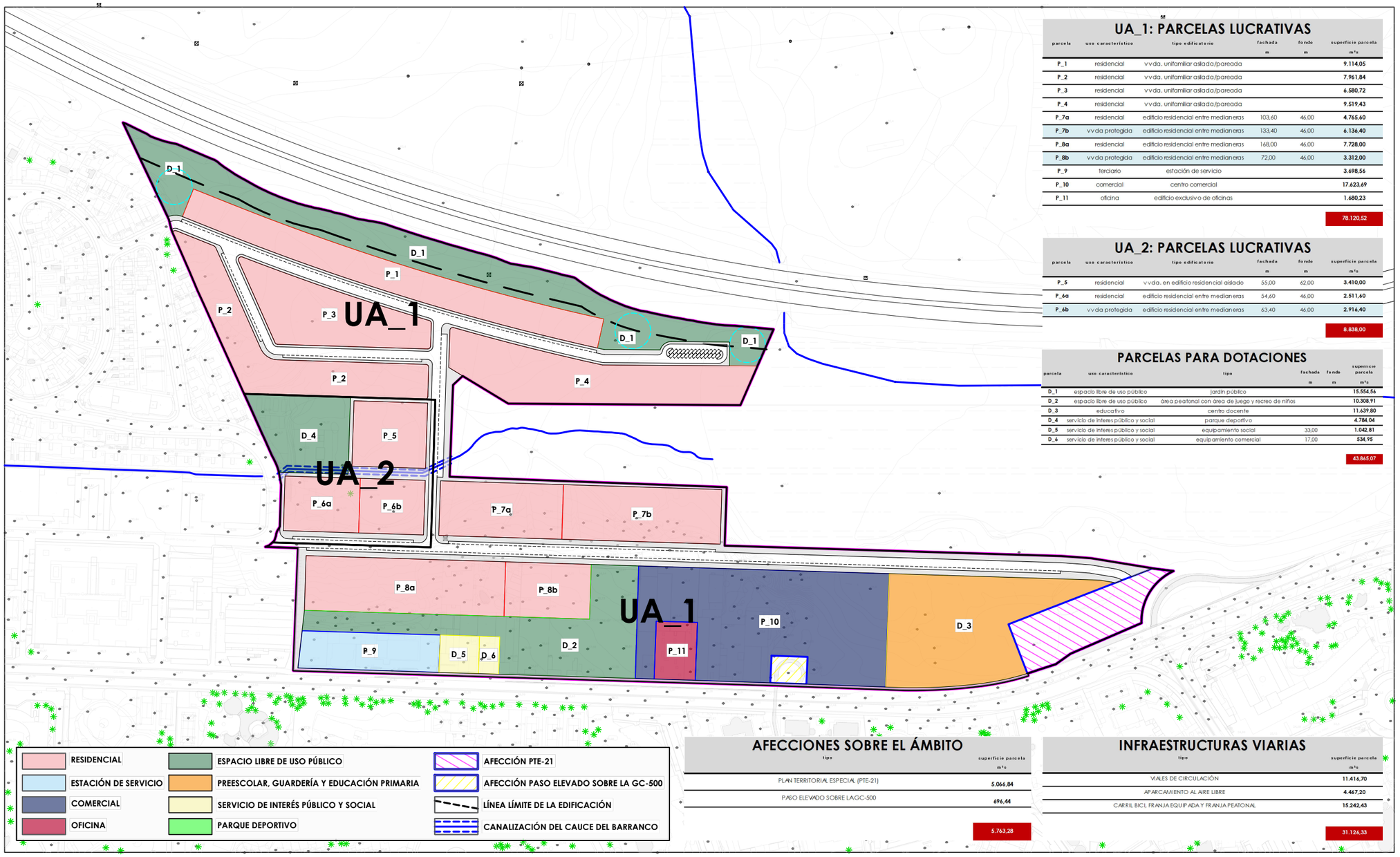
FECHA. **junio 2021**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 02-02-2022 10:22:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 4E559B496F22F842FF81AA374301EFBB
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/4E559B496F22F842FF81AA374301EFBB

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:13 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:24:56



UA_1: PARCELAS LUCRATIVAS

parcela	uso característico	tipo edificatorio	fachada m	fondo m	superficie parcela m²s
P_1	residencial	vvda. unifamiliar aislada/pareada			9.114,05
P_2	residencial	vvda. unifamiliar aislada/pareada			7.961,84
P_3	residencial	vvda. unifamiliar aislada/pareada			6.580,72
P_4	residencial	vvda. unifamiliar aislada/pareada			9.519,43
P_7a	residencial	edificio residencial entre medianeras	103,60	46,00	4.765,60
P_7b	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	133,40	46,00	6.136,40
P_8a	residencial	edificio residencial entre medianeras	168,00	46,00	7.728,00
P_8b	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	72,00	46,00	3.312,00
P_9	terciario	estación de servicio			3.698,56
P_10	comercial	centro comercial			17.623,69
P_11	oficina	edificio exclusivo de oficinas			1.680,23
					78.120,52

UA_2: PARCELAS LUCRATIVAS

parcela	uso característico	tipo edificatorio	fachada m	fondo m	superficie parcela m²s
P_5	residencial	vvda. en edificio residencial aislado	55,00	62,00	3.410,00
P_6a	residencial	edificio residencial entre medianeras	54,60	46,00	2.511,60
P_6b	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	63,40	46,00	2.916,40
					8.838,00

PARCELAS PARA DOTACIONES

parcela	uso característico	tipo	fachada m	fondo m	superficie parcela m²s
D_1	espacio libre de uso público	jardín público			15.554,56
D_2	espacio libre de uso público	área peatonal con área de juego y recreo de niños			10.308,91
D_3	educativo	centro docente			11.639,80
D_4	servicio de interes público y social	parque deportivo			4.784,04
D_5	servicio de interes público y social	equipamiento social	33,00		1.042,81
D_6	servicio de interes público y social	equipamiento comercial	17,00		534,95
					43.865,07

AFECCIONES SOBRE EL ÁMBITO

tipo	superficie parcela m²s
PLAN TERRITORIAL ESPECIAL (PTE-21)	5.066,84
PASO ELEVADO SOBRE LA GC-500	696,44
	5.763,28

INFRAESTRUCTURAS VIARIAS

tipo	superficie parcela m²s
VIALES DE CIRCULACIÓN	11.416,70
APARCAMIENTO AL AIRE LIBRE	4.467,20
CARRIL BICI, FRANJA EQUIPADA Y FRANJA PEATONAL	15.242,43
	31.126,33

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL ÁMBITO UE Nº 47. URBANIZACIÓN AMPLIACIÓN DE BELLAVISTA.

PROMOTOR: **CÁRNICA GLOBAL S.L**

REDACCIÓN.

DOLORES CABRERA LÓPEZ
arquitecta colegiada nº 755 del COAGranCanaria

MARTÍN PERDOMO OJEDA
arquitecto colegiado nº 3.748 del COAGranCanaria

PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

ALTERNATIVA 1. PARCELACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS.

PLANO Nº. **8**

ESCALA. **1/1000**

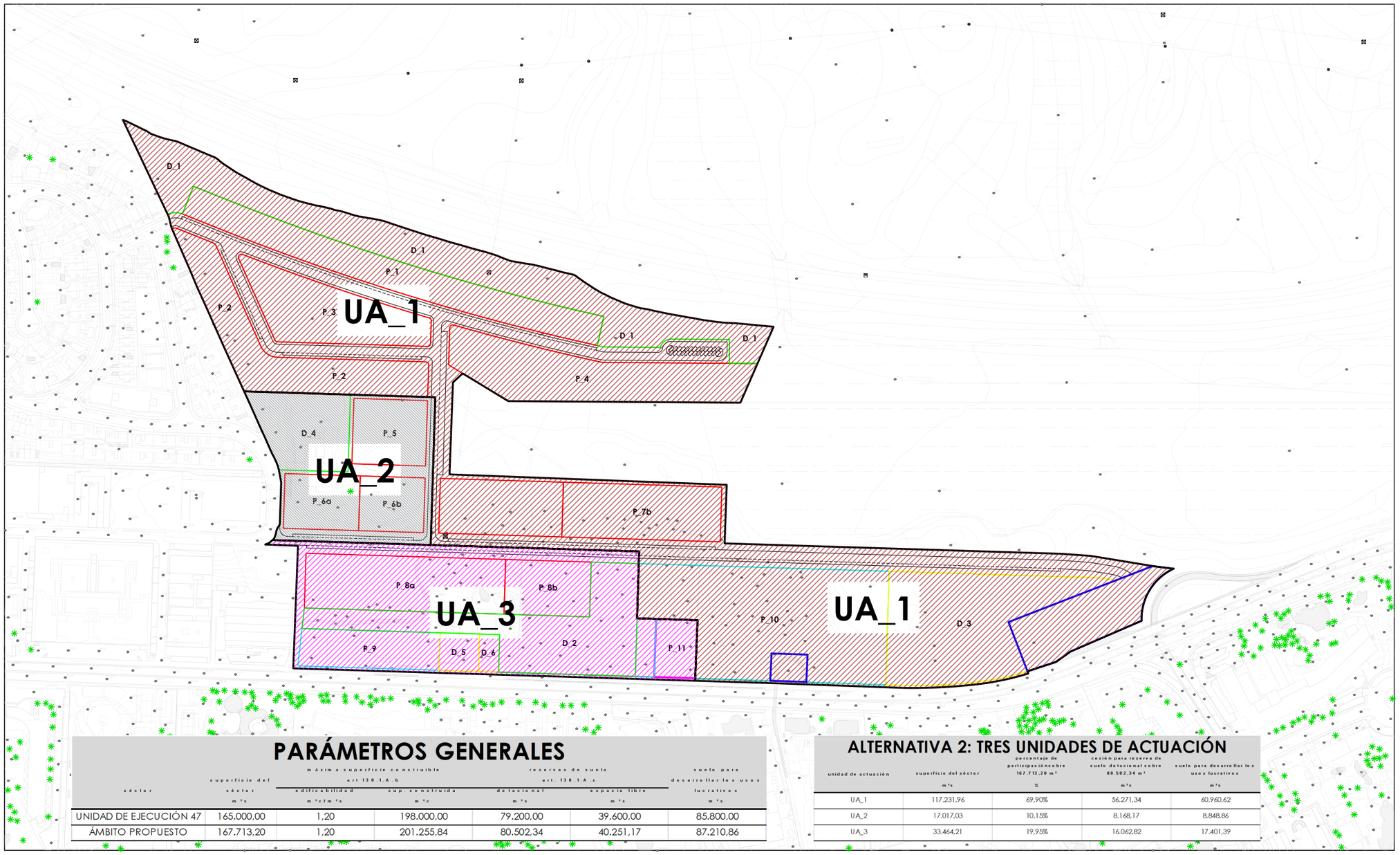
FECHA. **junio 2021**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 02-02-2022 10:22:17
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 8DF461E881297D3B9FCFF7868B984E7A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8DF461E881297D3B9FCFF7868B984E7A

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:17 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:24:58



PARÁMETROS GENERALES

sector	superficie del sector m²s	máxima superficie construible art 138.1.A.b edificabilidad m²c/m²s	sup. construida m²c	reservas de suelo art. 138.1.A.c dotacional m²s	espacio libre m²s	suelo para desarrollar los usos lucrativos m²s
UNIDAD DE EJECUCIÓN 47	165.000,00	1,20	198.000,00	79.200,00	39.600,00	85.800,00
ÁMBITO PROPUESTO	167.713,20	1,20	201.255,84	80.502,34	40.251,17	87.210,86

ALTERNATIVA 2: TRES UNIDADES DE ACTUACIÓN

unidad de actuación	superficie del sector m²s	porcentaje de participación sobre 167.713,20 m² %	cesión para reserva de suelo dotacional sobre 80.582,34 m² m²s	suelo para desarrollar los usos lucrativos m²s
UA_1	117.231,96	69,90%	56.271,34	60.960,62
UA_2	17.017,03	10,15%	8.168,17	8.848,86
UA_3	33.464,21	19,95%	16.062,82	17.401,39

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL ÁMBITO UE Nº 47. URBANIZACIÓN AMPLIACIÓN DE BELLAVISTA.

PROMOTOR: **CÁRNICA GLOBAL S.L**

REDACCIÓN.

DOLORES CABRERA LÓPEZ
arquitecta colegiada nº 755 del COAGranCanaria

MARTÍN PERDOMO OJEDA
arquitecto colegiado nº 3.748 del COAGranCanaria

PROPUESTA DE ORDENACIÓN

ALTERNATIVA 2. TRES UNIDADES DE ACTUACIÓN.

PLANO Nº. **9**

ESCALA. **1/1000**

FECHA. **junio 2021**

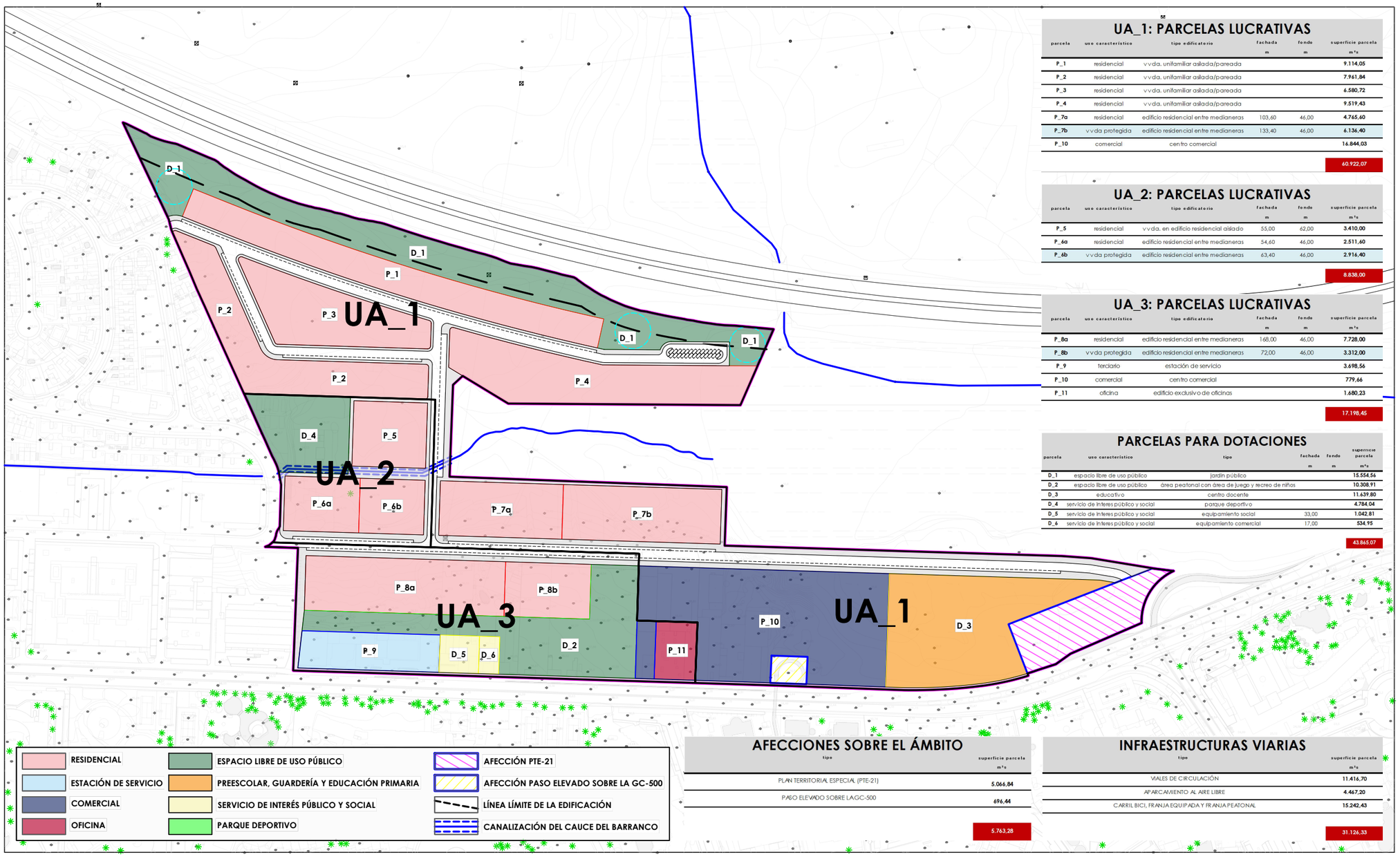
Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 02-02-2022 10:22:21
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A5D688B034037DF62AEC469660A3160C
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A5D688B034037DF62AEC469660A3160C

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:21 Ver sello

- 1/1 -

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:00



UA_1: PARCELAS LUCRATIVAS

parcela	uso característico	tipo edificatorio	fachada m	fondo m	superficie parcela m²s
P_1	residencial	vvda. unifamiliar aislada/pareada			9.114,05
P_2	residencial	vvda. unifamiliar aislada/pareada			7.961,84
P_3	residencial	vvda. unifamiliar aislada/pareada			6.580,72
P_4	residencial	vvda. unifamiliar aislada/pareada			9.519,43
P_7a	residencial	edificio residencial entre medianeras	103,60	46,00	4.765,60
P_7b	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	133,40	46,00	6.136,40
P_10	comercial	centro comercial			16.844,03
					60.922,07

UA_2: PARCELAS LUCRATIVAS

parcela	uso característico	tipo edificatorio	fachada m	fondo m	superficie parcela m²s
P_5	residencial	vvda. en edificio residencial aislado	55,00	62,00	3.410,00
P_6a	residencial	edificio residencial entre medianeras	54,60	46,00	2.511,60
P_6b	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	63,40	46,00	2.916,40
					8.838,00

UA_3: PARCELAS LUCRATIVAS

parcela	uso característico	tipo edificatorio	fachada m	fondo m	superficie parcela m²s
P_8a	residencial	edificio residencial entre medianeras	168,00	46,00	7.728,00
P_8b	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	72,00	46,00	3.312,00
P_9	terciario	estación de servicio			3.698,56
P_10	comercial	centro comercial			779,66
P_11	oficina	edificio exclusivo de oficinas			1.680,23
					17.198,45

PARCELAS PARA DOTACIONES

parcela	uso característico	tipo	fachada m	fondo m	superficie parcela m²s
D_1	espacio libre de uso público	jardín público			15.554,56
D_2	espacio libre de uso público	área peatonal con área de juego y recreo de niños			10.308,91
D_3	educativo	centro docente			11.639,80
D_4	servicio de interes público y social	parque deportivo			4.784,04
D_5	servicio de interes público y social	equipamiento social	33,00		1.042,81
D_6	servicio de interes público y social	equipamiento comercial	17,00		534,95
					43.865,07

AFECCIONES SOBRE EL ÁMBITO

tipo	superficie parcela m²s
PLAN TERRITORIAL ESPECIAL (PTE-21)	5.066,84
PASO ELEVADO SOBRE LA GC-500	696,44
	5.763,28

INFRAESTRUCTURAS VIARIAS

tipo	superficie parcela m²s
VIALES DE CIRCULACIÓN	11.416,70
APARCAMIENTO AL AIRE LIBRE	4.467,20
CARRIL BICI, FRANJA EQUIPADA Y FRANJA PEATONAL	15.242,43
	31.126,33

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN EL ÁMBITO UE Nº 47. URBANIZACIÓN AMPLIACIÓN DE BELLAVISTA.

PROMOTOR: **CÁRNICA GLOBAL S.L**

REDACCIÓN.

DOLORES CABRERA LÓPEZ
arquitecta colegiada nº 755 del COAGranCanaria

MARTÍN PERDOMO OJEDA
arquitecto colegiado nº 3.748 del COAGranCanaria

PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

ALTERNATIVA 2. PARCELACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS.

PLANO Nº. **10**

ESCALA. **1/1000**

FECHA. **junio 2021**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 02-02-2022 10:22:26
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): C626D358EFD8FDB7192EEEE3A0DE430B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C626D358EFD8FDB7192EEEE3A0DE430B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:26 Ver sello

- 1/1 -

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:02

MEMORIA
MODIFICACIÓN MENOR
DE LA
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 47
DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

PARA LO QUE SE PLANTEA DISTINTAS ALTERNATIVAS

QUE PRESENTA

CÁRNICA GLOBAL S.L

OCTUBRE DE 2021

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

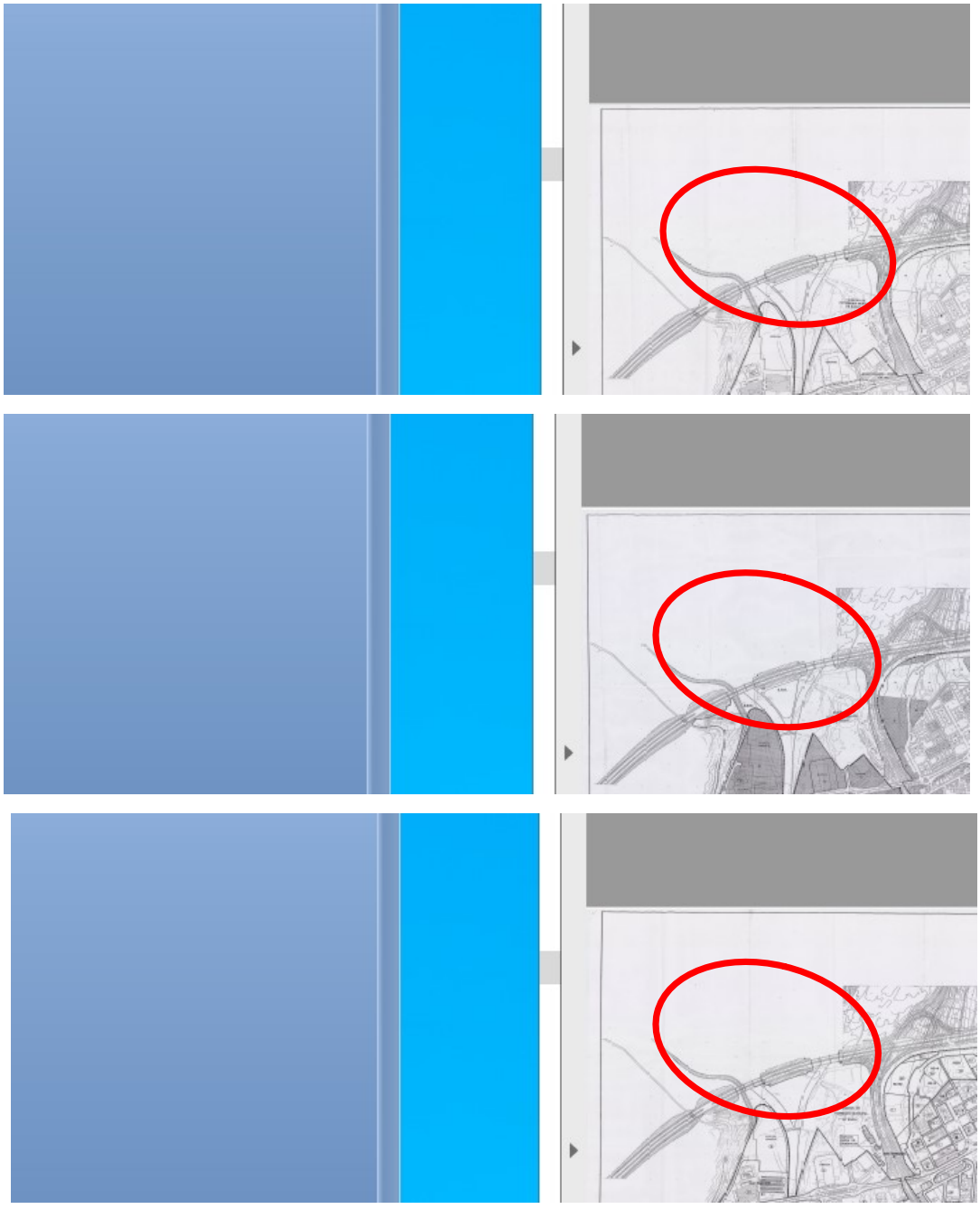
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 2/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 47

DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA



PROMOTOR: CÁRNICA GLOBAL S.L.

……

Octubre de 2021

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 3/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 4/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

ÍNDICE

1.- ANTECEDENTES Y MARCO JURÍDICO

1.1 INRODUCCIÓN

1.2.- OBJETIVO GENERAL DE LA MODIFICACIÓN MENOR

1.3.- CASUÍSTICA QUE CONCURRE EN LA MODIFICACIÓN MENOR

1.4.- DATOS DEL PROMOTOR/PROMOTORES

1.5.- DATOS CATASTRALES, REGISTRALES Y TOPOGRÁFICOS DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN MENOR

1.6.- DATOS DEL EQUIPO REDACTOR

1.7.- ÁMBITO

1.8.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

1.9.- REALIDAD FÍSICA Y ECONÓMICA DEL SUELO

2.- CONTENIDO DOCUMENTAL DE LA MODIFICACIÓN MENOR

3.- VIGENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR
- 4.1.- OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA
- 4.2.- INTERESES CONCURRENTES
- 4.3.- VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- 4.4 - NATURALEZA DE LA ACTUACIÓN

5 - JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE USO DE LA PARCELA DEL ANTIGUO CANÓDROMO Y DE LA EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS DE LA UE Nº 47

6.- PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN

7.- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

8.- LEGISLACIÓN SECTORIAL

9.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA MODIFICACIÓN MENOR

10.- DISPOSICIONES DE PLANEAMIENTO QUE AFECTEN A LA MODIFICACIÓN MENOR

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 5/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 6/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

11.- ESTUDIO DE MERCADO. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

12.- AFECCIÓN DE CARRETERAS. LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN

13.- PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

14.- ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

- 14.1 ALTERNATIVA 0
- 14.2 ALTERNATIVA 1
- 14.3 ALTERNATIVA 2
- 14.4 CONCLUSIONES

15.- NORMATIVA MODIFICADA

16. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA PROPUESTA

17. DEBERES DEL PROMOTOR/ES DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN

18. PLANOS
- SITUACIÓN
- PLANEAMIENTO VIGENTE
- ALTERNATIVAS
- PROPUESTA DE ORDENACIÓN

ANEXOS:

DOCUMENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

DOCUMENTACIÓN CATASTRAL

DOCUMENTACIÓN REGISTRAL

IDENTIFICACIÓN DE LOS TITULARES [ART. 164.3 DE LA LEY 4/2017]

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 7/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 8/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

1.- ANTECEDENTES Y MARCO JURÍDICO

1.1 INTRODUCCIÓN

El suelo objeto de la Modificación Menor es la zona comprendida dentro de la UE nº 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana que se corresponde con una superficie de 165.000 m^2, clasificados como urbanos, pendiente de gestión, afectando a la totalidad de la zona comprendida dentro del Plan Parcial de Ordenación "Ampliación Bellavista", junto a El Veril.



Ubicación de la totalidad del ámbito de la UE nº 47

Dentro de esta UE nos encontramos por un lado con suelos parcialmente construidos, concretamente la zona con frente a la Avenida de Moya, y la continuación de la calle Alcalde Enrique Jorge, aún sin ejecutar, insertos en trama urbana, con bolsas de suelo vacío, con proceso de gestión y ejecución pendientes que requieren completar la urbanización.



Ubicación de los suelos parcialmente construidos del ámbito de la UE nº 47

Otra parte ocupada por el antiguo Canódromo, en el que por sentencia del tribunal Superior de Justicia de Canarias se le reconoce licencia de obra para remodelación del mismo, constando informe técnico de 8 de julio de 1998, en el que se considera que el suelo es urbano, aunque en la categoría de no consolidado, por lo que, igualmente está pendiente de gestión y ejecución para considerarlo como suelo consolidado.



Ubicación de la parcela del antiguo Canódromo

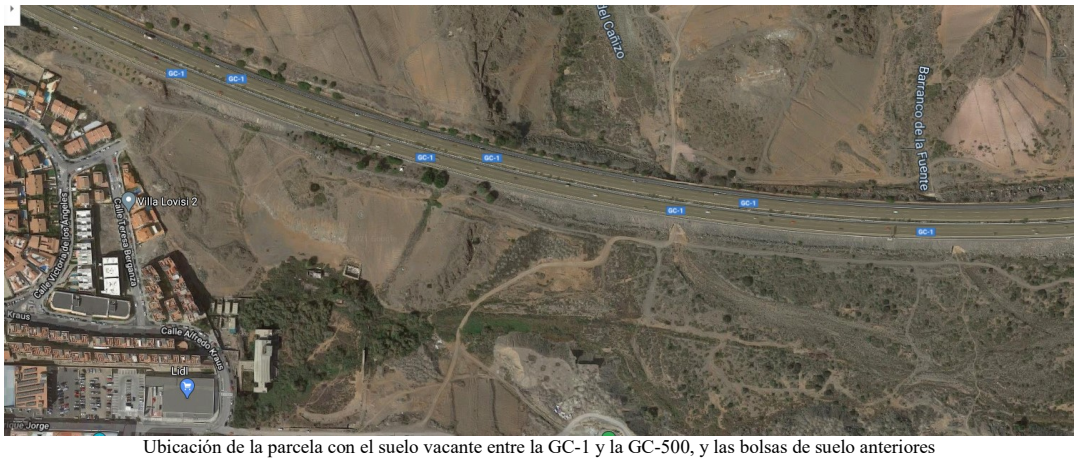
Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 9/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

Esta bolsa de suelo, perfectamente delimitada, tiene frente con todos los servicios urbanísticos a la calle Alfredo Kraus, y a la futura calle Alcalde Enrique Jorge.

Por último, otra bolsa de suelo que está vacante sin requisitos de suelo urbano.



Ubicación de la parcela con el suelo vacante entre la GC-1 y la GC-500, y las bolsas de suelo anteriores

Dentro de esta última bolsa de suelo, de las tres que conjuntamente conforman la UE nº 47, se encuentra parte del nudo de la estación situada en El Veril, afectando a una pequeña parte de la delimitación de suelo a ordenar que, por su dimensión, no implica variación significativa de los parámetros esenciales de la ordenación estructural que se pretende.

Por ello, en la ordenación de esta pieza conjunta, se tendrá en cuenta la afección del PTE-21, Plan Territorial Especial [Corredor de transporte público, con infraestructura propia y modo guiado, entre Las Palmas de Gran Canaria y Maspalomas], de acuerdo a las normas transitorias de ordenación establecidas por la suspensión de su trazado a su paso por Playa del Inglés, aprobada definitivamente mediante Decreto 358/2015, de 9 de noviembre (BOC nº 218, de 10 de noviembre de 2015), para ajustar la delimitación de suelo si fuera necesario.

Dada la suspensión de la vigencia de las determinaciones del PIOTGC y del PTE 21, se tendrá en cuenta lo previsto, a estos efectos, en el Decreto del Gobierno de Canarias, 358/2015, de 9 de noviembre:

*Artículo 1.- **Suspensión de la vigencia de las determinaciones del PIOGC y del PTE-21.***

Se suspende la vigencia de las determinaciones del PIOGC y del PTE-21 en el ámbito te
el Anexo 1 del presente Decreto (puntos kilométricos Pk. 49+00 a Pk. 56+00, así como
mediante el PMMI de El Veril), con el fin de viabilizar la ordenación de un
complementario en dicho ámbito.

*Artículo 2.- **Norma cautelar transitoria.***

1. Hasta tanto se revise o modifique el PTE-21 para definir el trazado definitivo de
localización de la estación en el tramo comprendido entre los puntos kilométricos Pk
trazado de dicha línea, resultará de aplicación, con carácter transitorio y cautelar, el co
en plano que figura como Anexo 2 al presente Decreto.

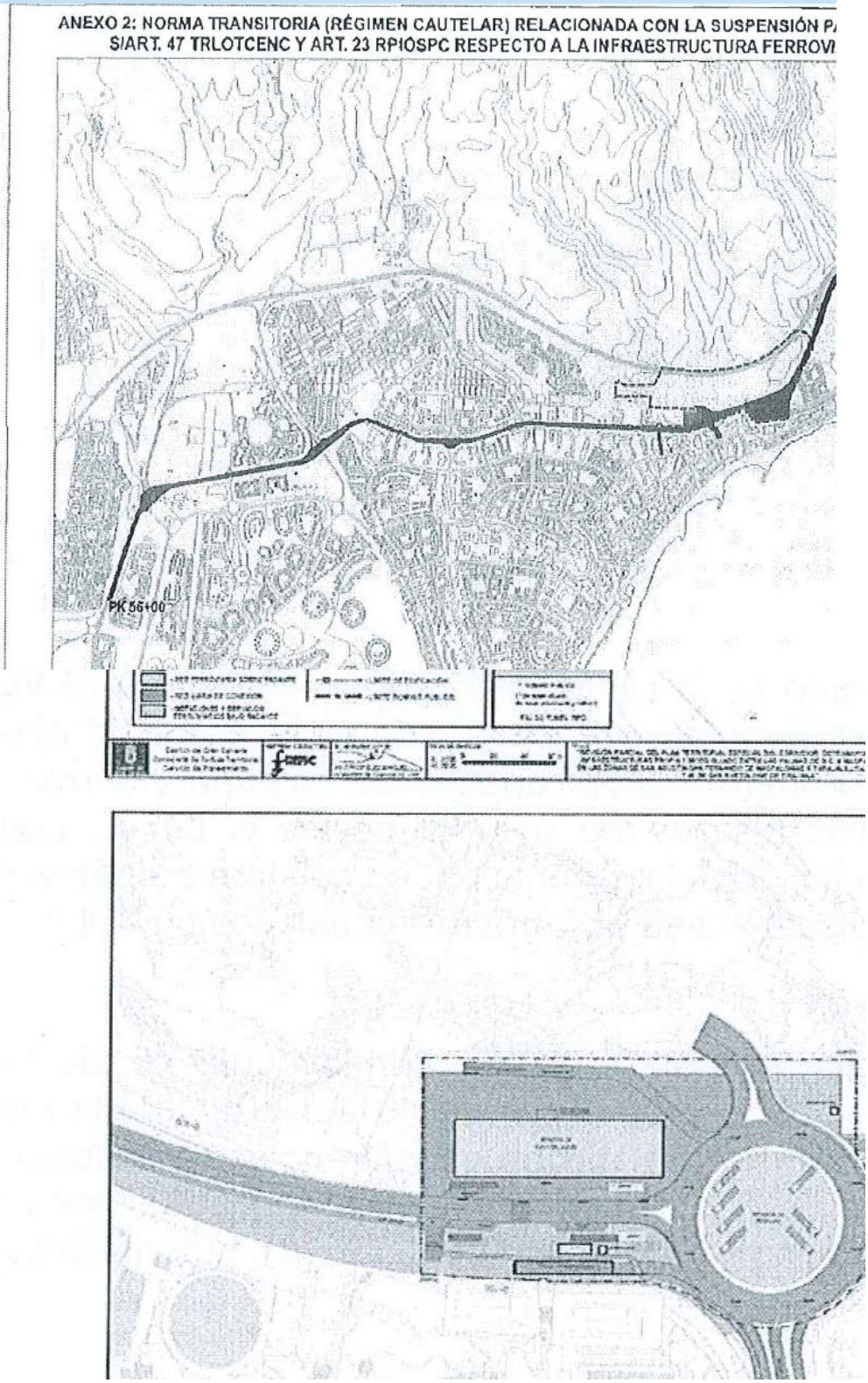
2. Dicho corredor está constituido por los terrenos comprendidos dentro de una franja
en el lado mar (este) de la traza de la GC-1 a partir del punto kilométrico Pk. 49+00
ferroviaria del PTE-21, incluyendo el enlace de conexión entre la GC-1 y la GC-500 s
franja de suelo público de la GC-500 y Playa del Inglés en la zona de El Veril, así como l
del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana.

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 10/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

as son válidas.



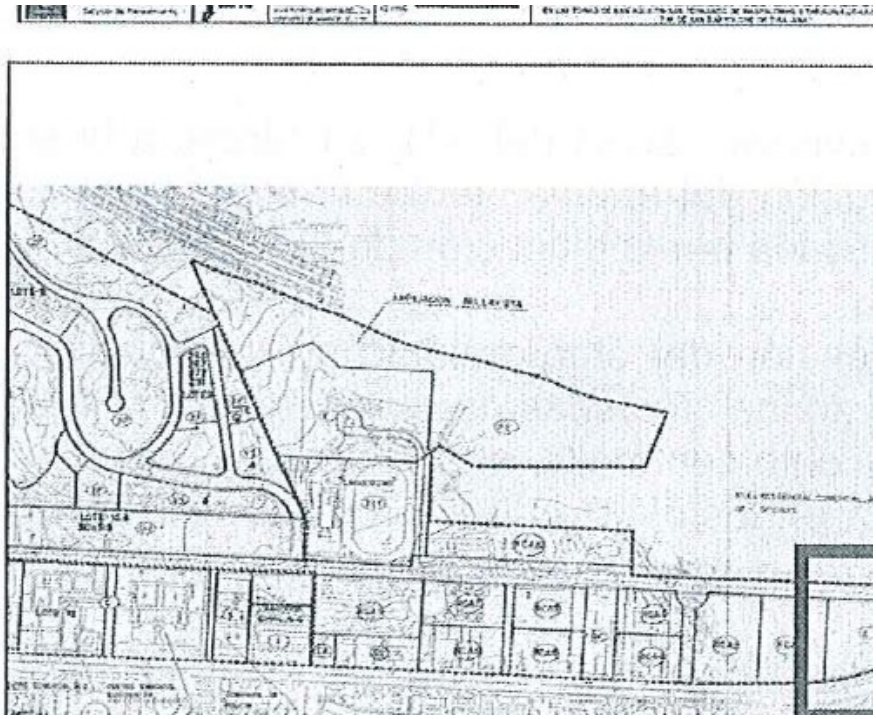
11

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

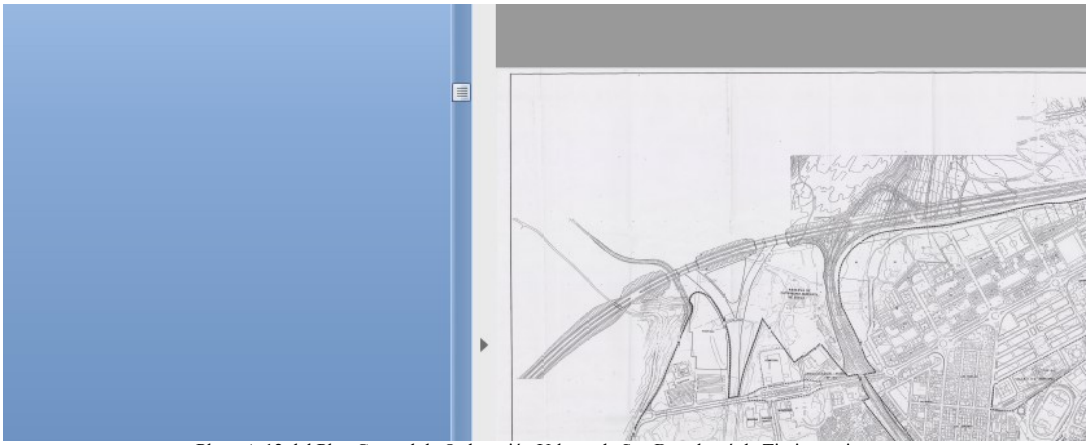
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 11/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05



Parcela C de la UE-47 del Plan General de Ordenación Urbana Vigente, afectada por el PTE-21

La delimitación territorial de la Modificación Menor de la UE nº 47, viene señalada en el plano A-12 del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana.



Plano A-12 del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana, vigente

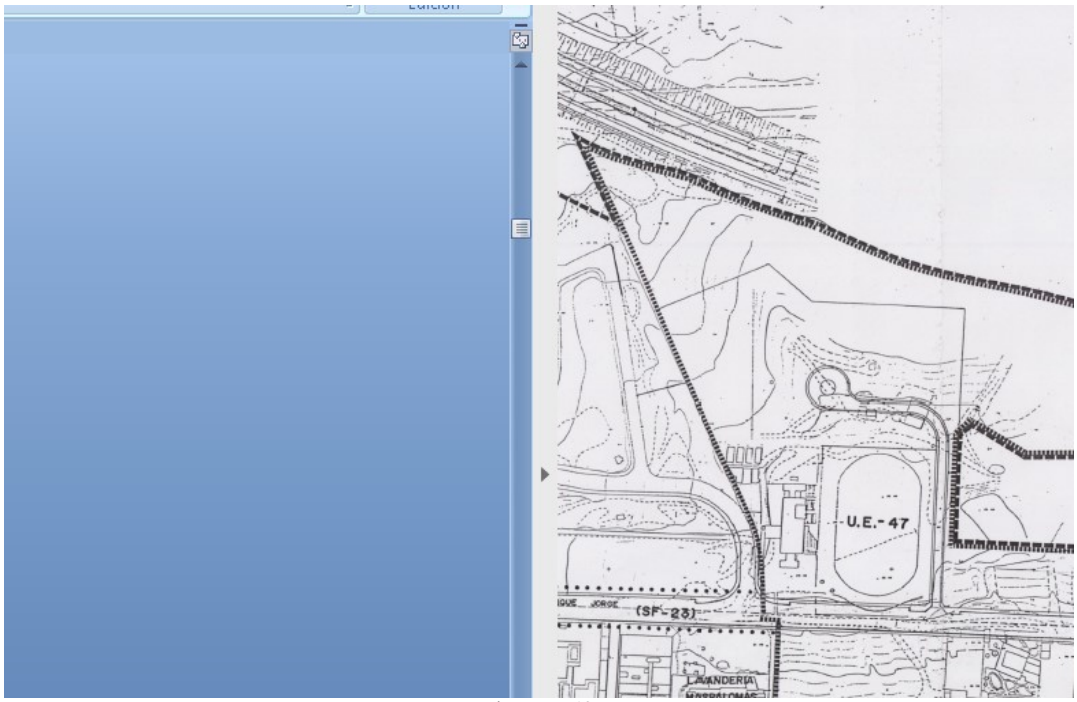
Dentro de este plano, la UE nº 47, se encuentra resaltada en el margen derecho del mismo, en la zona más próxima a San Agustín, entre la GC-1 y la GC-500, zona que ampliamos a continuación con las determinaciones previstas para la misma en el Plan General.

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

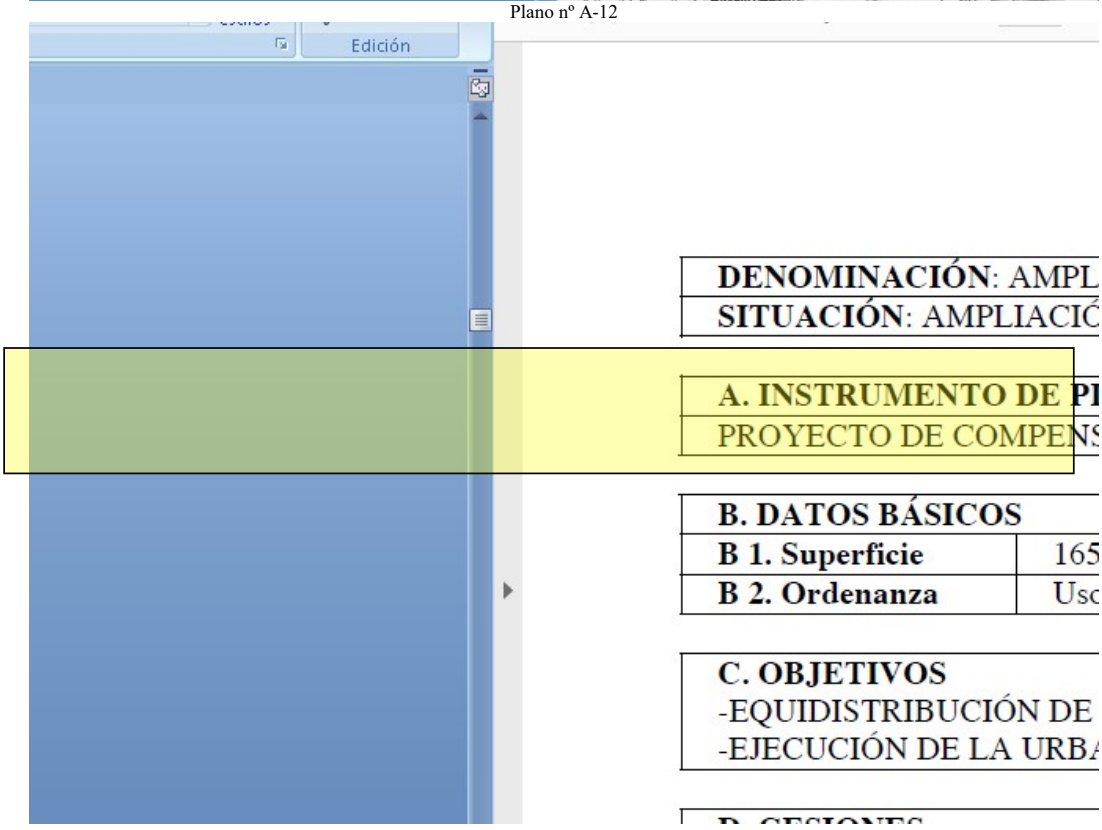
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 12/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05



Plano nº A-12



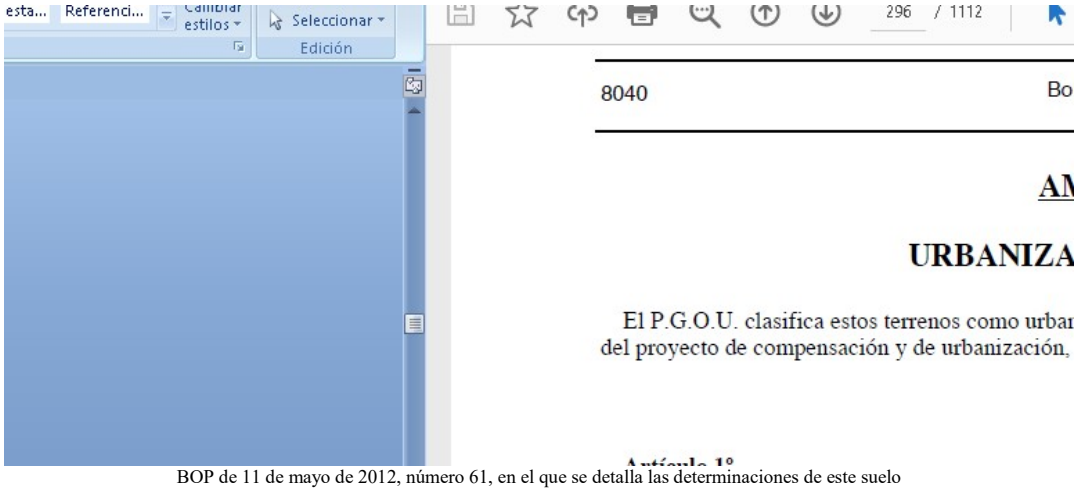
Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 13/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

En la aprobación definitiva del vigente PGO de San Bartolomé de Tirajana, llevada a cabo por acuerdos de 9 de mayo y de 1 de octubre de 1996 de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente y publicados en los Boletines Oficiales de Canarias nº 68, de 5 de junio de 1996 y en el número 144, de 15 de noviembre de 1996, cuya normativa urbanística parcial – Normas 1 y Normas 2, fue también publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de 6 de diciembre de 1996 y, posteriormente en el BOP de 11 de mayo de 2012, **se recoge el régimen urbanístico de este suelo y las condiciones comunes de edificación uso y volumen para el mismo, con las ordenanzas particulares de cada parcela y cuadro de superficies.**



BOP de 11 de mayo de 2012, número 61, en el que se detalla las determinaciones de este suelo

1.2 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN MENOR

El objeto principal de la iniciativa que se propone es la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en relación a la totalidad del suelo de la UE nº 47, a fin de establecer cambio de usos, modificación de tipologías edificatorias, aumento de edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos, que hagan viable el desarrollo de estos suelos.

Para ello, como ya señalábamos, y para alcanzar el objetivo planteado, entendiendo que el uso del suelo es predominantemente residencial, se aplicará el artículo 138 de la Ley 4/2017, para establecer los puntos de partida en relación a los estándares de edificabilidades bruta máxima y reservas mínimas en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, que le corresponde a la totalidad del suelo de la UE nº 47.

Esto nos llevará a plantear la modificación de los parámetros urbanísticos existentes en el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en aras de conseguir poner en el mercado nuevos productos de alta demanda por la población local, que ayuden a resolver el problema de vivienda existente en el municipio y a concluir esa bolsa de suelo, de aspecto altamente degradado por inacabado, dotándolo de las dotaciones y espacios libres que se requieren.

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 14/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

En este contexto de necesidad de remate y regeneración de esa parte del municipio de San Bartolomé de Tirajana, se plantea también como objetivo dar una respuesta, aprovechando la topografía propia del terreno, al problema de aparcamientos públicos en la zona.

Por último, la modificación de las edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos viene justificada, dado que, dentro de esta Unidad de Ejecución, se producen varias afecciones relevantes, por un lado la necesidad de canalizar la cuenca hidrológica de Bellavista y la de aguas abajo que vienen hoy en día a morir en la fachada principal de la parcela ocupada por el antiguo Canódromo, así como resolver las aguas que discurren por un pequeño barranquillo cerca de la GC 1, la de darle continuidad a la calle Alcalde Enrique Jorge hasta sus enlace con el nudo previsto por el PTE 21 en su llegada a El Veril, y a tener en cuenta la afección prevista en las Normas Transitorias en el ámbito y más concretamente en la parcela C del Plan General vigente de la UE-47, que se produce por el nudo referido.

1.3 CASUISTICA QUE CONCURRE EN ESTA MODIFICACIÓN MENOR

Como hemos tratado de dejar claro desde el comienzo de este documento de Modificación Menor del suelo que comprende la UE nº 47, se trata de un área conformada por tres piezas distintas de suelo, algunas inmersas en la trama urbana y con características urbanísticas similares y otra con carencia de servicios, pero todas ellas pendiente de urbanización y gestión. Pero lo más relevante es que tienen circunstancias muy distintas en cuanto a su propiedad. Una de ellas pertenece a un solo promotor y las otras dos con su propiedad fraccionada, tal como podremos ver posteriormente por los datos registrales y catastrales de cada una de estas bolsas de suelo.

Esto no ha sido un contratiempo para plantear esta Modificación Menor de todo el suelo. Se ha mantenido distintas reuniones con parte de los representantes de los propietarios de estos suelos y los intereses son coincidentes. Las tres partes desean desarrollar estas piezas de suelo en las mejores condiciones tanto para la Administración como para los intereses particulares.

Por ello, el documento borrador que se elabora en este momento será el marco general para las tres bolsas de suelo, en el que se establecerá, con arreglo a lo establecido en el apartado B del artículo 136 y el B del 137 de la Ley 4/2017, los usos genéricos característicos, los coeficientes de edificabilidad máximo, las tipologías básicas, la ordenación mínima para su desarrollo posterior, la determinación de los aprovechamientos urbanísticos máximos, los correspondientes coeficientes de ponderación, etc., y la ordenación de cada una de ellas, **siguiendo el criterio del mejor uso y aprovechamiento de cada una de ellas**.

Igualmente, en este documento marco, se tendrá en cuenta lo previsto en los apartados c) y d) del epígrafe B del artículo 137 de la Ley 4/2017, en relación al 15% de las diferencias máxima de aprovechamientos entre las tres zonas y en relación a adscribir en cada una de ellas al menos el 30% de la edificabilidad residencial destinada a la construcción de viviendas protegidas.

Por último, también se tendrá en cuenta el cumplimiento del artículo 138 de la Ley 4/2017, en relación a los estándares en suelo urbano no consolidado y urbanizable, así como el RD 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 15/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

Una vez que queda establecido el documento marco de la Modificación Menor, que debe ser el documento de referencia para el desarrollo y gestión de las tres piezas de suelo, dadas las circunstancias de la propiedad de cada una de ellas, podrá darse el caso de que unas ejecuten el desarrollo y gestión de su bolsa de suelo antes que las otras, o incluso que algunas se unan para el desarrollo conjunto del suelo, lo que no debe afectar a los intereses municipales.

Esta posibilidad, que no es la deseada, nos lleva a plantear que las reservas de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, las zonas de aparcamientos públicos, y las parcelas de cesión por el 10% de los aprovechamientos que le corresponden a la Administración, estén definidas en este documento de forma genérica, y no queden a expensas del momento en el que pueda desarrollarse cada uno de estos suelos, en los distintos escenarios posibles.

Por ello, a partir de este momento, si bien este documento recogerá los parámetros genéricos de aplicación para las tres bolsas de suelo, estará referido al promotor de la bolsa de suelo 2, el promotor del suelo que ocupa la finca del antiguo Canódromo, **CÁRNICA GLOBAL S.L**.y a las características de este suelo, en cuanto a su descripción y superficies, aunque se deducen los aprovechamientos urbanísticos, cesiones, etc., en los distintos escenarios posibles de gestión del suelo.

Los otros dos promotores, si lo consideran conveniente, para sumarse en la tramitación de este documento de Modificación Menor, solo tendrían que aportar los datos de titularidad de sus suelos que serían, en ese caso, incorporados a este documento, incluyéndose en adendas al mismo, a fin de que se produzca la tramitación, de las distintas Unidades de Actuación que la conformarán, en el mismo momento de todo el suelo de la UE nº 47.

Nos consta, que esta posibilidad es la que persigue el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, para permitir el desarrollo de esta parte del suelo, preparando el mismo para un futuro prometedor de esta zona, que, a pesar de las dificultades en su desarrollo por la anulación del Plan de Modernización de El Veril, según Sentencia 402/2020, de 16 de diciembre de 2020 del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, al declarar que el instrumento urbanístico es disconforme con el ordenamiento jurídico, ya que advierte que el instrumento legal que habilita la inversión carece de informe sobre recursos hídricos por parte del Consejo Insular de Aguas, una vez subsanadas estas cuestiones, el desarrollo de esta pieza terminará siendo una realidad.

Igualmente, en esta zona, en el extremo más al norte de la UE nº 47, también confluye una parte del corredor de transporte público con infraestructura propia y modo guiado entre Las Palmas de Gran Canaria y Maspalomas (PTE-21), cuestión que nos llevará a ajustar la delimitación de suelo del ámbito de intervención, suelo afectado por este sistema general, repercutiendo el reparto de cargas que ello supone entre todo el suelo de la UE nº 47, si bien estableciendo la edificabilidad que se corresponde con la totalidad del sector, esto es 165.000 m^2_s.

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 16/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

1.4 DATOS DEL PROMOTOR

Como decíamos, en este apartado se recoge los datos del promotor de la parcela del antiguo Canódromo y posteriormente, si fuera el caso, en adendas a este documento, o a lo largo de la tramitación de este documento, se aportará los datos del resto de promotores.

La Modificación Menor de esta pieza de suelo está promovida por la Entidad Mercantil CARNICA GLOBAL S.L, con domicilio en la calle Josefina Mayor Nº 50, CP 35200 de Telde y C.I.F. B-76.088.418, representada por Don Miguel Saavedra Alvarado, con D.N.I. 42.762.588 E.

Dicha representación queda debidamente acreditada en escritura que se anexa al presente documento. La propuesta de Modificación Menor se presenta actuando en ejercicio del derecho a promover este tipo de iniciativas recogido en el art.165.2 de la Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. [En adelante Ley 4/2017].

El promotor es dueño de una de las tres parcelas que conforman la UE nº 47, la parcela siguiente:

TROZO DE TERRENO situado donde llaman "Amurga" en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana, en la isla de Gran Canaria.

LINDA: al SUR, con resto de la finca matriz de donde se segrega, en una longitud de ciento veinte metros alineado con el Norte de la prolongación de la calle existente en los terrenos propiedad de Don Alejandro del Castillo, estando el extremo Poniente de este lindero separado de los terrenos propiedad de Don Alejandro del Castillo, a una distancia aproximada de cincuenta metros; en una longitud de ciento veinte metros, perpendicular al lindero Sur; al NORTE, con resto de la finca matriz en una longitud de ciento cincuenta y nueve metros cuarenta centímetro, perpendicular al lindero Naciente; y por el PONIENTE, con la finca matriz, de donde fue segregada, en tres líneas rectas cuya descripción es la siguiente: Primera, línea de una longitud de setenta metros perpendicular al lindero Sur en su extremo Poniente, a partir del extremo Norte de esta primera línea parte la segunda de una longitud de catorce metros, sesenta centímetros, perpendicular a la finca anterior en sentido Poniente; cerrando el polígono la tercera línea de cincuenta y seis metros aproximadamente que partiendo del extremo Poniente de la línea anterior, viene a unirse con el extremo poniente del lindero norte.

Y dentro de sus linderos se encuentra en construcción un CANÓDROMO compuesto de PLANTA BAJA a PRIMERA, en el cual se encuentra la pista de carreras (situada en la parte Naciente), de forma rectangular, con superficie aproximada de NUEVE MIL METROS CUADRADOS; un LOCAL, situado en la parte central de CUATROCIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS; una PERRERA delante del local anteriormente citado, con superficie de CIENTO SESENTA METROS CUADRADOS, además de una zona de apartamiento con superficie aproximada de TRES MIL METROS CUADRADOS y dos calles por los linderos Poniente y Sur; PLANTA ALTA o SEGUNDA, LOCAL, compuesto de dos aseos, una cocina, almacén, bar-terraza y cafetería, con superficie de CIENTO CINCUENTA METROS CUADRADOS; en su parte CENTRAL, LOCAL RECINTO, en su parte delantera o Naciente, se encuentra Las Gradas y Paseo-Terraza, con una superficie de CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOSCIENTOS METROS CUADRADOS respectivamente, en la parte NORTE hay un LOCAL destinado a Oficina, Vestuario, y Gradas, con superficie de TREINTA Y CINCO METROS, la cocina y vestuario y de CINCUENTA METROS CUADRADOS y en PLANTA TERCERA un LOCAL, destinado a OFICINA y CLUB de SETENTA METROS CUADRADOS. Sus linderos son los anteriormente reseñados.

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

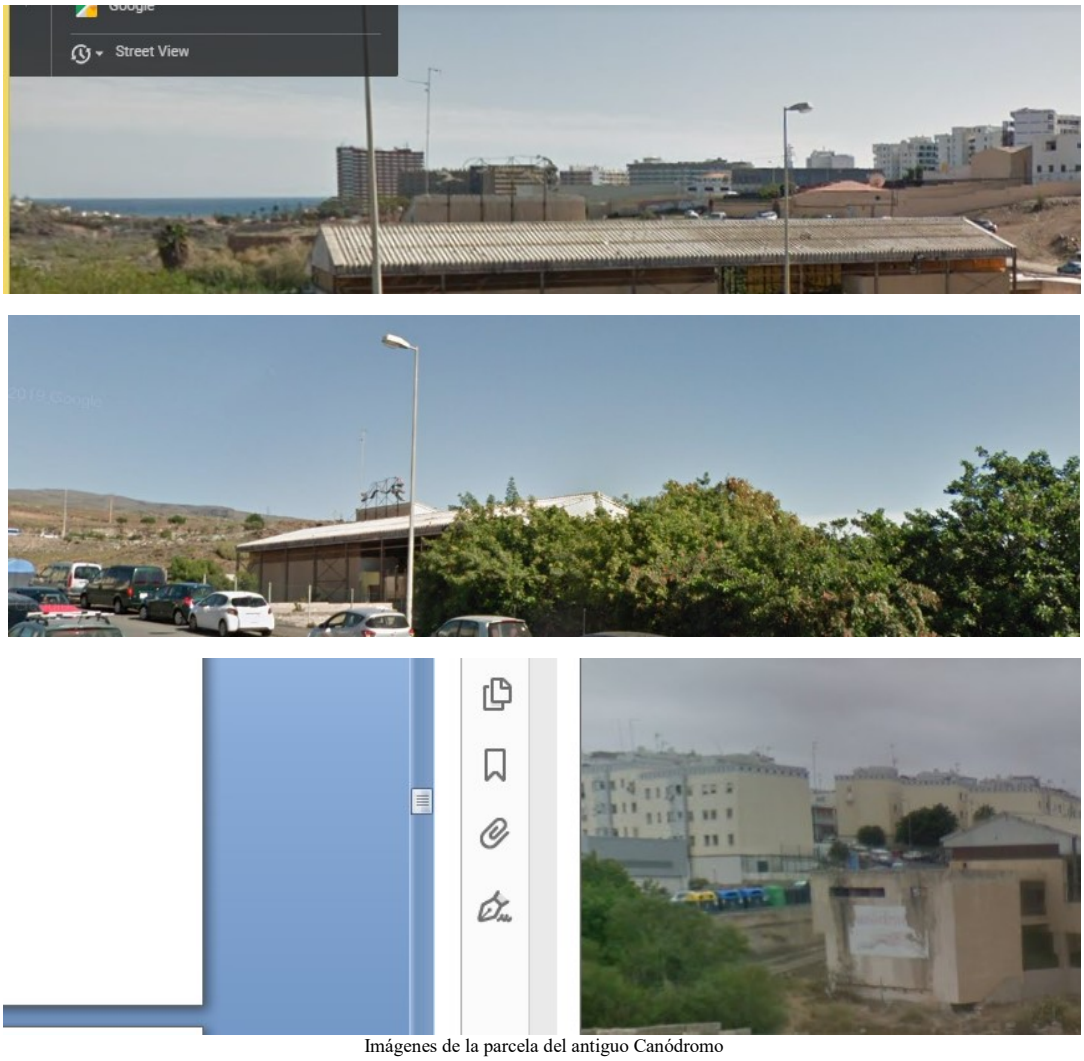
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 17/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

Tiene cabida de una HECTÁREA, CINCUENTA Y SIENTE ÁREAS, CINCUENTA CENTIÁREAS 15.750 m^2.

*Titularidad **CÁRNICA GLOBAL S.L**. UNIPERSONAL, con CIF número B76088418, titular del pleno dominio de la totalidad de la finca.*

AUTORIZANTE: JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 3, SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA
Nº DE PROTOCOLO: 377 de fecha 28/06/18
INSCRIPCIÓN: 29ª TOMO: 2.317, LIBRO 723, FOLIO.33, FECHA: 11/06/19



Imágenes de la parcela del antiguo Canódromo

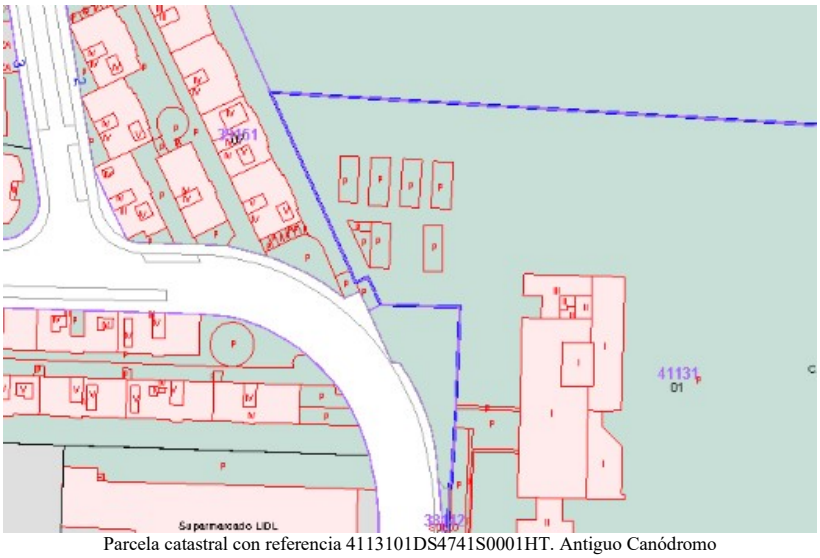
1.5 INFORMACIÓN CATASTRAL. REGISTRAL. TOPOGRÁFICA

La finca se corresponde con la **parcela catastral con referencia 4113101DS4741S0001HT**, con superficie de **15.730,00 m^2**, con uso deportivo y superficie construida de 2.066,00 m^2.

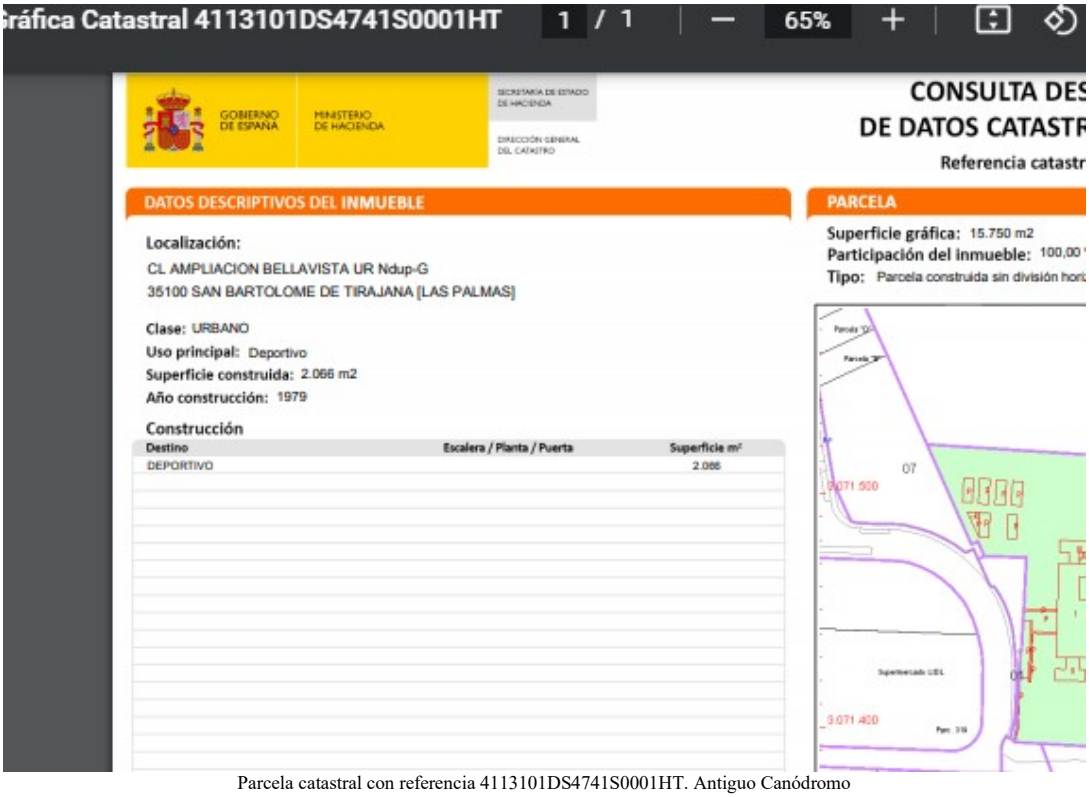
Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 18/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05



Parcela catastral con referencia 4113101DS4741S0001HT. Antiguo Canódromo



Parcela catastral con referencia 4113101DS4741S0001HT. Antiguo Canódromo

Sin embargo, según reciente levantamiento topográfico efectuado por el ingeniero técnico en topografía, don Juan Manuel Fuentes García, colegiado nº 6035 del ilustre colegio oficial de ingenieros técnicos en topografía, delegación regional de Canarias, y según reciente medición practicada la finca tiene una superficie total de DIECISEIS MIL TREINTA CON SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (**16.030,76 m^2**).

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 19/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05



Superficie real del suelo de la parcela del antiguo Canódromo, según el levantamiento realizado por el Topógrafo don Juan Manuel Fuentes García

Por tanto, teniendo en cuenta que la superficie real obtenida del reciente levantamiento topográfico de esta bolsa de suelo asciende a 16.030,76 m^2, y difiere muy poco de la superficie catastral y registral con **15.750,00 m^2**, **tomaremos el resultado de la reciente medición como superficie de aportación.**

1.6 DATOS DEL EQUIPO REDACTOR

El equipo redactor de esta Modificación Menor está formado por los arquitectos, abogados y geógrafos del despacho profesional Padrón & Cabrera Asesores Urbanistas SCP, sociedad colegiada con el número 162 en el Ilustre Colegio de Abogados de Las Palmas, que se relacionan a continuación:

Dolores Cabrera López, Arquitecto, colegiada nº 755
Jorge Cabrera Manrique de Lara, Abogado, colegiado nº 4144
Tazirga Padrón Ruiz, Abogada y Geógrafa, colegiado nº 4798 y 1676 respectivamente
Miriam Cabrera Díaz, Abogada colegiado nº 5840
María Jesús Padrón Ruiz, Abogada colegiado nº 2490

Además, forma parte del equipo redactor:

Martín Perdomo Ojeda, Arquitecto, colegiado nº 3.748
Yazmina Lozano Mas, Geógrafa.

1.7 ÁMBITO

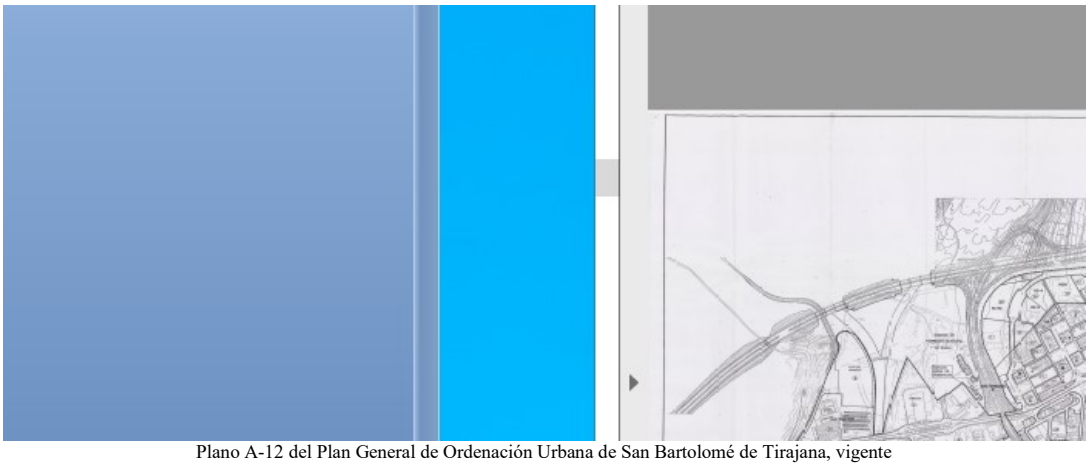
Como ya señalamos al comienzo de este documento, el suelo objeto de la Modificación Menor es la zona comprendida dentro de la UE nº 47 del Plan General de Ordenación de San

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

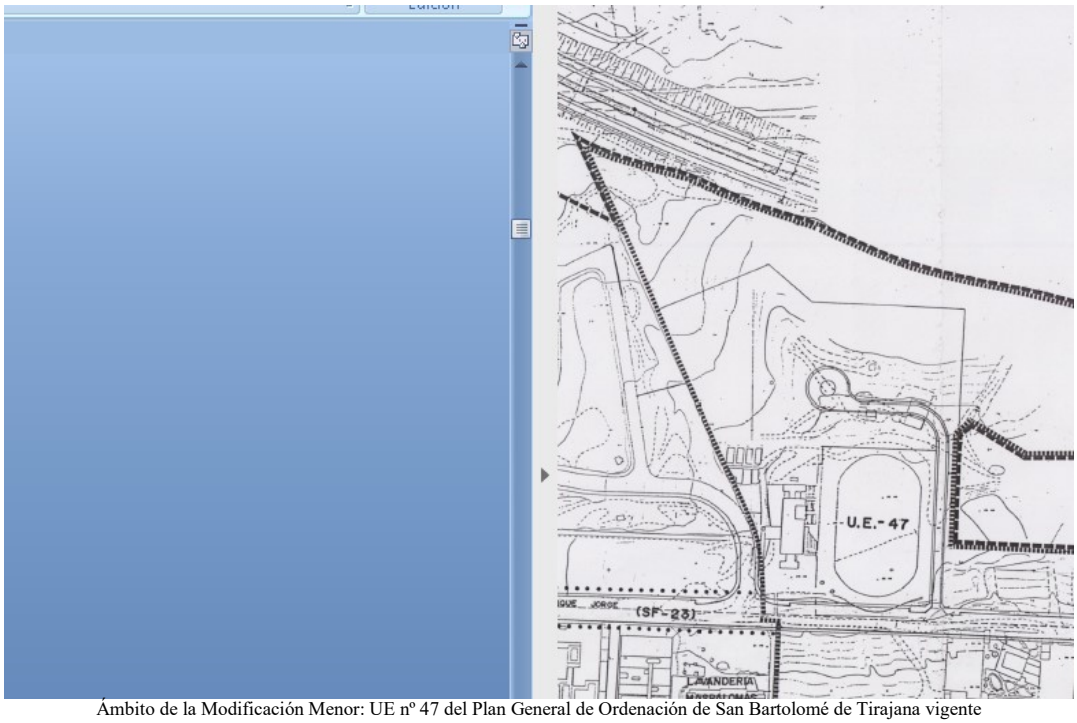
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 20/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

Bartolomé de Tirajana, con una **superficie de 165.000 m²**, clasificados como urbanos, pendiente de gestión, afectando a la totalidad de la zona comprendida dentro del Plan Parcial de Ordenación "Ampliación Bellavista", junto a El Veril, y que queda definida en el Plano A-12 del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana, que insertamos y ampliamos a continuación



Plano A-12 del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana, vigente



Ámbito de la Modificación Menor: UE nº 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana vigente

1.8.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Tal como señala el apartado 3 del artículo 164 de la Ley 4/2017, "*cuando una Modificación Menor de la ordenación urbanística incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todas las personas*

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

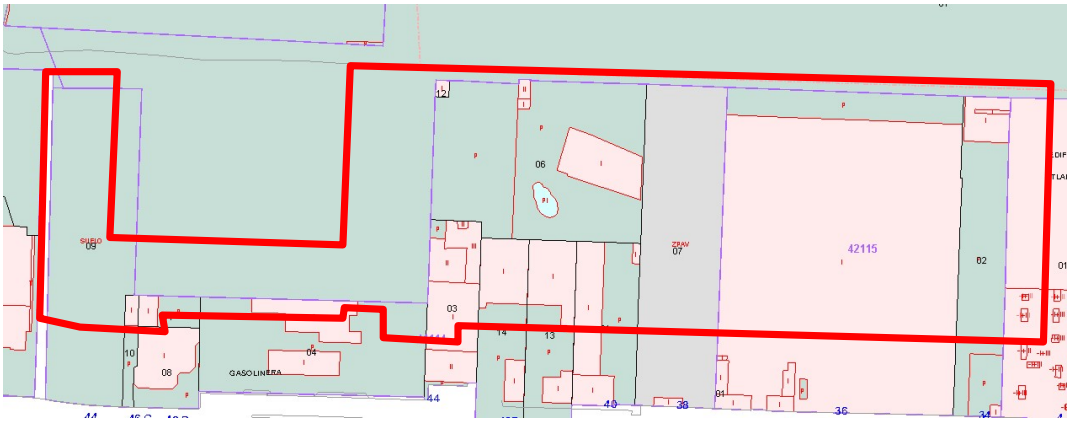
Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 21/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación". Ello en relación con lo dispuesto en la disposición adicional novena, de la Ley de Suelo de 2015, aprobada por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por la que se modifican artículos de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, concretamente, la adición de un nuevo artículo 70 ter., del que se destaca, a estos efectos, su apartado 3:

«3. Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.»

La UE nº 47 está conformada por las siguientes fincas catastrales agrupadas en **tres bolsas de suelo diferenciadas por la estructura de la propiedad**:

BOLSA DE SUELO 1.



localización catastral	referencia catastral	m²s
AV MOYA 44. SAN FERNANDO DE MASPALOMAS	4111409DS4741S0001ZT	2.604,00
AV MOYA 46(C) PLAYA DEL INGLES	4111410DS4741S0001ET	138,00
AV MOYA 46(B) PLAYA DEL INGLES	4111408DS4741S0001ST	504,00
AV MOYA 46 PLAYA DEL INGLES	4111404DS4741S0001XT	2.090,00
AV MOYA 44	4111403DS4741S0001DT	833,00
CL AMPLIACION BELLAVISTA UR Es:1 Pl:00 Pt:01	4111406DS4741S0001JT	3.158,00
AV MOYA 42(B) AMPLIACION BELLAVISTA	4111414DS4741S0001HT	849,00
AV MOYA 42 AMPLIACION BELLAVISTA	4111413DS4741S0001UT	848,00
CR GENERAL 40	4111401DS4741S0001KT	1.012,00
AV MOYA 38	4111407DS4741S0001ET	2.531,00
CR GENERAL 36	4211501DS4741S0001FT	7.471,00
AV MOYA 34	4211502DS4741S0001MT	1.472,00
CR GENERAL 4	4312001DS4741S	3.473,00
AV MOYA 2(C)	4312002DS4741S0001MT	2.016,00
CR GENERAL 2	4312003DS4741S0001OT	2.010,00
CR GENERAL 2 Es:1 Pl:00 Pt:01	4312004DS4741S0001KT	1.963,00
	total	**31.500,00**

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 22/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

BOLSA DE SUELO 2



localización catastral	referencia catastral	m²s
CL AMPLIACION BELLAVISTA UR Ndup-G	4113101DS4741S0001HT	15.750,00

total **15.750,00**

BOLSA DE SUELO 3.



localización catastral	referencia catastral	m²s
CL AMPLIACION BELLAVISTA UR	4512101DS4741S0001WT	118.391,00
CR GENERAL Suelo	4312501DR4741S0000PS	1.773,00

total **120.164,00**

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

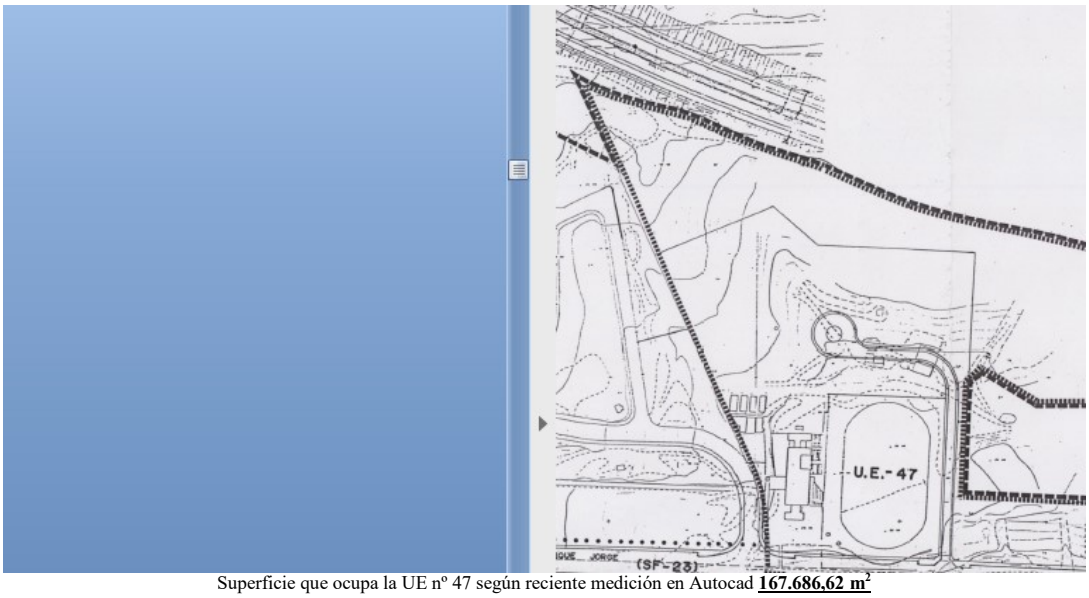
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 23/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

Los porcentajes de aportación al sector en función de la ocupación de las fincas catastrales, son los que resultan en el siguiente cuadro:

referencia catastral	m²s	% de aportación
4111409DS4741S0001ZT	2.604,00	1,54%
4111410DS4741S0001ET	138,00	0,08%
4111408DS4741S0001ST	504,00	0,30%
4111404DS4741S0001XT	2.090,00	1,24%
4111403DS4741S0001DT	833,00	0,49%
4111406DS4741S0001JT	3.158,00	1,87%
4111414DS4741S0001HT	849,00	0,50%
4111413DS4741S0001UT	848,00	0,50%
4111401DS4741S0001KT	1.012,00	0,60%
4111407DS4741S0001ET	2.531,00	1,50%
4211501DS4741S0001FT	7.471,00	4,42%
4211502DS4741S0001MT	1.472,00	0,87%
4312001DS4741S	3.473,00	2,06%
4312002DS4741S0001MT	2.016,00	1,19%
4312003DS4741S0001OT	2.010,00	1,19%
4312004DS4741S0001KT	1.963,00	1,16%
4113101DS4741S0001HT	15.750,00	9,33%
4512101DS4741S0001WT	118.391,00	70,10%
4312501DR4741S0000PS	1.773,00	1,05%
	168.886,00	**100,00%**

Si bien, en el Plan General Vigente consta como superficie de la UE-47 165.000,00 m², hay que advertir que, a partir de las mediciones de la herramienta autocad, la UE-47 ocupa una superficie de **167.713,20 m²,** que como vemos tampoco coincide exactamente con la superficie catastral 168.886,00 m². Por otro lado, **la afección del PTE-21 es de 5.066,84 m²** y, por tanto, la superficie que resta para el desarrollo y gestión del suelo asciende a **162.646,36 m²** = [167.713,20m²-5.066,84 m²].



Superficie que ocupa la UE nº 47 según reciente medición en Autocad **167.686,62 m²**

No obstante, **los aprovechamientos urbanísticos se calcularán en relación a los 165.000,00 m²**, fijados en el planeamiento vigente.

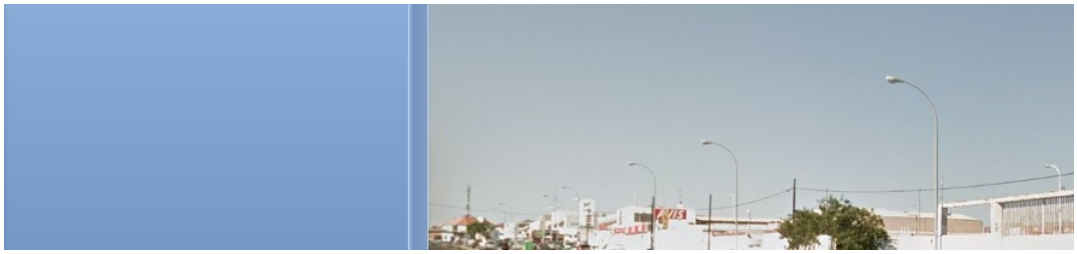
Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 24/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

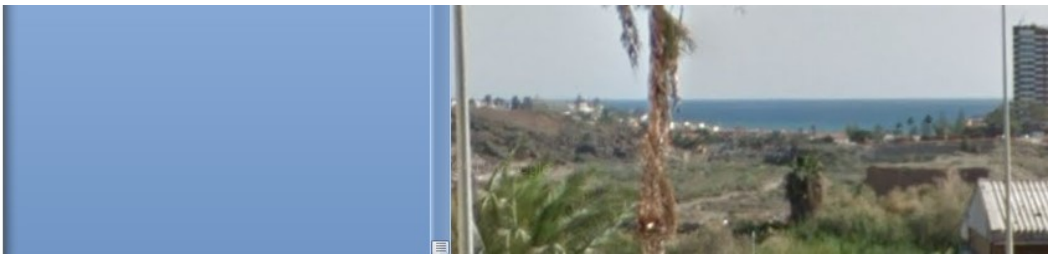
1.9.- REALIDAD FISICA Y ECONÓMICA DE LAS BOLSAS DE SUELO QUE CONFORMAN LA UE Nº 47

El estado real en el que se encuentra cada una de estas bolsas de suelo dentro de la UE nº 47 es muy diferente. Por un lado, parte del suelo de la bolsa 1 está parcialmente construido y en explotación. En esta zona existe una estación de servicio en pleno funcionamiento. Oficinas de pequeñas y grandes empresas, pequeños comercios, etc., centros de alquiler de coches, tiendas de muebles, concesionarios de vehículos, garajes y talleres de empresa de transportes, etc. Además, dentro de esta bolsa, persiste, a día de hoy, suelo sin edificar.





En la bolsa 2, el suelo con uso deportivo, Antiguo Canódromo, con los límites de este suelo perfectamente reconocibles por restos del perímetro del recinto, se encuentra con su edificación principal en estado de abandono, sus anexos en estado ruinoso, y con personas haciendo uso irregular de estas edificaciones. Por tanto, no tiene rentabilidad alguna, todo lo contrario, generando problemas a su propiedad y a la administración local por continuas quejas de los vecinos.



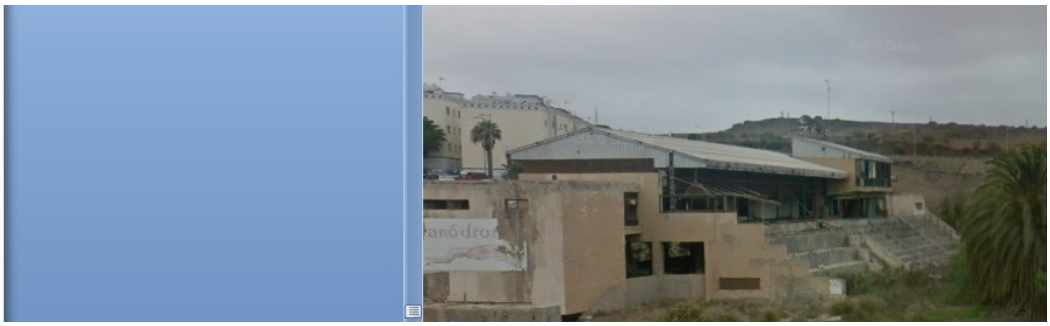


Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

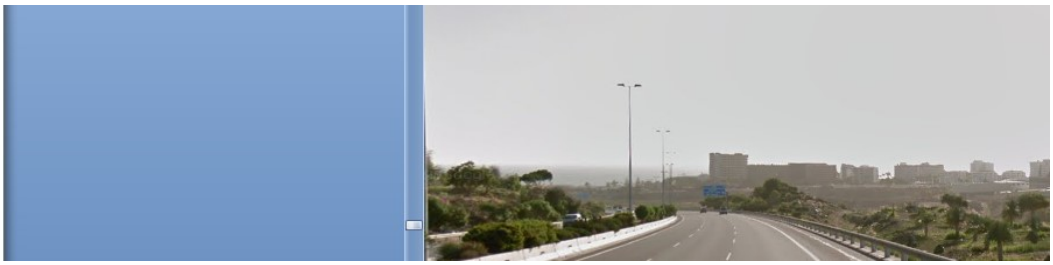
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 25/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05



En la bolsa 3, no existe edificación ni se encuentra en explotación.





2.- CONTENIDO DOCUMENTAL DE LA MODIFICACIÓN MENOR

La Modificación Menor, en base a lo previsto en el artículo 140 de la Ley 4/2017, consta de los siguientes documentos:

- Borrador de Modificación Menor
  - Documentación Informativa
  - Documentación de ordenación
    - Planeamiento – Normativa vigente
    - Alternativas
    - Conclusiones
  - Propuesta de ordenación – Normativa.
- Documento Ambiental
- Estudio Económico Financiero

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 26/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

3.- VIGENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR

La vigencia de esta Modificación Menor, en base a lo previsto en el artículo 162 y siguientes de la Ley 4/2017, es indefinida, en la medida que la Modificación Menor pretende integrarse plenamente en los contenidos y determinaciones del Plan General de Ordenación vigente hasta el momento en que se produzca una nueva alteración que modifique sus determinaciones, o hasta el momento en que se apruebe definitivamente, y entre en vigor, el Plan General de Ordenación Supletorio de San Bartolomé, aún en tramitación, asumiendo la misma.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR

La Modificación propuesta en este documento borrador, tiene la consideración de Modificación Menor ya que lo que se pretende modificar del Plan General de Ordenación vigente no tiene la consideración de sustancial, con arreglo a lo que dispone los artículos 163 y 164 de la Ley 4/2017.

Lo que se pretende modificar con la tramitación de este documento se entiende que no produce la reconsideración integral del modelo de ordenación establecido, ni se modifican las características básicas de la ordenación, ni de la superficie de suelo urbanizado del municipio, ni aparece en sus determinaciones nuevos sistemas generales o equipamientos estructurantes.

La Modificación Menor de ordenación urbanística pretende el cambio de uso de la parcela deportiva y el incremento de edificabilidad de todo el suelo incluido en la UE nº 47, que permita la intervención en el desarrollo y gestión de este suelo atendiendo a la viabilidad económica de todos los intereses concurrentes en el mismo, rehabilitando esta parte del municipio y dotándolo de los equipamientos y dotaciones de los que carece.

4.1 - JUSTIFICACIÓN DE SU OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA

La UE nº 47 ocupa una parte del territorio que aparece como inacabado, constreñida por la carretera GC-1 y la GC-500, las viviendas de la calle Teresa Berganza y Alfredo Kraus y la zona comercial que termina, por un lado, al final de la calle Alcalde Enrique Jorge y por el otro al final de la Avenida de Europa.

Actualmente, conforma un borde inacabado, pendiente del desarrollo de El Veril. Sin embargo, por el lado naciente el municipio, el otro borde de la carretera GC-500 hasta el litoral, el municipio siguió su crecimiento y desarrollo urbanístico con normalidad.



Ámbito de la UE nº 47

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 27/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

Dentro de este suelo, como ya hemos señalado, existen suelos parcialmente construidos, edificaciones en estado de abandono, entre ellas la del Antiguo Canódromo, y bolsas de suelo sin ordenar. Existen carencias de espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, así como de aparcamientos fuera de la red viaria.

El aspecto en desuso de parte de este suelo y el estado de abandono de edificaciones relevantes como el edificio principal del Antiguo Canódromo y sus anexos, así como el estado inacabado del viario, hace que toda esta zona aparezca con impacto negativo sobre el espacio urbano colindante.

El cambio de uso, la modificación de los parámetros urbanísticos, las reservas de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos, la canalización del barranco y la ejecución del viario, permitirá la rehabilitación y la integración de este borde del municipio con actuaciones singulares de calidad y tratamiento de los espacios, pudiendo ser, dado los espacios libres públicos que se pretenden, un pulmón verde, que permita el disfrute no solo de los futuros habitantes de esta zona sino de toda la población que reside en esa franja a poniente de la GC-500.

Al hacer una propuesta de desarrollo de todo el suelo que ocupa la UE nº 47, en base a distintas Unidades de Actuación, al margen de que se pueda desarrollar una sola de ellas independiente o varias en el mismo tiempo, se busca dar una respuesta que evite el fraccionamiento de los suelos de reserva para espacios libres, dotaciones y equipamientos, así como de unificar, en suelo próximo, las parcelas de aprovechamientos de cesión a la Administración Local que corresponda a cada una de ellas.

4.2 - JUSTIFICACIÓN DE LOS INTERESES CONCURRENTES

La Modificación Menor ha de cumplir con lo previsto a estos efectos en la Ley 4/2017, justificando la conveniencia en relación a los intereses concurrentes. Siendo la Modificación Menor un instrumento de ordenación que conjuntamente al marco normativo vigente, permite el desarrollo de este suelo en el que se pretende una mayor edificabilidad y por tanto unos mayores aprovechamientos urbanísticos, se debe tener la garantía de que el interés general se vea beneficiado de ello. Es decir, el cambio de uso y los nuevos aprovechamientos tienen que revertir en el bienestar social y en la mejora del municipio.

No es incompatible el que concurra la rentabilidad de los promotores del suelo con la sostenibilidad económica de los mismos. El llevar a cabo intervenciones de este tipo, planteando la ordenación urbanística de esta parte del territorio a través de distintas Unidades de Actuación diferenciadas, impulsará la actividad económica del municipio, permitirá el emplazamiento de nueva población, de pequeños y grandes comercios, de zonas de ocio y restauración vinculados a los suelos de dotaciones y equipamientos, que sin duda generarán empleo, lo que hace que interese este tipo de modificaciones que permitan el remate de esta parte de la ciudad.

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 28/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

Con la aparición de los Planes de Modernización y atendiendo a la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, es prioritario agilizar el proceso de gestión y desarrollo del suelo con los instrumentos de ordenación previstos en la legislación, buscando un ajuste y proporcionalidad con la dimensión del ámbito donde se actúa.

Además, teniendo en cuenta las herramientas previstas en la Ley 4/2017, que simplifican el proceso de desarrollo de este tipo de intervenciones, y como consecuencia de que se garantice que con la misma, no solo se resuelvan problemas existentes, como la canalización del barranco, el desocupar y demoler edificaciones obsoletas, sino que además revierta en el interés general los nuevos aprovechamientos que se derivan de esta modificación, todo ello hace que se considere suficientemente justificada la Modificación Menor que se pretende.

4.3 - JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La Modificación Menor que se propone, como actuación sobre el medio urbano, y en cumplimiento del artículo 305 de la Ley 4/2017, incorpora un apartado-memoria que asegura la viabilidad económica de la propuesta, con el contenido que se establece la legislación estatal, concretamente en los apartados 4 y 5 del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, en los que se dispone:

> *4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*
>
> *5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:*
> *(....)*

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

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 29/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

4.4 - JUSTIFICACIÓN DE LA NATURALEZA DE LA ACTUACIÓN

Las actuaciones que requiere la Modificación Menor de ordenación urbanística, que se pretende, se enmarcan dentro de las actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias, previstas en el apartado 1 a) del artículo 7 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:
1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.
2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.

En este caso, dado que lo que se pretende con la Modificación Menor es, una vez establecidos los parámetros urbanísticos genéricos, la posibilidad del desarrollo a través de distintas Unidades de Actuación diferenciadas de todo el suelo de la UE nº 47, en el mismo tiempo o de forma independiente, y dado que son suelos urbanos no consolidados, sus propietarios tendrán que cumplir con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 4/2017.

1. Las personas propietarias de suelo urbano no consolidado tendrán los siguientes deberes:
a) Ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo necesario, de acuerdo con la ordenación urbanística, para los viales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, dotaciones culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
b) Ceder gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente.
c) Ceder gratuitamente al ayuntamiento, en parcelas urbanizadas, y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento urbanístico del ámbito correspondiente con destino al patrimonio público del suelo. Esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado; dicho abono tendrá lugar con carácter preferente cuando se genere un proindiviso en el que deba participar la Administración.
d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.
f) Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico o en la legislación específica.
g) Prestar garantía para asegurar la correcta ejecución de la actuación, que incluirá el pago de los justiprecios que correspondan y que no podrá ser inferior al 15% del coste previsto para las obras en el proyecto de urbanización.

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 30/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

> *2.- El desarrollo de la actividad de ejecución requerirá la delimitación de unidades de actuación, con aplicación del régimen propio de la ejecución de estas previsto en el título V de esta ley.*

Pues bien, tal como acabamos de leer en el apartado 2 de este artículo, para facilitar la ejecución de lo previsto en la Modificación Menor, se plantea la delimitación de cada una de las Unidades de Actuación, sin que ello implique modificación del planeamiento, de acuerdo al artículo 202.3 de la Ley 4/2017.

Se establece en la Modificación Menor que los Sistemas de Ejecución de las distintas Unidades sean privados, y dependiendo de cómo se lleve a cabo la gestión de este suelo, será por Concierto o por Compensación. En las Unidades de Actuación de propietario único el sistema será por Concierto; En el resto, al existir diferentes propietarios, el sistema a implantar sería el de Compensación a no ser que los mismos llegaran a acuerdos previos.

5.- JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE USO DE LA PARCELA DEL ANTIGUO CANÓDROMO Y DE LA EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS DE LA UE Nº 47

El objetivo principal que persigue esta Modificación Menor es posibilitar el desarrollo y gestión de este suelo estableciendo una ordenación que ayude e incentive a la rehabilitación de esta parte que viene a ser un borde del municipio, constreñido entre la futura implantación de El Veril, la carretera GC-1y la GC-500, y Bellavista.

Para ello, se considera la posibilidad de gestión y desarrollo de distintas Unidades de Actuación diferenciadas. Esto ha exigido que se plantee la distribución de aprovechamientos y reparto de cargas y beneficios conjuntamente, estableciendo parámetros y usos genéricos que se arrastran del Plan General vigente y que se modifican en este documento.

Además, dado que el uso deportivo que se daba en los años 90, momento de la redacción del Plan General, en la parcela del antiguo Canódromo está en desuso desde hace muchos años, y no tiene sentido el mantenerlo, se plantea en esta Modificación Menor, el cambio de uso de esta parcela, pasando de uso deportivo al residencial permanente, que es el uso que se establece como prioritario en la UE nº 47.

Los coeficientes de edificabilidad máximo, la determinación de los aprovechamientos urbanísticos máximos, los correspondientes coeficientes de ponderación, etc., que se utilizan en la Modificación Menor se establecen, con arreglo a lo establecido en el apartado B del artículo 136 y el B del 137 de la Ley 4/2017. En estas operaciones, y teniendo en cuenta que los usos que se plantean son los que ya venían en las determinaciones del Plan General vigente, se ha buscado que no existan diferencias de aprovechamientos entre las Unidades de Actuación superiores al 15%, adscribiéndose a cada una de ellas su porcentaje destinado a la construcción de viviendas protegidas.

Se cumple con el artículo 138 de la Ley 4/2017, en relación a los estándares en suelo urbano no consolidado y urbanizable, de forma que las reservas de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, las zonas de aparcamientos públicos, y las parcelas de cesión por el 10% de los aprovechamientos que le corresponden a la Administración, están

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 31/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

definidas en este documento de forma genérica, y no se quedan a expensas del momento en el que pueda desarrollarse cada uno de estos suelos.

Este objetivo principal que persigue esta Modificación Menor viene a coincidir con lo que se pretende desde el Plan de Modernización Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de San Bartolomé de Tirajana, recientemente declarado nulo, así como desde el Plan General Supletorio, que ultima en estas fechas su tramitación. Por ello, se justifica el incremento de edificabilidad de la totalidad del suelo y el aumento de ocupación, ya que, las reservas de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos, así como la necesidad de canalizar el barranco y continuar con el viario hasta el nudo del El Veril, según se establece en el PTE-21, requiere gran parte del mismo.

No obstante, esta cierta flexibilidad en los parámetros de edificabilidad y ocupación, que vienen a ser similares a los existentes ya en la zona colindante de Bellavista, respeta rigurosamente los estándares establecidos por la Ley 4/2017.

Por último, en relación a la altura de las edificaciones, se ha tenido en cuenta el entorno en el que se sitúa este suelo y su topografía, respetando el dialogo con el paisaje existente, de forma que se siga con continuidad las alturas que ya vienen definidas por los edificios colindantes de Bellavista.

6.- PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN

El procedimiento de modificación se establece en el artículo 165 de la Ley 4/2017, del que se destaca:

> *1. La modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación, en los plazos y por las causas establecidas en la presente ley o en los propios instrumentos.*
> (…)
> *2. La Modificación Menor no requiere, en ningún caso, la elaboración y tramitación previa del documento de avance. En el caso del planeamiento urbanístico, la iniciativa podrá ser elaborada y propuesta por cualquier sujeto público o privado.*
>
> *3. Las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente. Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes.*

7.- PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

El procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se establece en la sección 2ª del capítulo I de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en sus artículos 29 al 32.

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 32/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

En resumen, el procedimiento consiste en las fases y plazos siguientes:

Solicitud de inicio: El promotor presenta ante el Ayuntamiento la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del documento borrador y de un documento ambiental estratégico, documentación que será comprobada por el Ayuntamiento, y en el caso de que no se incluyera la totalidad de lo exigido se requerirá al promotor para que, en un plazo de diez días hábiles, los aportase, con los efectos previstos en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Consulta y remisión de documentación: El órgano Ambiental sustantivo comprobará que la documentación presentada de conformidad con la legislación sectorial cumple los requisitos en ella exigidos, remitiendo en ese caso al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar.

Plazo de admisión: El órgano Ambiental podrá resolver en el plazo de veinte días desde su recepción su inadmisión, por algunas de las razones previstas en la legislación, dando audiencia al Promotor.

Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas: El órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, poniendo a su disposición el documento ambiental estratégico y el borrador del plan o programa, que deberán pronunciarse en el plazo máximo de veinte días hábiles desde la recepción de la solicitud de informe. Pasado este plazo el procedimiento continuará si el órgano ambiental cuenta con elementos de juicio suficientes para formular el informe ambiental estratégico.

Elaboración del Informe ambiental Estratégico: que podrá determinar qué:

La Modificación Menor debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, a cuyos efectos se elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas de acuerdo con lo establecido en el artículo 30, y no será preciso realizar las consultas reguladas en el artículo 19. Esta decisión se notificará al promotor junto con el documento de alcance y el resultado de las consultas realizadas para que elabore el estudio ambiental estratégico y continúe con la tramitación prevista en los artículos 21 y siguientes.

El plazo previsto para estas cuatro primeras fases, es de cuatro meses, una vez efectuada la solicitud de inicio de evaluación ambiental.

Publicación del Informe ambiental Estratégico:

Se publicará en el «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente, en el plazo de los diez días hábiles siguientes a partir de su formulación, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 33/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

Publicación de la aprobación de la Modificación Menor.

El órgano sustantivo remitirá para su publicación en el «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente la resolución por la que se adopta o aprueba la Modificación Menor y una referencia a la dirección electrónica en la que el órgano sustantivo pondrá a disposición del público con el contenido íntegro de la misma, con referencia al "Boletín Oficial del Estado" o diario oficial correspondiente en el que se ha publicado el informe ambiental estratégico.

8.- LEGISLACIÓN SECTORIAL

A la presente Modificación Menor del vigente Plan de San Bartolomé de Tirajana le es de aplicación el siguiente marco legal:

De carácter sustantivo:

● Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

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

● Ley 21/2013 de 9 de la Ley 9/2006 sobre evaluación de los efectos de determinados planes y proyectos en el medio ambiente.

● Ley 9/2015 de 27 de abril, por la que se modifica la Ley 2/2013 de 29 de mayo de 2013 de Renovación y Modernización Turística de Canarias.

● Reglamento de la Ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias aprobado por Decreto 85/2015 de 14 de mayo.

● Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, especialmente por la normativa en materia de gestión de riesgos de inundación, frente a la **Conexión entre la canalización de Bellavista y el barranco de El Veril o Cañizo, lo que requerirá consulta previa al** Consejo Insular de Agua.

● PTE-21, Plan Territorial Especial de acuerdo a las normas transitorias de ordenación establecidas por la suspensión de su trazado a su paso por Playa del Inglés, aprobada definitivamente mediante Decreto 358/2015, de 9 de noviembre (BOC nº 218, de 10 de noviembre de 2015).

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 34/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

9.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA MODIFICACIÓN MENOR

Lo que se pretende de forma general, con la Modificación Menor planteada, es la regeneración de este borde del municipio que ha quedado entre lo construido en Bellavista y la zona de El Veril, con el uso que se prevé para este suelo, Ampliación de Bellavista en el Plan General vigente, un suelo con 165.000 m^2 en el que el uso es el residencial permanente.

Como primera idea surge la necesidad de dotar esta zona de un gran parque urbano como complemento a lo que se prevé para la zona de El Veril, próximo a la conexión del enlace del PTE-21, que mejore toda esta zona muy deteriorada e inacabada al día de hoy.

Este espacio libre público, a modo de barrera verde, parte del cual separa las parcelas edificatorias de las afecciones producidas por los efectos de la carretera GC-1, Las Palmas – Mogán, también estará conformado por bolsas de suelo por las cuales se canalizará el barranco de bellavista y por bolsas de suelo entre parcelas, intentando que sean próximas al parque urbano del Veril.

Por otro lado, se pretende resolver el problema existente con la canalización del Barranco de Bellavista y su conexión con el tramo del barranco de El Veril. Hoy en día las aguas que discurren por las cuencas que confluyen en Bellavista están canalizadas precisamente hasta la fachada del Antiguo Canódromo, discurriendo, a partir de ese punto, por los puntos topográficos más bajos libremente, barranco abajo. Así mismo dar cauce a un pequeño barranquillo existente por encima de la GC 1 que desemboca por la parte alta del sector.

Otro de los objetivos de esta Modificación Menor es el cambio de uso de la parcela del antiguo Canódromo. A esa parcela, en el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana de 1996, se le asignó el uso deportivo, en concordancia con el uso que hasta ese momento se daba en la misma. Hace muchos años que la edificación y la parcela que se destinaba a ese uso se dejo de explotar, encontrándose, a día de hoy, no solo en estado total de abandono sino con ocupas en su interior, lo que genera preocupación a sus propietarios, a los vecinos colindantes y a la Administración local por los conflictos que se generan en la zona.

También, aprovechando la topografía del suelo de la UE nº 47, uno de los objetivos es dotar a esta zona de aparcamientos públicos de los que carece.

Por último, el objetivo quizás más relevante es el que ya prevé el Plan General vigente, dotar al municipio, siguiendo la trama urbana colindante, de distintas tipologías edificatorias que permita el uso residencial para población permanente en el municipio, con las dotaciones y equipamientos que haga a esta zona atractiva no solo para el asiento de la población trabajadora del municipio, sino además como segunda residencia para ciudadanos de otros municipios. Se busca el reparto de población y la distribución más homogénea de usos que equilibre las densidades de la zona colindante.

Ante esta nueva situación y analizada la demanda del mercado se observa que ésta se dirige a pequeñas promociones situadas en zonas muy consolidadas y próximas a los centros de trabajo, al resto del municipio, a sus playas, o a sus zonas de ocio y que estén bien conectadas, como es el caso.

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 35/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

La Modificación Menor constituye un instrumento urbanístico de ajuste del Plan General de Ordenación a través de la cual se actualizan las determinaciones en vigor en la totalidad de este suelo de la UE nº 47, y de las parcelas que resultarán de esta propuesta a los efectos de propiciar un mejor equilibrio entre suelos colindantes con igualdad entres sus características urbanísticas.

Dichas determinaciones tienen por objeto genérico la regulación de las condiciones en las ordenanzas de todo el suelo, de las distintas Unidades de Actuación que resultan, de forma que con las ordenanzas genéricas previstas se obtendría unos aprovechamientos urbanísticos de acorde con la legislación que no suponga diferencias mayores del 15%, y continuar con la trama regular y ortogonal existente en la zona, resolviendo a la vez, la canalización del barranco y la continuidad viaria hasta la conexión con el nudo previsto en El Veril, al mismo tiempo se logra un conjunto edificatorio contemporáneo en el que se optimiza el espacio público-privado en el espacio urbano con esponjamiento de acuerdo con las determinaciones de las Directrices de Ordenación General de Canarias.

Los criterios son:

Definidos los objetivos, y sabiendo que se plantea el desarrollo del suelo con la implantación de distintas Unidades de Actuación, que insistimos, una vez que se ha definido los parámetros genéricos y los aprovechamientos urbanísticos de cada una de ellas, podrá llevarse a cabo en el mismo tiempo, siempre entendiendo que la gestión de cada una de las Unidades de Actuación se hará de forma independiente, los criterios de ordenación del suelo son los siguientes:

Mantener de forma general los usos previstos en el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana de 1996, a excepción del previsto en la parcela del antiguo Canódromo por obsolescencia del mismo, de forma que se dé la opción, no solo de mantener usos existentes en el resto del suelo sino, además, de complementarlos.

Ubicar estos usos de forma que den continuidad a la trama urbana, situando con las mismas tipologías edificatorias, que ya existen en la urbanización colindante, parcelas de uso residencial, situando entre la GC-1 y las parcelas de usos residencial, los espacios de dotaciones y equipamientos que resultan por aplicación de la legislación, de forma que se crea un gran parque público en esta zona.

Conectar estos espacios libres, donde se ubicarán principalmente los equipamientos y dotaciones, con los espacios libres previstos en el ámbito de El Veril.

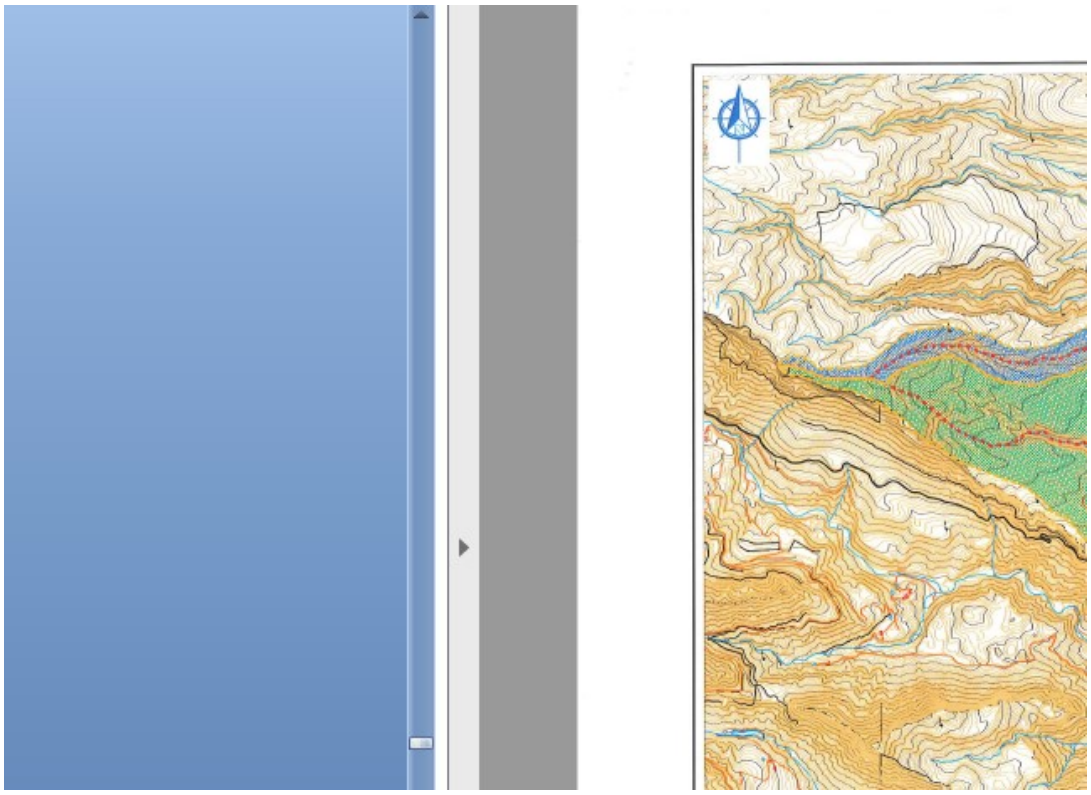
Mantener el uso comercial, tal como estaba previsto en el Plan General vigente, en la zona próxima al nudo del corredor en el PTE-21, colindando con el ámbito de El Veril y una dotación escolar, como apoyo complementario a este sistema general, entendiendo que en el mismo se generará nuevas actividades económicas por el número de viajeros que utilizaran este medio de transporte en sus desplazamientos, entre la GC-500 y la continuidad del viario a ejecutar calle Alcalde Enrique Jorge.

Tratar la canalización del barranco, cuenca de Bellavista en la parte que nos afecta y un pequeño barranquillo por la parte superior, como eje verde sobre el cual se vuelcan fachadas de parte de las parcelas residenciales con mayor altura.

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 36/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05



Ubicar las edificaciones residenciales con tipología unifamiliar, siguiendo la trama existente, lo más próximo a las zonas de espacios libres, equipamientos y dotaciones, buscando un esponjamiento en la utilización del suelo.

El 30% de viviendas de protección que se adscriben en este suelo, por aplicación del apartado 137 B. c) de la Ley 4/2017, se integrarán con el resto de viviendas de promoción libre, evitando generar zonas diferenciadas entre ellas.

La superficie de suelo para la materialización del 10% de los aprovechamientos urbanísticos que le corresponden a la Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, con destino a patrimonio público de suelo, se situará en parcelas próximas, a fin de que, independientemente del momento en el que se desarrolle cada Unidad de Actuación, no impida una actuación conjunta a la Administración en el mismo.

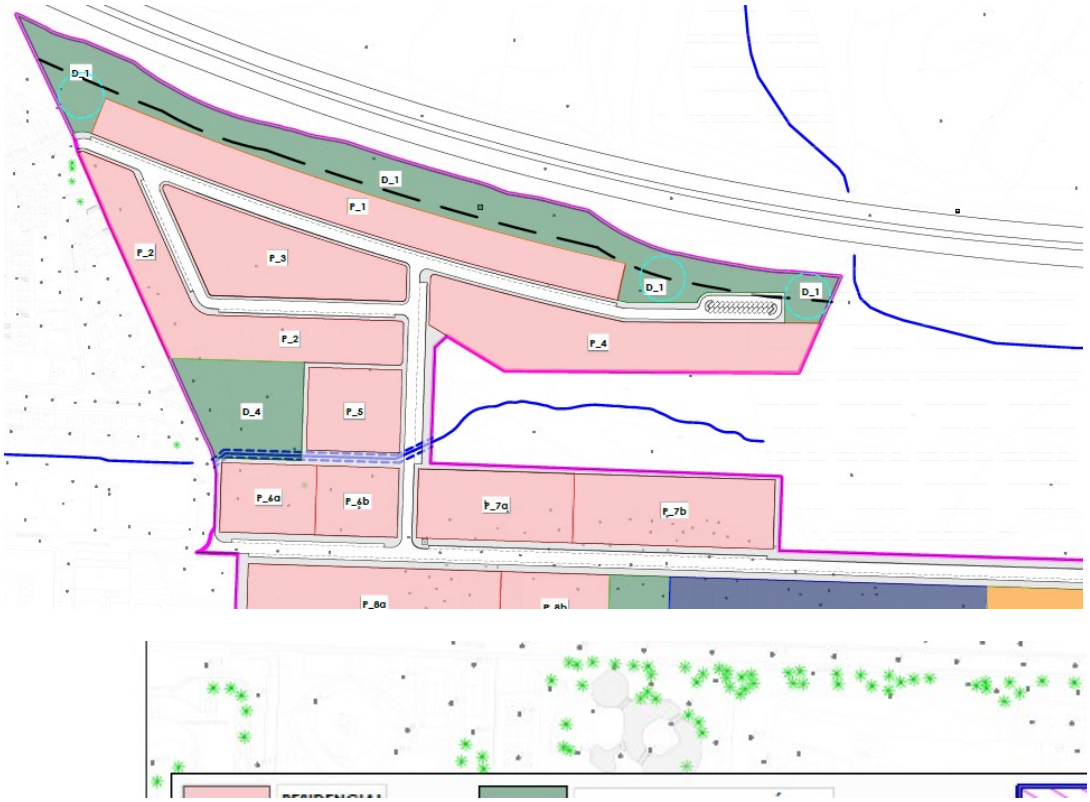
No se crearán más vías que las estrictamente necesarias. La vía que da continuidad a la calle Alcalde Enrique Jorge hasta su encuentro con el ámbito de El Veril. Un viario principal perpendicular a este para acceder a la parte alta de la UE nº 47, suelo en el que se concentran los espacios libres, dotaciones y las viviendas unifamiliares y las vías secundarias necesarias.

Se crearán zonas de aparcamientos públicos aprovechando la topografía del terreno, no solo en la vía principal Alcalde Enrique Jorge sino además tanto en el viario perpendicular a esta así como en vías secundarias en la zona alta.

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 37/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05



10.- PLANEAMIENTO INSULAR Y PLANEAMIENTO LOCAL

Adecuación de la Modificación Menor a las disposiciones del planeamiento insular y al planeamiento local.

10.1. Determinaciones del PIO-GC de carácter vinculante para la ordenación del ámbito de actuación:

En el PIO de Gran Canaria viene definido el modelo turístico en la Sección 31, artículos 206-232, clasificando las piezas territoriales turísticas, en el artículo 208, en función del grado de consolidación del uso turístico de las mismas.

La totalidad del suelo de la UE nº 47, que se pretende ordenar a través de Unidades de Actuación diferenciadas, **se encuentra**, según el Plano 4.1 del volumen V, del PIO, **dentro de un ámbito Turístico Insular**, el denominado **Zona Turística Litoral del Sur**.

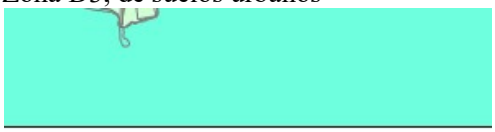
Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 38/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05



Denominación del suelo• Zona D3, de suelos urbanos







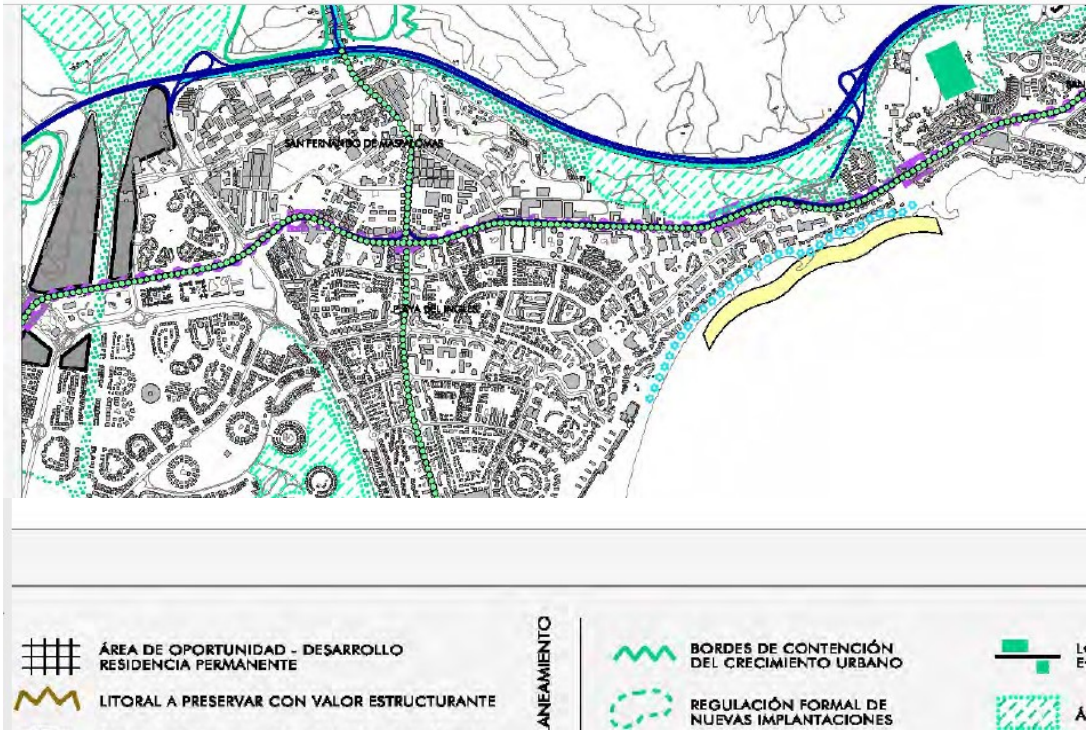
Dentro de las **acciones estructurante** previstas en el PIO, según el plano 3.8 del volumen V, de acciones estructurantes y directrices al planeamiento urbanístico, para la zona afectada por la Modificación Menor, se encuentra: **Como área libre estructurante**

El resto de suelo, el que pertenece a El Veril, está: **Como área libre con equipamiento**

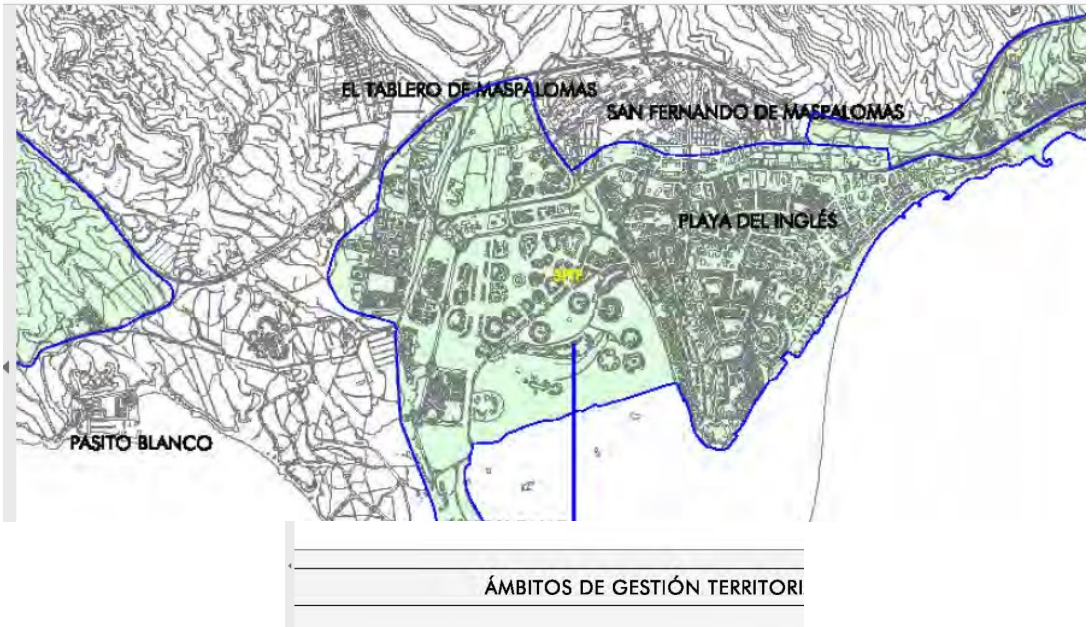
Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 39/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05



Igualmente, si analizamos los **ámbitos de Gestión Territorial**, el suelo afectado por la Modificación Menor se encuentra dentro del **suelo incluido dentro del PTP-8**, colindando con el PTP-9, en la zona del El Veril, como instrumento de Regeneración y Estructuración del espacio



Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 40/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

El concepto de área de libre equipamiento, descrito en el artículo 252.3 del PIOGC, es análogo al de Área Libre Estructurante, **siendo admisible en estas áreas la implantación de equipamientos de ocio o deportivos, predominantemente al aire libre**.

Desde la aprobación del Plan General de San Bartolomé, se manifestó la necesidad de recualificar el espacio consolidado de Playa del Inglés, facilitando ámbitos para la ejecución de parques o espacios que complementaran la oferta alojativa para hacer más atractivo y competitivo el destino turístico.

Esta tarea ha sido asumida por el Plan Territorial Parcial de Ordenación del Espacio comprendido entre la GC-1 y la GC-500 en San Bartolomé de Tirajana (en lo sucesivo, PTP-9), y dentro del contexto del documento aprobatorio de las correcciones sustanciales derivadas del trámite de información pública y consulta del PTP-9, se puso de manifiesto la conveniencia de revisar el PTE-21.

El desarrollo de esta zona libre de equipamiento que pretende complementar y cualificar la oferta turística de Gran Canaria, queda remitida al PTP-9, plan territorial parcial que viene a colindar con el suelo de la Modificación Menor, destinada por el Plan General vigente a suelo de uso residencial permanente, pero, siguiendo el espíritu que se persigue para la zona desde el Plan General, a recualificar el espacio consolidado de Playa del Inglés, la ordenación de la Modificación Menor, además sigue ese criterio, complementar la oferta alojativa para hacer con la intervención en esa zona y con las determinaciones establecidas para su desarrollo y gestión, más atractivo y competitivo el destino turístico. .

> *PTP9*
> *1 Objetivos y Criterios Estratégicos para el Plan Territorial:*
> *Tendrá por finalidad la estructuración y regeneración del espacio no consolidado entre la autopista GC-1 y la carretera comarcalGC-500 mediante su consideración como ámbito de oportunidad para la protección paisajística de los vacíos urbanos actualmente existentes, y la introducción de algunos productos de alojamiento turístico y de oferta complementaria más acordes con los nuevos modelos urbanos turísticos.*
> *Estas nuevas implantaciones, de pequeño tamaño, y respetuosas con el entorno en el que se instalan, se complementarán con otras zonas situadas sobre la autopista GC-1 consideradas aptas para albergar una nueva tipología de equipamiento turístico complementario de los productos localizados en el área consolidada. Estas nuevas implantaciones ocuparán los ámbitos intersticiales entre los espacios protegidos y la GC-1, delimitando definitivamente el crecimiento de la Ciudad Turística del Sur hacia el interior en su extremo más oriental.*
> *La intervención en este ámbito puede segregarse atendiendo a razones operativas en tres partes:*
> *Parque Urbano equipado del Veril:*
> *− Este ámbito debe consolidarse como una de las principales alternativas de espacio libre equipado para la recualificación del espacio consolidado de Playa del Inglés.*
> *− Debe tenerse en cuenta la adecuación del entorno del nudo de enlace del Veril con la Ciudad Turística. Asimismo, resulta imprescindible el tratamiento del terraplén sur de la GC-1 a su paso por el futuro Parque, y la compatibilidad de su utilización mixta tanto por la población residente en San Fernando y Bellavista, como por la población turística de Playa del Inglés.*

El PIO de Gran Canaria ya **tuvo en cuenta que, el uso previsto** en el Plan General vigente para el ámbito de la Modificación Menor, **residencial permanente**, **tenía cabida en la zona de Bellavista y como consecuencia en su ampliación**.

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 41/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

*• **RESIDENCIA PERMANENTE EN ÁMBITOS TURÍSTICOS***
De acuerdo con la estrategia turística presentada en la memoria del PIO, los criterios básicos para el tratamiento de la residencia permanente en ámbitos turísticos son los siguientes:
− Se consideran suelos de residencia permanente aquellos contemplados expresamente por el PGO en las ZTL, y los suelos urbanos consolidados existentes que se ajusten al % de tolerancia turística establecido por el Reglamento de estándares para su caracterización como tales.
− Sólo se permitirán crecimientos sólo a partir de núcleos existentes de residencia permanente, por regularización de bordes o por extensión.
− El crecimiento por extensión sólo se permitirá de acuerdo con el Planeamiento Territorial correspondiente.
− Se prohíbe la mezcla de residencia turística y residencia permanente en un mismo sector de nueva implantación.
*− En ausencia de Plan Territorial, **serán núcleos prioritarios para albergar desarrollos residenciales por regularización de bordes**:*
*Arguineguín-Loma Dos, El Tablero, y San Fernando-**Bellavista.***

La UE nº 47 se enmarca en un extremo del PTP8 Playa del Inglés, que está formado por un conjunto identificable cuyo uso predominante es el turístico, en una proporción igual o superior al 30% de la edificabilidad total, y que precisamente esta parte de Playa del Inglés es una zona turística a rehabilitar no considerada como saturada.

Sus objetivos, criterios y actuaciones propuestas, vienen establecidos en el artículo 268 y ss del PIO.

El planteamiento de ordenación que se hace con la Modificación Menor planteada en este documento tiene en cuenta, en las determinaciones previstas para su actuación, las estrategias de intervención territorial diseñadas por el Plan Territorial de Ordenación del Turismo de Gran Canaria, si las hubiera, en su defecto se aplican las determinaciones previstas en la Ley 4/2017.

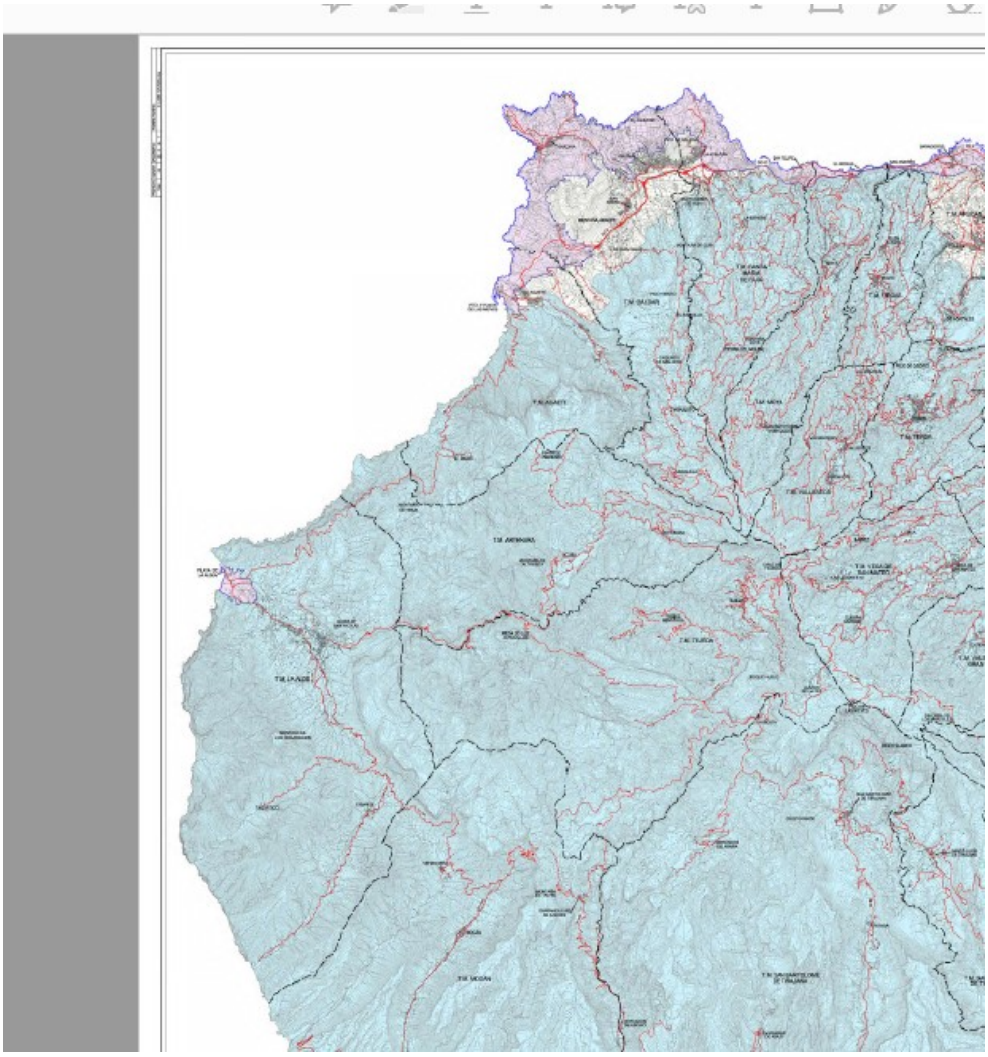
10.2 Determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Gran Canaria PTEOTI- para el ámbito donde se plantea la Modificación Menor:

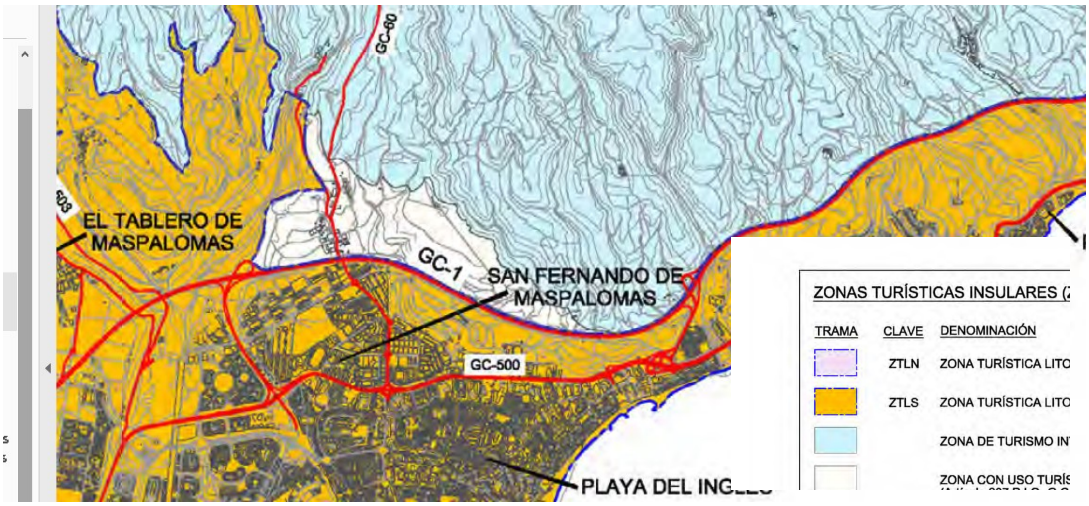
La totalidad del suelo de la UE nº 47, que se pretende ordenar a través de distintas Unidades de Actuación, se encuentra, según el plano 2.1 de ordenación del PTEOTI-GC, **dentro de la zona Turística Litoral del Sur (ZTLS).**

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 42/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05





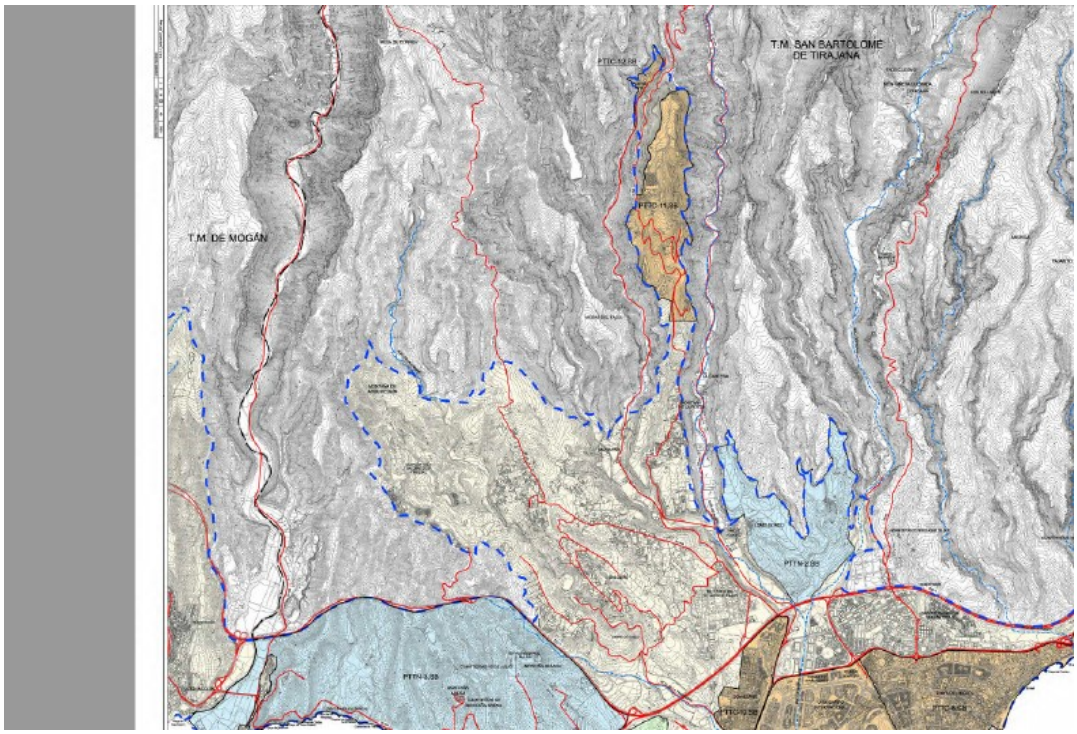
Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

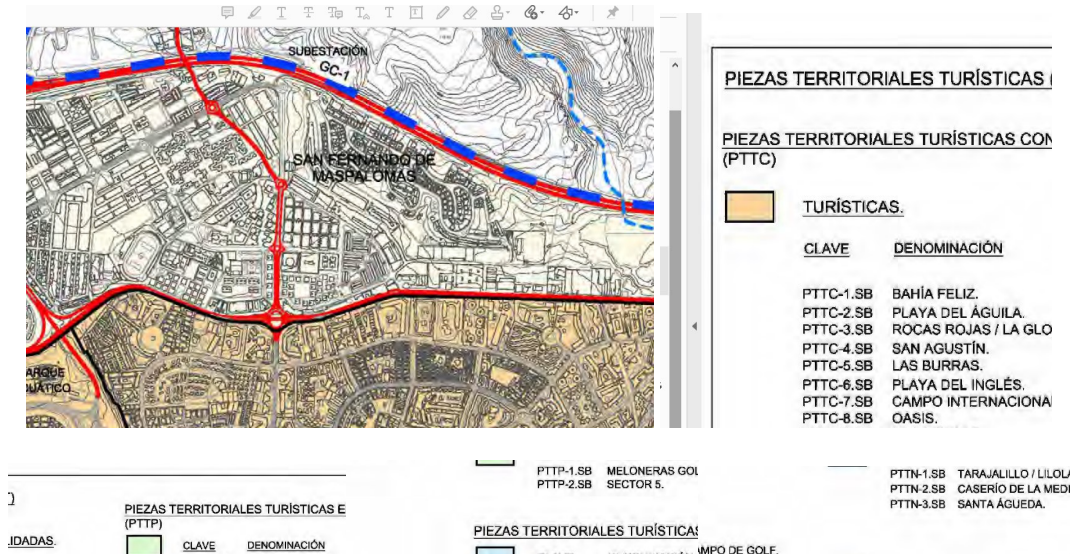
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 43/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

Dentro de este instrumento de ordenación, su denominación se corresponde con el PTTC-6. SB. Playa del Inglés, según el plano 2.2.1.1 de ordenación del PTEOTI-GC.





En este documento se establece que el suelo que abarca **la Modificación Menor**, a desarrollar por las distintas Unidades de actuación que se corresponde con el ámbito de la UE nº 47 del Plan General vigente, está dentro de una pieza territorial turística, **sin uso turístico específico**.

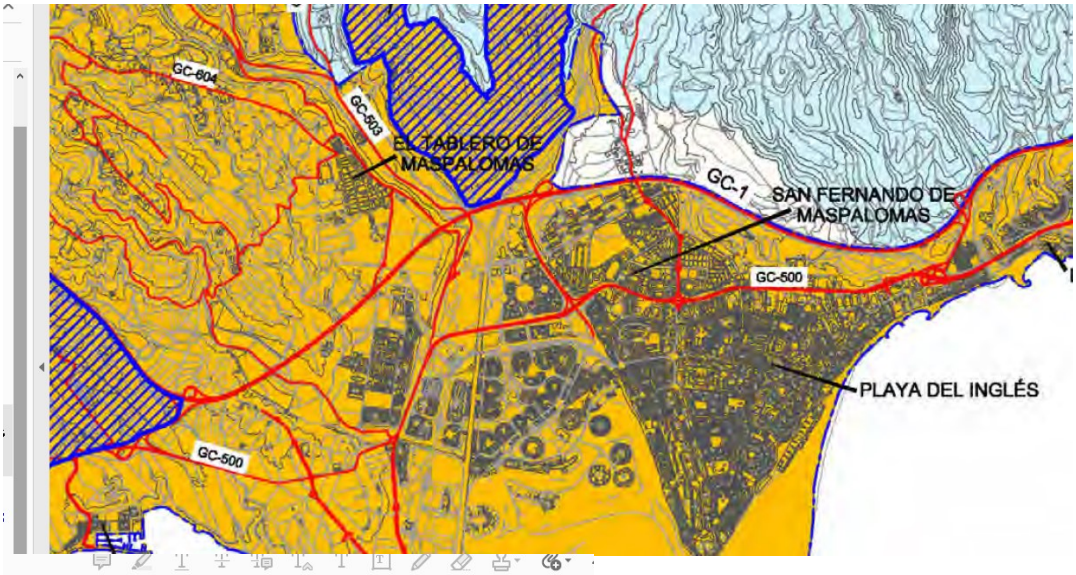
Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

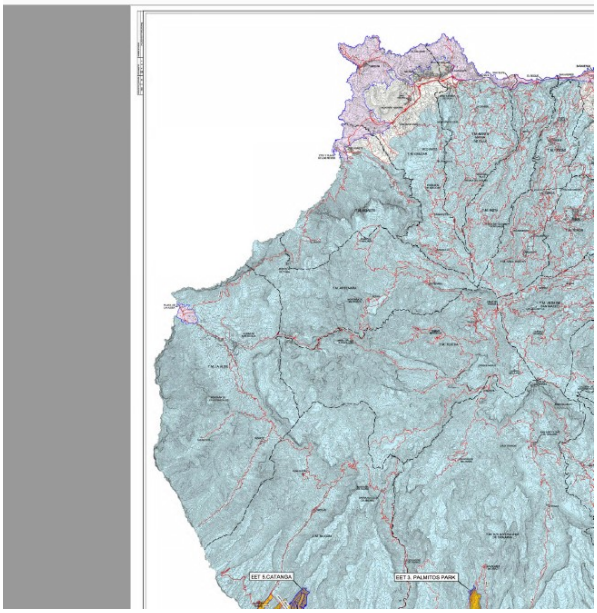
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

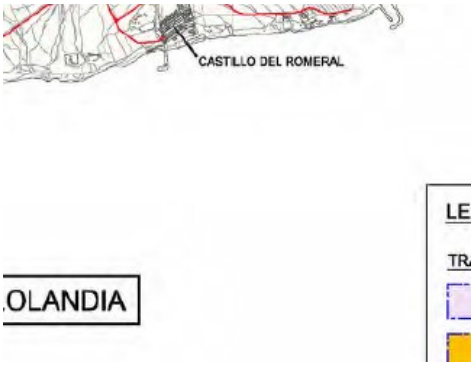
Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 44/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

En definitiva, de las determinaciones de estos instrumentos se destaca el interés por la renovación y especialización del sector de Playa del Inglés, dejando claramente definida la zona por encima de la carretera GC-500, zona donde se ubica el suelo que se ordena con la Modificación Menor, sin uso turístico específico, coincidiendo con lo previsto en el Plan General vigente, en el que se establece como uso prioritario el residencial permanente.

Además, confirmamos que en la zona donde se ubica el suelo que se ordena con la Modificación Menor, no se dispone ningún equipamiento estructurante desde este instrumento de ordenación.







Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 45/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

10.3 Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de San Bartolomé de Tirajana:

El Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad, declaró Área de Rehabilitación Integral a Playa del Inglés incluyendo el ámbito que comprende la presente propuesta Modificación Menor.

Este Plan, legitima los actos y usos del suelo de estas áreas consolidadas sin uso turístico específico, conforme al modelo insular y territorial que, aun no encontrándose adaptado (el PIO nunca se adaptó a las Directrices), permite las actuaciones de renovación previstas en el Plan de Modernización.

Sin embargo, según reciente Resolución de 15 de febrero de 2021, se hace público la Sentencia de 4 de mayo de 2018, dictada por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, por la que se declara nulo el Plan de Modernización Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de San Bartolomé.

10.4 Determinaciones de carácter vinculante del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana vigente para la ordenación menor propuesta:

En los criterios de aplicación general del Plan General, Capítulo 2 de la Normativa, artículo 6.2 se recoge lo siguiente.

> *2.- Modificaciones puntuales*
> *Se considerarán modificaciones puntuales las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones del Plan que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes. Deberán promoverse ineludiblemente por iniciativa de la Administración urbanística actuante, sin perjuicio de que responda a peticiones de iniciativa particular.*
>
> *3.- Procedimiento de revisión y modificación*
> *En cualquier caso, para proceder a la revisión o a la modificación del Plan, será imprescindible que se acuerde expresamente por mayoría absoluta del Pleno Municipal siguiendo los trámites procedimentales establecidos en el TRLS y en su normativa complementaria.*

Como hemos señalado a lo largo del documento y comprobado con los instrumentos consultados, la Modificación Menor planteada no afecta a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes, ni a sistemas generales, equipamientos o dotaciones o viario estructurante, por tanto, entra dentro de lo previsto en el artículo 6.2 de la normativa de aplicación.

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 46/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

11.- ESTUDIO DE MERCADO. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN.

Para llevar a cabo el cálculo de los aprovechamientos urbanísticos y el aprovechamiento medio, lo que permite dar cumplimiento al reparto de cargas y beneficios entre distintos sectores y que no exista diferencias que superen entre cada una de las Unidades de Actuación el 15%, en los casos que se lleve la gestión de forma diferenciada, se realizó estudio, que se incorpora como parte del informe de sostenibilidad económica que se aporta, para deducir los coeficientes de homogeneización entre los distintos usos, de lo que se deduce:

valor de repercusión de suelo €/m²c	usos característicos	coeficiente de homogeneización UA/m²c
174,07	vvda. protegida en edificio residencial	**0,58**
806,08	vvda. unifamiliar aislada o pareada-adosada	1,53
749,97	vvda. unifamiliar en hilera	1,43
620,47	vvda. en edificio residencial aislado	1,18
525,89	**vvda. en edificio residencial entre medianeras**	**1,00**
476,36	comercial en planta baja de edificio residencial aislado	0,91
506,09	comercial en planta baja de edif. rcial. entre medianeras	0,96
466,94	edificio exclusivo de oficinas	0,89
1.459,67	estación de servicio	2,78
1.167,11	centro comercial	2,22

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

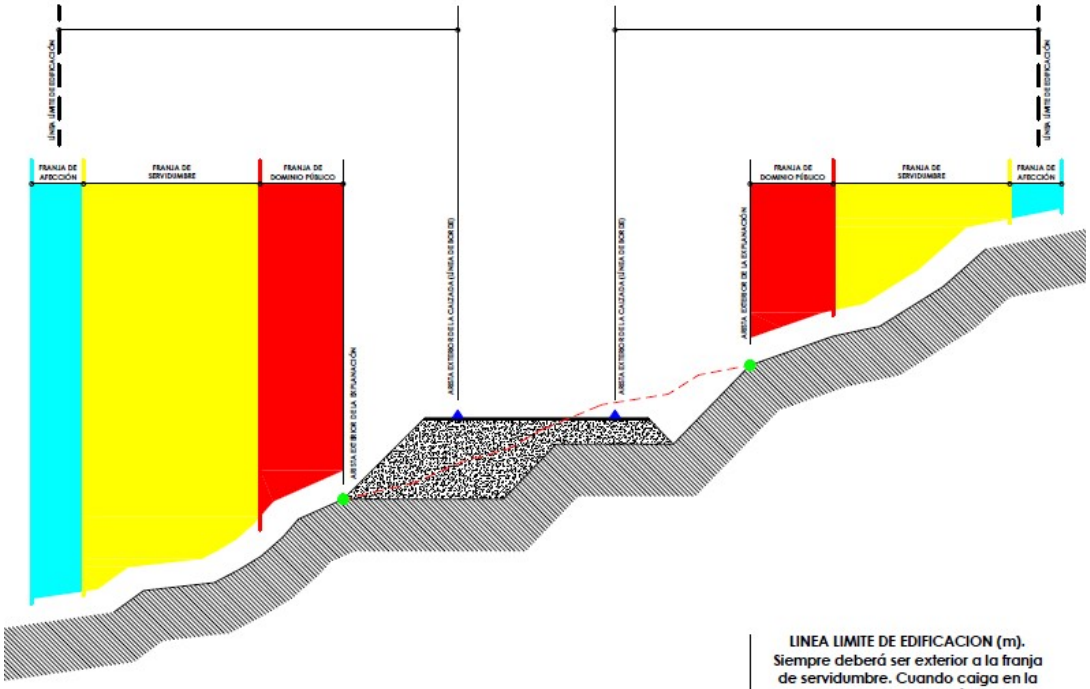
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 47/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

12.- AFECCIÓN DE CARRETERAS.

La parte superior del ámbito de la UE-47 se ve afectado por la autopista GC-1 Las Palmas – Mogán, de manera que la línea de edificación está condicionada a la aplicación de las correspondientes franjas de protección y línea límite de edificación en la red regional de carreteras, lo que establecerá la línea límite para poder establecer aprovechamientos urbanísticos en esa zona, a poniente del sector.

FRANJAS DE PROTECCIÓN Y LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN

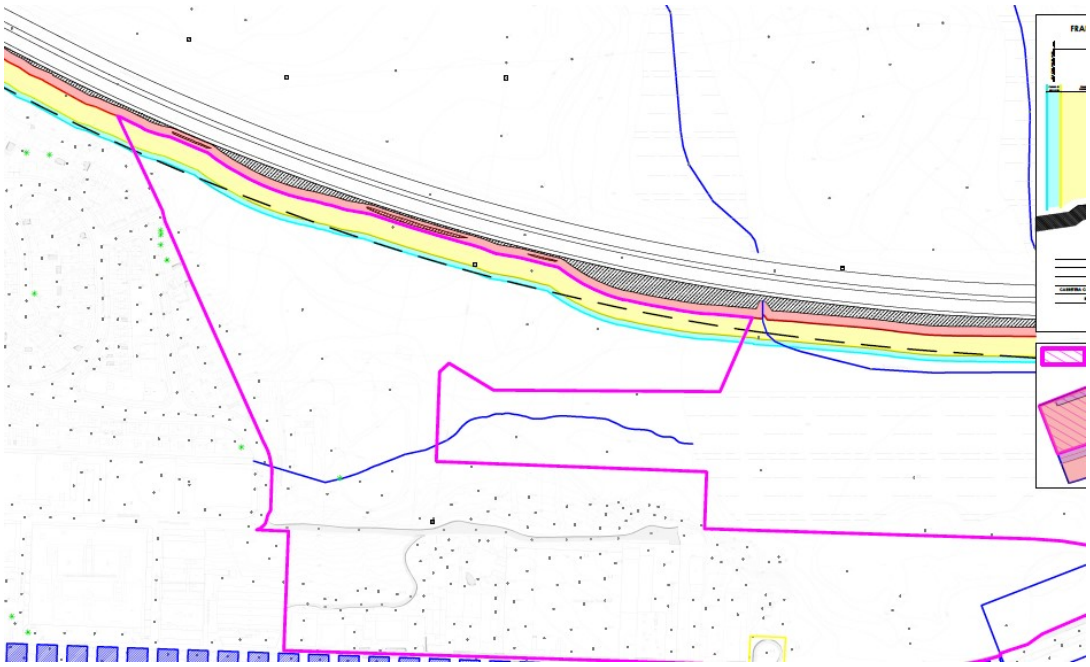


	ANCHO DE LA FRANJA (m)			LINEA LIMITE DE EDIFICACION (m). Siempre deberá ser exterior a la franja de servidumbre. Cuando caiga en la zona de servidumbre, el límite de la edificación se fijara en el borde exterior de la zona de servidumbre.	
	DOMINIO PUBLICO	SERVIDUMBRE	AFECCION	ext. z. servidumbre	int. z. servidumbre
AUTOPISTA	8	17	5	35	borde ext z. servid.
AUTOVIA	8	15	7	30	borde ext z. servid.
VIA RAPIDA	8	10	7	30	borde ext z. servid.
CARRETERA CONVENCIONAL	8	10	7	25	borde ext z. servid.
RESTO DE LA RED	3	5	3	12	borde ext z. servid.
	Medido desde el borde exterior de la explanación	Medido desde el borde exterior de la zona de dominio público	Medido desde el borde exterior de la zona de servidumbre	Medido desde la línea de borde de la calzada (arista exterior de la calzada)	

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 48/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05



Franjas de protección y línea límite de edificación sobre el suelo del sector UE-47 definidas en el plano 4 de afecciones

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 49/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

13.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN

La presente Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé se centra en el ámbito de la UE nº 47.

La modificación, como ya hemos comentado, tiene por objetivo, el cambio de uso de la parcela del antiguo Canódromo y el cambio de parámetros urbanísticos necesarios para que sea viable la propuesta, teniendo en cuenta que lo que se plantea está en concordancia con las actuaciones previstas en el suelo colindante de El Veril, y con las actuaciones previstas en el Plan General Supletorio en tramitación, desarrollar todo este suelo a través de Unidades de Actuación diferenciadas.

13.1.- ORDENACIÓN VIGENTE.

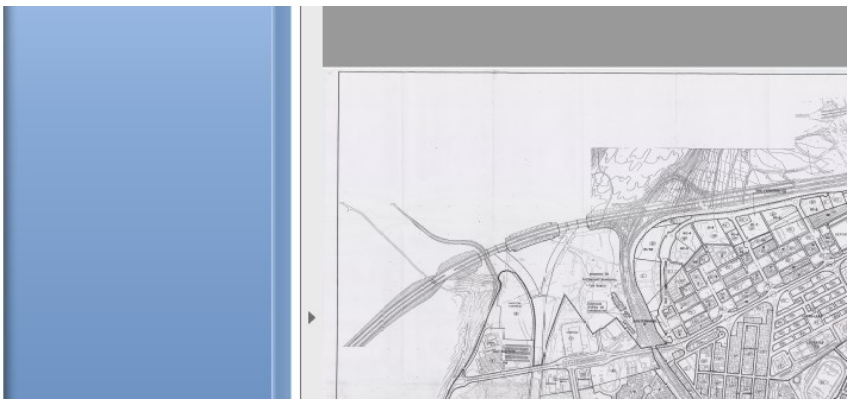
El Plan General de Ordenación Urbana vigente, en la zona de Ampliación Bellavista contempla:

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 4º.
Solamente se autorizan edificaciones para fines residenciales y las dotaciones comerciales-artesanales, deportivas y de equipamiento social que le son de aplicación.

Artículo 5º.
La agregación de parcelas es posible por la propia estructura del sistema viario, ejecutándose un Estudio de Detalle que defina su disposición última.

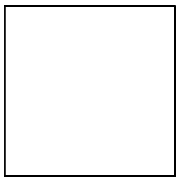
Artículo 6º.
La subdivisión de parcelas sólo se permitirá en el Residencial Complementario, siendo la parcela mínima de 400 m^2, y contemplando éstas las Ordenanzas específicas en su uso.



Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 50/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05



ORDENANZA RCA (PARCELAS RCA-1 a RCA-10)							
SUPERFICIE M²	USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD M²	VOLUMEN M³/M²	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y ADMINISTRATIVO	50 (1)	0,80	-	2 PLANTAS	-

(1) Excepto en la RCA-1 y RCA-2 que será del 20%
(2) Sobre la carretera C-812 y la c/ Enrique Jorge. Excepto en las parcelas RCA-1 y RCA-2 que serán 4 plantas sobre la C-812 y 6 sobre c/ Enrique Jorge.

ORDENANZA OF							
SUPERFICIE M²	USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD M²	VOLUMEN M³/M²	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
	OFICINAS Y COMERCIAL (1)		30	0,60	-	2 PLANTAS	-

(1) Comercial en planta baja.

ORDENANZA ES							
SUPERFICIE M²	USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD M²	VOLUMEN M³/M²	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
	ESTACIÓN DE SERVICIO		25	0,25	-	1 PLANTA (7,20)	-

ORDENANZA C							
SUPERFICIE M²	USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD M²	VOLUMEN M³/M²	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
	COMERCIAL		80	1,50	-	(1)	6,00 MTS-

(1) 2 plantas a carretera C-812 y 3 plantas a calle posterior.
- Rasante: Punto medio del contacto de la parcela con la C-812.

ORDENANZA CA							
SUPERFICIE M²	USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD M²	VOLUMEN M³/M²	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
	COMERCIAL Y ADMINISTRATIVO		60	1,00	-	2 PLANTAS	-

ORDENANZA ZDT							
SUPERFICIE M²	USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD M²	VOLUMEN M³/M²	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
18.000	INSTALACIONES DEPORTIVAS (1)	COMERCIAL Y RESIDENCIA DEPORTIVA		(2)1	-	2 PLANTAS	≥ ALTURA

(1) Uso deportivo, ocio y cultural.
(2) Uso deportivo, ocio y cultural: 1.703,00 m2
Uso Comercial: 1.321,00 m2
Uso residencia deportiva: 1.679,00 m2

Además, la única parcela que aparece con su superficie en los cuadros anteriores es la deportiva, sin embargo en la normativa se recoge, posteriormente, la relación de las superficies de cada parcela y el uso correspondiente al que se destina:

PARCELA	SUPERFICIE M²	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	M²CONSTRIIBLES
RCA1	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA2	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA3	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA4	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA5	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA6	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA7	4,320,00	0,8	3.456,00

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 51/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

RCA8	4,320,00	0,8	3.456,00
RCA9	8.125,00	0,8	6.500,00
RCA10	11.500,00	0,8	9.200,00
OF	3.600,00	0,6	2.160,00
ES	3.200,00	0,25	800,00
C	8.600,00	1,5	12.900,00
CA	880,00	1,00	880,00
ZD	18.000,00	0,26	4.703,00
TOTAL	91.895,00	0,73	67.512,00

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 52/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

13.2.- PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN.

La modificación que se plantea con este documento, como hemos venido señalando, no afecta a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes y tiene en cuenta las afecciones que el sobre el suelo por tanto, por tanto entra dentro de lo previsto en el artículo 6.2 de la normativa de aplicación.

Partiendo de los datos genéricos llegamos a los datos específicos de cada una de las alternativas y de las parcelas, bien lucrativas bien dotacionales, que resultan de las mismas.

superficie del ámbito m²s	superficie de la unidad de ejecución nº 47 m²s	edificabilidad bruta máxima (138.1.A.b) m²c/m²s	superficie máxima construida en el ámbito m²c	reservas de suelo en ámbito (138.1,A,c)	
				Dotacional m²s	espacio libre m²s
167.713,20	165.000,00	1,20	198.000,00	79.200,00	39.600,00

El resultado general al que llegamos en esta propuesta de modificación es el que se expone en los siguientes cuadros:

PARCELAS LUCRATIVAS.

parcela	uso característico	tipo edificatorio	fachada m	fondo m	superficie parcela m²s
P_1	Residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			**9.114,05**
P_2	Residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			**7.961,84**
P_3	Residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			**6.580,72**
P_4	residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			**9.519,43**
P_5	residencial	vvda. en edificio residencial aislado	55,00	62,00	**3.410,00**
P_6a	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	54,60	46,00	**2.511,60**
P_6b	residencial	edificio residencial entre medianeras	63,40	46,00	**2.916,40**
P_7a	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	103,60	46,00	**4.765,60**
P_7b	residencial	edificio residencial entre medianeras	133,40	46,00	**6.136,40**
P_8a	residencial	edificio residencial entre medianeras	168,00	46,00	**7.728,00**
P_8b	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	72,00	46,00	**3.312,00**
P_9	Terciario	estación de servicio			**3.698,56**
P_10	comercial	centro comercial			**17.623,69**
P_11	Oficina	edificio exclusivo de oficinas			**1.680,23**
					86.958,52

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 53/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.

El aprovechamiento lucrativo resultante de esta propuesta de ordenación:

parcela	superficie parcela	retranqueo fachada	retranqueo lateral	retranqueo fondo	reparto de la edificabilidad de la parcela							
								retranqueo				
	m²s	m	m	M	nº plantas	planta	uso	largo	fondo	ocupación	edif (m²/m²)	m²c
P_1	9.114,05	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60	5.468,43
												5.468,43
P_2	7.961,84	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60	4.777,10
												4.777,10
P_3	6.580,72	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60	3.948,43
												3.948,43
P_4	9.519,43	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60	5.711,66
												5.711,66
P_5	3.410,00	0,00	3 y 5	0,00	4	baja	residencial	0,00	0,00	100%	0,66	2.240,00
						altas	residencial	0,00	0,00	100%	1,97	6.720,00
												8.960,00
P_6a	2.511,60	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	54,60	40,00	100%	0,87	2.184,00
						altas	residencial	54,60	40,00	80%	2,09	5.241,60
												7.425,60
P_6b	2.916,40	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	63,40	40,00	100%	0,87	2.536,00
						altas	residencial	63,40	40,00	80%	2,09	6.086,40
												8.622,40
P_7a	4.765,60	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	103,60	40,00	100%	0,87	4.144,00
						altas	residencial	103,60	40,00	80%	2,09	9.945,60
												14.089,60
P_7b	6.136,40	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	133,40	40,00	100%	0,87	5.336,00
						altas	residencial	133,40	40,00	80%	2,09	12.806,40
												18.142,40
P_8a	7.728,00	3,00	0,00	3,00	5	baja	terciario	168,00	40,00	100%	0,87	6.720,00
						altas	residencial	168,00	40,00	80%	2,78	21.504,00
												28.224,00
P_8b	3.312,00	3,00	0,00	3,00	5	baja	terciario	72,00	40,00	100%	0,87	2.880,00
						altas	residencial	72,00	40,00	80%	2,78	9.216,00
												12.096,00
P_9	3.698,56	-	-	-	1	baja	terciario	-	-	20%	0,20	739,71
												739,71
P_10	17.623,69	-	-	-	5	todas	comercial	-	-	100%	3,20	56.395,81
												56.395,81
P_11	1.680,23	-	-	-	3	todas	oficina	-	-	100%	2,40	4.032,55
												4.032,55
	86.958,52											**178.633,70**

A estos parámetros de edificabilidad, aplicando los coeficientes de homogeneización expuestos en el apartado 11, página 46 de este documento y explicados en el anexo de la presente memoria, resultan las siguientes unidades de aprovechamiento que se detallan a continuación:

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 54/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

UNIDADES DE APROVECHAMIENTO.

parcela	superficie parcela m²s	m²c	coeficientes homogeneización UA/m²c	unidades de aprovechamiento UA
P_1	**9.114,05**	5.468,43	1,53	8.366,70
		5.468,43		**8.366,70**
P_2	**7.961,84**	4.777,10	1,53	7.308,97
		4.777,10		**7.308,97**
P_3	**6.580,72**	3.948,43	1,53	6.041,10
		3.948,43		**6.041,10**
P_4	**9.519,43**	5.711,66	1,53	8.738,84
		5.711,66		**8.738,84**
P_5	**3.410,00**	2.240,00	1,18	2.643,20
		6.720,00	1,18	7.929,60
		8.960,00		**10.572,80**
P_6a	**2.511,60**	2.184,00	0,96	2.096,64
		5.241,60	1,00	5.241,60
		7.425,60		**7.338,24**
P_6b	**2.916,40**	2.536,00	0,96	2.434,56
		6.086,40	0,58	3.530,11
		8.622,40		**5.964,67**
P_7a	**4.765,60**	4.144,00	0,96	3.978,24
		9.945,60	1,00	9.945,60
		14.089,60		**13.923,84**
P_7b	**6.136,40**	5.336,00	0,96	5.122,56
		12.806,40	0,58	7.427,71
		18.142,40		**12.550,27**
P_8a	**7.728,00**	6.720,00	0,96	6.451,20
		21.504,00	1,00	21.504,00
		28.224,00		**27.955,20**
P_8b	**3.312,00**	2.880,00	0,96	2.764,80
		9.216,00	0,58	5.345,28
		12.096,00		**8.110,08**
P_9	**3.698,56**	739,71	2,78	2.056,40
		739,71		**2.056,40**
P_10	**17.623,69**	56.395,81	2,22	125.198,69
		56.395,81		**125.198,69**
P_11	**1.680,23**	4.032,55	0,89	3.588,97
		4.032,55		**3.588,97**
	86.958,52	**178.633,70**		**247.714,77**

De lo que resultan los siguientes parámetros medios:

superficie total del ámbit	**167.713,20**	**m²s**
edificabilidad medi	**1,07**	**m²c/m²**
aprovechamiento medi	**1,48**	**UA/m²s**

EDIF RESIDENCIAL	**93.665,62**	**m²c**
30,00%	**28.099,69**	**m²c**
edificabilidad VPO	**28.108,80**	**m²c**

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 55/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

PARCELAS DOTACIONALES.

parcela	uso característico	tipo	fachada M	fondo m	superficie parcela m²s
D_1	espacio libre de uso público	jardín público			**15.554,56**
D_2	espacio libre de uso público	área peatonal con área de juego y recreo de niños			**10.308,91**
D_3	centro docente	preescolar, guardería y educación primaria			**11.639,80**
D_4	servicio de interés público y social	parque deportivo			**4.784,04**
D_5	servicio de interés público y social	equipamiento social	33,00		**1.042,81**
D_6	servicio de interés público y social	equipamiento comercial	17,00		**534,95**
					43.865,07

Cumplimiento de superficies de reserva para dotaciones.

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS UA_1 tipo edificatorio	superficie total de parcelas m²s	sup. máxim construible de vvdas. m²c	sup. de parcela mínima m²s	sup. de cálculo asignada por viviend m²c	número de viviendas ud	tipo de unidad artículo 9.1 del anexo al reglamento de planeamiento -R.D. 2159/1978, de 23 de junio-
vvda. unifamiliar aislada/pareada	33.176,04		400,00		83	
vvda en edificio residencial		67.673,60		100,00	677	
					760	**UNIDAD INTEGRADA**

DOTACIÓN MÍNIMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO Tipo	módulo de cálculo m²s/vvda	número de viviendas ud	sup. mínima a dotar m²s	condiciones mínimas artículo 4. del anexo al reglamento de planeamiento -R.D. 2159/1978, de 23 de junio-
Jardines	15,00	760	**11.395,14**	superficie igual o superior a 1.000,00 m²
				circunferencia inscribible de 30 m de diámetro
				condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales
				tener garantizado su adecuado soleamiento
áreas de juego y recreo para niños	6,00	760	**4.558,06**	superficie igual o superior a 200,00 m²
				circunferencia inscribible de 12 m de diámetro
				equipado con elementos adecuados a la función a desempeñar
reducción por existencia de viviendas unifamiliares	-18,00	83	**-1.492,92**	
			14.460,28	

10.3. la superficie del sistema de espacios libres de uso público no podrá ser en ningún caso inferior al 10% del total de la superficie ordenada

16.771,32

DOTACIÓN MÍNIMA DE CENTROS DOCENTES Tipo	módulo de cálculo m²s/vvda	número de viviendas ud	sup. mínima a dotar m²s	condiciones mínimas artículo 5. del anexo al reglamento de planeamiento -R.D. 2159/1978, de 23 de junio-
preescolar y guarderías	2,00	760	**1.519,35**	se agruparan en unidades mínimas de 1.000,00 m²
enseñanza primaria y secundaria	10,00	760	**7.596,76**	
enseñanza secundaria y bachillerat	0,00	760	**0,00**	

9.116,11

DOTACIÓN MÍNIMA DE SERVICIOS DI INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL Tipo	módulo de cálculo m²/vvda	número de viviendas ud	sup. mínima a dotar m²	condiciones mínimas anexo al reglamento de planeamiento -R.D. 2159/1978, de 23 de junio-
parque deportivo	6,00	760	**4.558,06**	m² de superficie de suelo
equipamiento comercial	2,00	760	**1.519,35**	m² de superficie construida
equipamiento social	4,00	760	**3.038,70**	m² de superficie construida

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 56/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

DOTACIÓN MÍNIMA DE APARCAMIENTOS Tipo	módulo de cálculo	superficie construida de cálculo m²c	nº mínimo de plazas a dotc ud	condiciones mínimas artículo 7. anexo al reglamento de planeamiento -R.D. 2159/1978, de 23 de junio-
aparcamientos en general	1/100 m²c	178.633,70	**1.786**	las dimensiones mínimas de las plazas serán de 2,20 * 4,50 metros
				la superficie mínima por plaza, incluida la p.p. de acceso es de 20,00 m²
nº máx. aparcamientos al aire libre				50% del total de plazas de garaje previstas
				en suelos residenciales el 50% máximo se refiere al número de plazas correspondientes a viviendas

Uso	Tipo	propuestos		dotación mínima	
espacios libre de dominio y uso público	jardín público	15.554,56	m²s	11.395,14	m²s
	área peatonal con área de juego y recreo de niños	10.308,91	m²s	4.558,06	m²s
	totc	**25.863,47**	**m²s**	**16.771,32**	**m²s**
centros docentes	preescolar, guardería y educación primaria	11.639,80	m²s	9.116,11	m²s
	enseñanza secundaria y bachillerato	0,00	m²s	0,00	m²s
	totc	**11.639,80**	**m²s**	**9.116,11**	**m²s**
servicios de interés público y social	parque deportivo	4.784,04	m²s	4.558,06	m²s
	equipamiento social	3.128,43	m²c	3.038,70	m²c
	equipamiento comercial	1.604,85	m²s	1.519,35	m²c
aparcamientos	plazas en sótanos edif. residenciales	20,00	m²c con p.p. de zonas comunes		
	parcela P_5	112			
	parcela P_6a	109			
	parcela P_6b	127			
	parcela P_7a	207			
	parcela P_7b	267			
	parcela P_8a	336			
	parcela P_8b	144			
	total plazas en edificios residenciales	**1.322**			
	total de plazas en vvdas. aisladas/pareadas	**83**	(una plaza por vivienda)		

plazas al aire libre	ancho (m)	fondo(m)	nº	superficie
en espiga	2,30	4,50	26	269,10
120,00	2,40	5,00	50	600,00
366,40	2,20	4,50	81	806,08
81,00	2,20	4,50	18	178,20
117,00	2,20	4,50	26	257,40
101,60	2,20	4,50	23	223,52
110,00	2,20	4,50	24	242,00
225,00	2,20	4,50	50	495,00
634,50	2,20	4,50	141	1.395,90
total de plazas al aire libre			**439**	
TOTAL DE PLAZAS PROPUESTAS				**1.844**
DOTACIÓN DE PLAZAS EXIGIDAS				**1.786**

INFRAESTRUCTURAS VIARIAS.

tipo	Superficie m²s
VIALES DE CIRCULACIÓN	**11.416,70**
APARCAMIENTO AL AIRE LIBRE	**4.467,20**
CARRIL BICI, FRANJA EQUIPADA Y FRANJA PEATONAL	**15.242,43**
	31.126,33

AFECCIONES SOBRE EL ÁMBITO.

tipo	Superficie m²s
PLAN TERRITORIAL ESPECIAL (PTE-21)	**5.066,84**
PASO ELEVADO SOBRE LA GC-500	**696,44**
	5.763,28

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 57/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

14.- ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

La modificación propuesta tiene por objeto establecer una reordenación del suelo que conforma la UE nº 47 del, vigente, Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana que pretende el desarrollo del suelo a través de Unidades de Actuación diferenciadas, implantando el sistemas de ejecución que corresponda según las circunstancias de propiedad de cada una de ellas. Se planteará el desarrollo y gestión del suelo a través de **distintas Unidades de Actuación**. **Por un lado el suelo** del propietario del Canódromo en una UA, **y por el otro el desarrollo y gestión del resto del suelo en una o dos UA,** dependiendo de los intereses y acuerdos a los que puedan llegar sus propietarios.

No obstante, en cualquier caso, se trata, conforme a la Ley 4/2017, de una Modificación Menor, ya que no se encuentra en ninguno de los supuestos del artículo 163 de la mencionada Ley.

La modificación, tiene como por objetivo principal, el cambio de uso de la parcela del antiguo Canódromo y el cambio de parámetros urbanísticos necesarios para que sea viable la propuesta definiendo y concretando, desde este documento, la ubicación de las parcelas de espacios libres, equipamientos y dotaciones así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos de cada una de las Unidades de Actuación.

Con los nuevos parámetros urbanísticos, entre ellos la mayor edificabilidad en el conjunto del suelo, se produce un incremento de aprovechamientos urbanístico en el ámbito, lo que se traduce también en una mayor superficie de parcelas de cesión y un mayor número de m^2 construibles de viviendas de protección, que vienen a justificar suficientemente el interés general de lo propuesto en la modificación.

La Modificación Menor no supone un cambio de la estructura territorial del municipio, en cuanto que lo que plantea ya estaba considerado por el propio Plan General vigente. El que el suelo se pueda gestionar y desarrollar por y no por una Unidad de Ejecución en nada altera a la estructura del territorio.

El cambio de uso de la parcela del antiguo Canódromo, tampoco supone una incidencia en la estructura territorial. El resto, la modificación de los parámetros de edificabilidad y la reordenación de los usos, conserva el espíritu del Plan General vigente, así como las determinaciones que se plantean en el Supletorio del Plan General en tramitación. Por tanto, en rigor, en la Modificación Menor, no sería necesaria la definición de alternativas de ordenación, a los efectos de elegir la más adecuada, ya que no se plantea un nuevo modelo territorial distinto al previsto en el Plan General vigente.

Sin embargo, al proponer posibilidades de gestión y desarrollo de las Unidades de Actuación de forma diferenciada en el tiempo, y al existir obras que afectan a todo el sector, entre las que se encuentran la canalización del barranco, la continuidad a la vía Alcalde Enrique Jorge, y la implantación del enlace de El Veril previsto en el PTE-21, se reflejaran en cada una de esas alternativas las condiciones a las que se obligan para ser desarrolladas y gestionadas de forma diferenciada cada una de ellas, desde este documento de Modificación Menor.

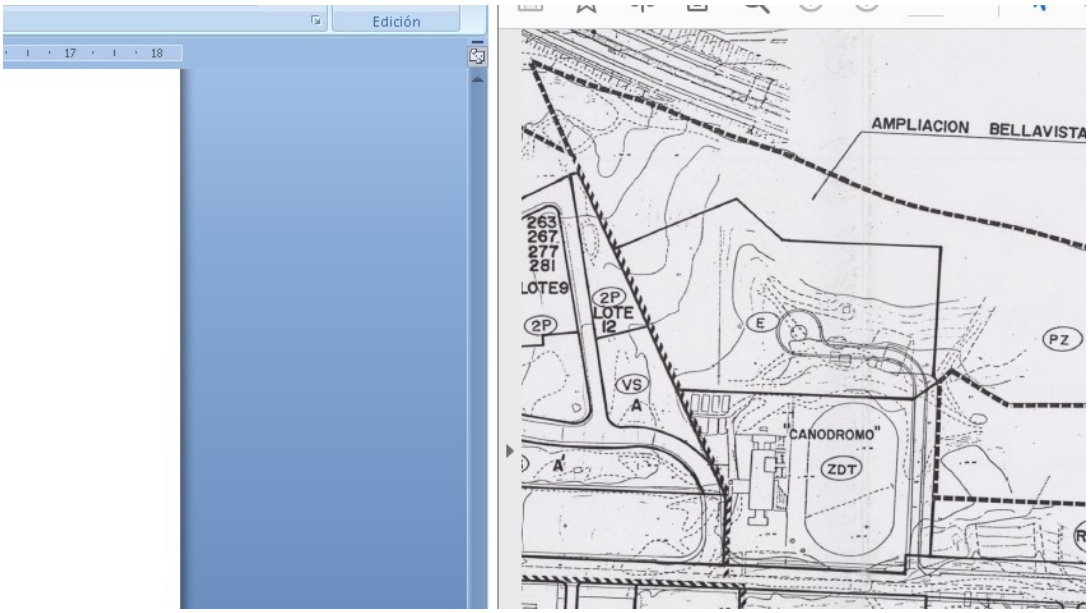
Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 58/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

ALTERNATIVAS PLANTEADAS:

14.1.- **ALTERNATIVA 0**. **Mantener el Planeamiento vigente, con la ordenanza establecida para cada parcela**.



A. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	
PROYECTO DE COMPENSACIÓN Y ANEXO AL PROYECTO D	
B. DATOS BÁSICOS	
B 1. Superficie	165.000 m²
B 2. Ordenanza	Uso de Residencial Permanente
C. OBJETIVOS	
-EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS	
-EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.	

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

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 59/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

PARCELA	SUPERFICIE M²	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	M²CONSTRIIBLES
RCA1	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA2	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA3	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA4	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA5	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA6	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA7	4,320,00	0,8	3.456,00
RCA8	4,320,00	0,8	3.456,00
RCA9	8.125,00	0,8	6.500,00
RCA10	11.500,00	0,8	9.200,00
OF	3.600,00	0,6	2.160,00
ES	3.200,00	0,25	800,00
C	8.600,00	1,5	12.900,00
CA	880,00	1,00	880,00
ZD	18.000,00	0,26	4.703,00
TOTAL	**91.895,00**	**0,73**	**67.512,00**

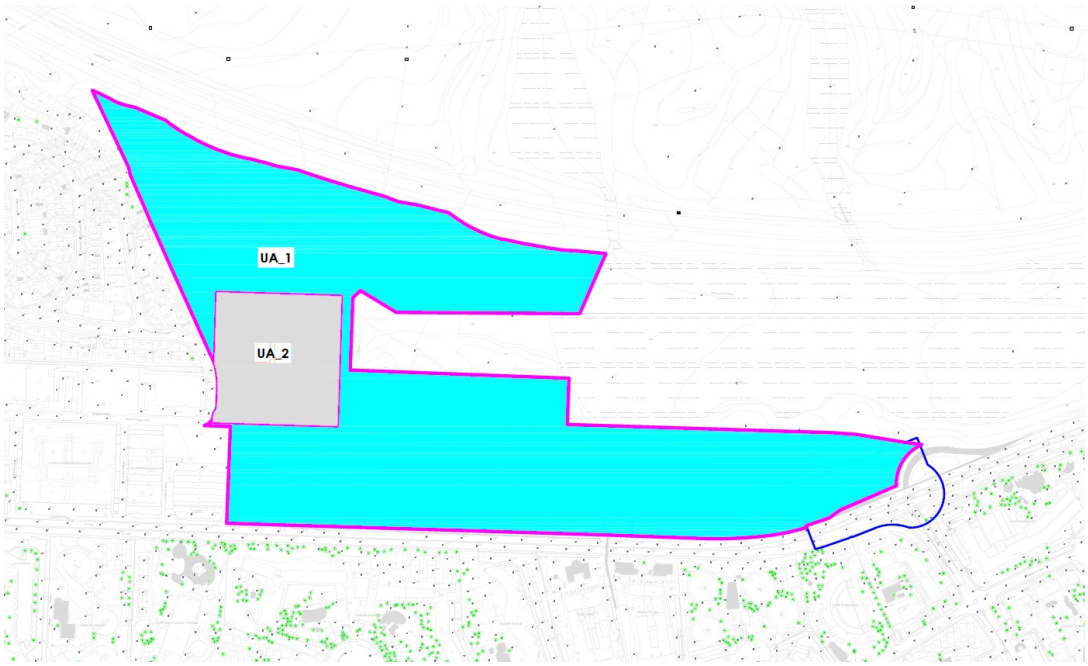
De esta manera, se quedaría la parcela del antiguo Canódromo con uso deportivo y con una edificabilidad de 0,26 m^2/m^2. El resto de parcelas, quedaría con los usos y edificabilidades previstas para cada una de ellas, recogidas en el cuadro anterior, y con el resto de parámetros de ocupación, alturas, etc., previstos en las fichas específicas de cada una de ellas en el Plan General vigente.

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 60/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

14.2.- ALTERNATIVA 1. **Desarrollo y gestión del suelo a través de dos Unidades de Actuación de forma independiente.**



En esta alternativa se plantea el desarrollo y gestión del suelo a través de solo dos Unidades de Actuación diferenciadas, que posibilite, en caso de que los intereses y posibilidades de los propietarios de los suelos de cada una de ellas no coincidan en el tiempo, la gestión y el desarrollo de cada una de ellas. Por un lado se plantea la Unidad de Actuación 1, la mayor de las dos, conformada por la totalidad de los propietarios que nada tienen que ver con el suelo del Canódromo y la Unidad de Actuación 2 con el resto, el suelo del Canódromo.

En esta alternativa 1, en la que se plantea el desarrollo independiente del suelo que pertenece al propietario del Canódromo del resto, se comprueba a continuación y se garantiza que se cumple con las superficies de cesiones y dotaciones con arreglo a la legislación de aplicación en cada una de las Unidades de Actuación.

Se define en los planos de ordenación, preparados al efecto, la ubicación de las parcelas de espacios libres, equipamientos y dotaciones así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos.

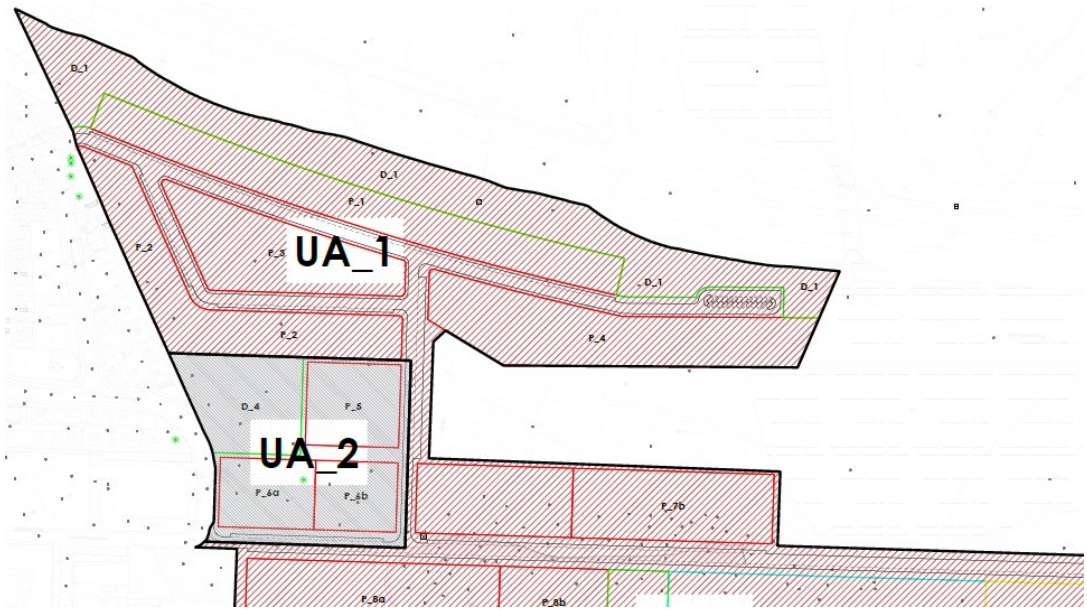
En esta alternativa 1 de ordenación, que, a diferencia de la alternativa 0, permitirá el desarrollo del suelo y su transformación, a través de las Unidades de Actuación de forma independiente, quedara cada una de las Unidades de Actuación vinculadas a tres cuestiones fundamentales como condicionantes para su desarrollo y gestión.

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 61/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

DETERMINACIONES Y CONDICIONANTES PARA EL DESARROLLO Y GESTIÓN DE LA UA_1, DE ESTA ALTERNATIVA 1



El suelo de de UA_1 de esta alternativa 1, además de las reservas establecidas en la Ley 4/2017, queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, en el resto del tramo que no abarca la fachada del Canódromo, vial paralelo a la GC-500, hasta su conexión con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril.

Igualmente están condicionados a la ejecución de parte del tramo paralelo al de la calle Alcalde Enrique Jorge por su parte superior a continuación del tramo que supera la UA_2 para dar acceso a la parcela dotacional deportiva y a las viviendas aisladas de esa parte del sector.

También tendrá que resolver la canalización del pequeño barranquillo de la parte superior del sector hasta la zona del Cañizo.

Los parámetros de cada una de las Unidades de Actuación en esta alternativa son los que se recogen en los cuadros siguientes:

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 62/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

La superficie de esta UA_1 es **150.696,17 m²**, medido mediante herramienta autocad.

En esta Unidad de Actuación UA_1, a la que le correspondería según los datos catastrales 153.136,00 m^2_s, se le resta parte del suelo de los viarios que comparte con la UA_2, tanto en la continuación de la vía que conecta con Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge, como en el viario perpendicular al anterior al norte, viario que permitirá entre otros el acceso a las viviendas unifamiliares en la parte oeste del sector.

sector	superficie que aporta m²	porcentaje de participación %	cesión para reserva de suelo m²s	suelo para desarrollar los usos m²s
UA_1	150.696,17	89,85%	71.163,97	79.532,20

parcela	uso característico	tipo edificatorio	Fachada m	Fondo m	superficie parcela m²s
P_1	residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			9.114,05
P_2	residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			7.961,84
P_3	residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			6.580,72
P_4	residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			9.519,43
P_7a	residencial	edificio residencial entre medianeras	103,60	46,00	4.765,60
P_7b	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	133,40	46,00	6.136,40
P_8a	residencial	edificio residencial entre medianeras	168,00	46,00	7.728,00
P_8b	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	72,00	46,00	3.312,00
P_9	terciario	estación de servicio			3.698,56
P_10	comercial	centro comercial			17.623,69
P_11	oficina	edificio exclusivo de oficinas			1.680,23
					78.120,52

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 63/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

El aprovechamiento lucrativo de esta Unidad de Actuación 1 es el que se expone en el siguiente cuadro:

parcela	superficie parcela m²s	retranq. fachada M	retranq. lateral m	retranq. fondo M	nº plt	plt	reparto de la edificabilidad de la parcela uso	retq (largo * fondo)		ocupación	edif (m²/m²)	m²c
P_1	9.114,05	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60	5.468,43
												5.468,43
P_2	7.961,84	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60	4.777,10
												4.777,10
P_3	6.580,72	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60	3.948,43
												3.948,43
P_4	9.519,43	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60	5.711,66
												5.711,66
P_7a	4.765,60	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	103,60	40,00	100%	0,87	4.144,00
						altas	residencial	103,60	40,00	80%	2,09	9.945,60
												14.089,60
P_7b	6.136,40	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	133,40	40,00	100%	0,87	5.336,00
						altas	residencial	133,40	40,00	80%	2,09	12.806,40
												18.142,40
P_8a	7.728,00	3,00	0,00	3,00	5	baja	terciario	168,00	40,00	100%	0,87	6.720,00
						altas	residencial	168,00	40,00	80%	2,78	21.504,00
												28.224,00
P_8b	3.312,00	3,00	0,00	3,00	5	baja	terciario	72,00	40,00	100%	0,87	2.880,00
						altas	residencial	72,00	40,00	80%	2,78	9.216,00
												12.096,00
P_9	3.698,56	-	-	-	1	baja	terciario	-	-	20%	0,20	739,71
												739,71
P_10	17.623,69	-	-	-	5	todas	comercial	-	-	100%	3,20	56.395,81
												56.395,81
P_11	1.680,23	-	-	-	3	todas	oficina	-	-	100%	2,40	4.032,55
												4.032,55
	78.120,52											153.625,70

A estos parámetros de edificabilidad, aplicando los coeficientes de homogeneización expuestos en el apartado 11 de este documento y explicados en el anexo de la presente memoria, resultan las siguientes unidades de aprovechamiento del sector:

parcela	superficie parcela m²s	m²c	coeficientes homogeneización UA/m²c	unidades de aprovechamiento UA
P_1	9.114,05	5.468,43	1,53	8.366,70
		5.468,43		**8.366,70**
P_2	7.961,84	4.777,10	1,53	7.308,97
		4.777,10		**7.308,97**
P_3	6.580,72	3.948,43	1,53	6.041,10
		3.948,43		**6.041,10**
P_4	9.519,43	5.711,66	1,53	8.738,84
		5.711,66		**8.738,84**
P_7a	4.765,60	4.144,00	0,96	3.978,24
		9.945,60	1,00	9.945,60
		14.089,60		**13.923,84**
P_7b	6.136,40	5.336,00	0,96	5.122,56
		12.806,40	0,58	7.427,71
		18.142,40		**12.550,27**
P_8a	7.728,00	6.720,00	0,96	6.451,20
		21.504,00	1,00	21.504,00
		28.224,00		**27.955,20**
P_8b	3.312,00	2.880,00	0,96	2.764,80
		9.216,00	0,58	5.345,28
		12.096,00		**8.110,08**
P_9	3.698,56	739,71	2,78	2.056,40
		739,71		**2.056,40**
P_10	17.623,69	56.395,81	2,22	125.198,69
		56.395,81		**125.198,69**
P_11	1.680,23	4.032,55	0,89	3.588,97
		4.032,55		**3.588,97**
	78.120,52	153.625,70		223.839,06

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 64/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

De lo que resultan los siguientes parámetros medios:

superficie total de la u.a.	150.696,17	m²s
edificabilidad media	1,02	m²c/m²
aprovechamiento medio	1,49	UA/m²s

EDIF RESIDENCIAL	73.377,62	m²c
30,00%	22.013,29	m²c
edificabilidad VPO	22.022,40	m²c

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 65/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

PARÁMETROS DE LA UA_2

La superficie de esta UA_2 es 17.017,03 m², medido mediante herramienta autocad.

En esta Unidad de Actuación UA_2, se suma unas pequeñas partes del suelo de los viarios que comparte con la UA_1, tanto en la continuación de la vía que conecta con Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge, como en el viario perpendicular al anterior por la parte norte del sector.

En esta alternativa 1 de ordenación, quedara la Unidad de Actuación 2 vinculada a tres cuestiones fundamentales como condicionantes para su desarrollo y gestión.

DETERMINACIONES Y CONDICIONANTES PARA EL DESARROLLO Y GESTIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 2 DENTRO DE ESTA ALTERNATIVA 1.

La gestión de la Unidad de Actuación 2 de esta alternativa 1, además de las reservas de suelo establecidas en la Ley 4/2017, para este tipo de suelo, y al destino de los mismos, queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, vial paralelo a la GC-500, que conecta la urbanización colindante de Bellavista con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril, a la canalización del barranco que hoy en día muere en la fachada del edificio existente, a la ejecución del viario perpendicular a la calle Alcalde Enrique Jorge, en todo el tramo que abarca su fachada.

sector	superficie que aporta m²	porcentaje de participación %	cesión para reserva de suelo m²s	suelo para desarrollar los usos m²s
UA_2	17.017,03	10,15%	8.036,03	8.981,00

Parcela	uso característico	tipo edificatorio	Fachada M	Fondo M	superficie parcela m²s
P_5	Residencial	vvda. en edificio residencial aislado	55,00	62,00	**3.410,00**
P_6a	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	54,60	46,00	**2.511,60**
P_6b	Residencial	edificio residencial entre medianeras	63,40	46,00	**2.916,40**
					8.838,00

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 66/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

El aprovechamiento lucrativo de esta Unidad de Actuación 2 es el que se expone en el siguiente cuadro:

parcela	superficie parcela m²s	retranqueo fachada M	retranqueo lateral m	retranqueo fondo M	nº plantas	reparto de la edificabilidad de la parcela						
						planta	Uso	retranqueo (largo * fondo)		Ocupación	edif (m²/m²)	m²c
P_5	3.410,00	0,00	3 y 5	0,00	4	baja	residencial	0,00	0,00	100%	0,66	2.240,00
						altas	residencial	0,00	0,00	100%	1,97	6.720,00
												8.960,00
P_6a	2.511,60	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	54,60	40,00	100%	0,87	2.184,00
						altas	residencial	54,60	40,00	80%	2,09	5.241,60
												7.425,60
P_6b	2.916,40	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	63,40	40,00	100%	0,87	2.536,00
						altas	residencial	63,40	40,00	80%	2,09	6.086,40
												8.622,40
	8.838,00											25.008,00

A estos parámetros de edificabilidad, aplicando los coeficientes de homogeneización expuestos en el apartado 11 de este documento y explicados en el anexo de la presente memoria, resultan las siguientes unidades de aprovechamiento del sector:

parcela	superficie parcela m²s	m²c	coeficientes homogeneización UA/m²c	unidades de aprovechamiento UA
P_5	3.410,00	2.240,00	1,18	2.643,20
		6.720,00	1,18	7.929,60
		8.960,00		**10.572,80**
P_6a	2.511,60	2.184,00	0,96	2.096,64
		5.241,60	1,00	5.241,60
		7.425,60		**7.338,24**
P_6b	2.916,40	2.536,00	0,96	2.434,56
		6.086,40	0,58	3.530,11
		8.622,40		**5.964,67**
	8.838,00	25.008,00		23.875,71

De lo que resultan los siguientes parámetros medios:

superficie total de la u.c	17.017,03	m²s
edificabilidad medi	1,47	m²c/m²
aprovechamiento medi	1,40	UA/m²s

EDIF RESIDENCIAL	20.288,00	m²c
30,00%	6.086,40	m²c
edificabilidad VPO	6.086,40	m²c

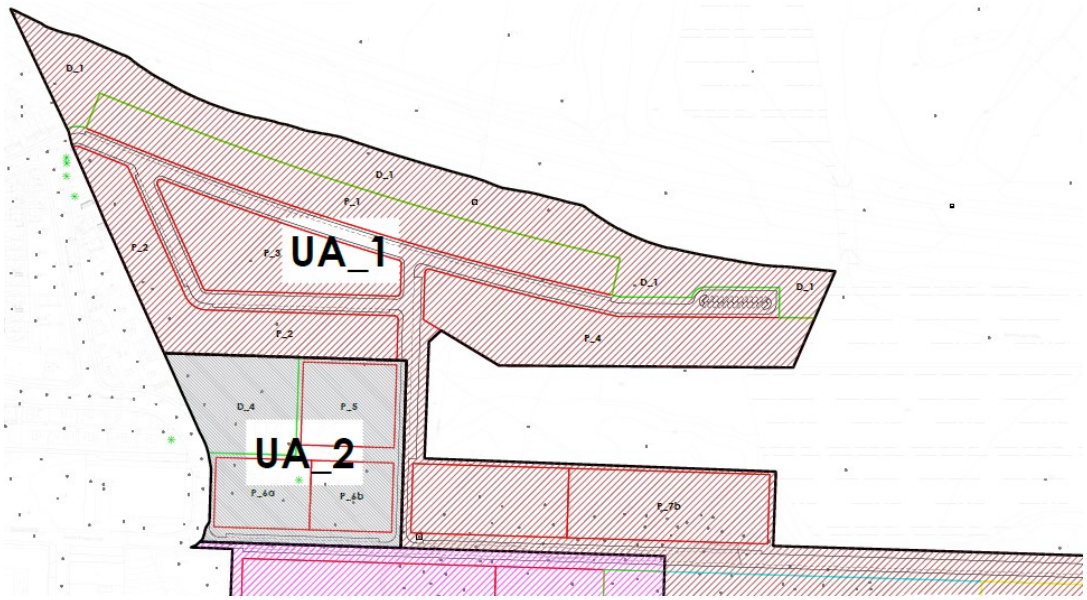
Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 67/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

ALTERNATIVA 2. **Desarrollo y gestión del suelo a través de tres Unidades de Actuación de forma independiente.**



Los parámetros de cada una de las Unidades de Actuación en esta alternativa son los que se recogen en los cuadros siguientes:

PARÁMETROS DE LA UA_1

La superficie de esta UA_1 es 117.231,96 m², medido mediante herramienta autocad.

En esta Unidad de Actuación UA_1, de la alternativa 2, al igual que en la anterior alternativa, se le resta parte del suelo de los viarios que comparte con la UA_2, tanto en la continuación de la vía que conecta con Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge, como en el viario perpendicular al anterior, viario que permitirá el acceso a las viviendas unifamiliares al oeste del ámbito.

DETERMINACIONES Y CONDICIONANTES PARA EL DESARROLLO Y GESTIÓN DE LA UA_1 DENTRO DE ESTA ALTERNATIVA 2.

El suelo de de UA_1 de esta alternativa 1, además de las reservas establecidas en la Ley 4/2017, queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, en el resto del tramo que no abarca la fachada del Canódromo, vial paralelo a la GC-500, hasta su conexión con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril.

Igualmente están condicionados a la ejecución de parte del tramo paralelo al de la calle Alcalde Enrique Jorge por su parte superior a continuación del tramo que supera la UA_2 para dar acceso a las viviendas aisladas de esa parte del sector.

También tendrá que resolver la canalización del pequeño barranquillo de la parte superior del sector hasta la zona del Cañizo.

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 68/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

sector	superficie que aporta m²	porcentaje de participación %	cesión para reserva de suelo m²s	suelo para desarrollar los usos m²s
UA_1	117.231,96	69,90%	55.361,00	61.870,96

Parcela	uso característico	tipo edificatorio	Fachada M	fondo M	superficie parcela m²s
P_1	residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			9.114,05
P_2	residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			7.961,84
P_3	residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			6.580,72
P_4	residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			9.519,43
P_7a	residencial	edificio residencial entre medianeras	103,60	46,00	4.765,60
P_7b	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	133,40	46,00	6.136,40
P_10	comercial	centro comercial			16.844,03
					60.922,07

El aprovechamiento lucrativo de esta Unidad de Actuación 1 es el que se expone en el siguiente cuadro:

parcela	superficie parcela	retranq. fachada	retranq. lateral	retranq. fondo	reparto de la edificabilidad de la parcela retranqueo (largo * fondo)						
	m²s	M	m	M	nº plantas	plant	Uso			ocupación	edif (m²/m²) m²c
P_1	9.114,05	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60 5.468,43
											5.468,43
P_2	7.961,84	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60 4.777,10
											4.777,10
P_3	6.580,72	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60 3.948,43
											3.948,43
P_4	9.519,43	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60 5.711,66
											5.711,66
P_7a	4.765,60	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	103,60	40,00	100%	0,87 4.144,00
						altas	residencial	103,60	40,00	80%	2,09 9.945,60
											14.089,60
P_7b	6.136,40	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	133,40	40,00	100%	0,87 5.336,00
						altas	residencial	133,40	40,00	80%	2,09 12.806,40
											18.142,40
P_10	16.844,03	-	-	-	5	todas	comercial	-	-	100%	3,20 53.900,90
											53.900,90
	60.922,07										106.038,52

A estos parámetros de edificabilidad, aplicando los coeficientes de homogeneización expuestos en el apartado 11 de este documento y explicados en el anexo de la presente memoria, resultan las siguientes unidades de aprovechamiento del sector:

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 69/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

parcela	superficie parcela m²s	m²c	coeficientes homogeneización UA/m²c	unidades de aprovechamiento UA
P_1	**9.114,05**	5.468,43	1,53	8.366,70
		5.468,43		**8.366,70**
P_2	**7.961,84**	4.777,10	1,53	7.308,97
		4.777,10		**7.308,97**
P_3	**6.580,72**	3.948,43	1,53	6.041,10
		3.948,43		**6.041,10**
P_4	**9.519,43**	5.711,66	1,53	8.738,84
		5.711,66		**8.738,84**
P_7a	**4.765,60**	4.144,00	0,96	3.978,24
		9.945,60	1,00	9.945,60
		14.089,60		**13.923,84**
P_7b	**6.136,40**	5.336,00	0,96	5.122,56
		12.806,40	0,58	7.427,71
		18.142,40		**12.550,27**
P_10	**16.844,03**	53.900,90	2,22	119.659,99
		53.900,90		**119.659,99**
	60.922,07	**106.038,52**		**176.589,71**

De lo que resultan los siguientes parámetros medios:

superficie total de la u.a.	**117.231,96**	**m²s**
edificabilidad media	**0,90**	**m²c/m²s**
aprovechamiento medio	**1,51**	**UA/m²s**

EDIF RESIDENCIAL	**42.657,62**	**m²c**
30,00%	**12.797,29**	**m²c**
edificabilidad VPO	**12.806,40**	**m²c**

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 70/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

PARÁMETROS DE LA UA_2

La superficie de esta UA_2 es 17.017,03 m², medido mediante herramienta autocad.

En esta Unidad de Actuación UA_2, se suma unas pequeñas partes del suelo de los viarios que comparte con la UA_1, tanto en la continuación de la vía que conecta con Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge, como en el viario paralelo al anterior por la parte superior, viario que permitirá el acceso al equipamiento deportivo y a las viviendas unifamiliares en la parte oeste del sector.

En esta alternativa 1 de ordenación, quedara la Unidad de Actuación 2 vinculada a tres cuestiones fundamentales como condicionantes para su desarrollo y gestión.

DETERMINACIONES Y CONDICIONANTES PARA EL DESARROLLO Y GESTIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 2 DENTRO DE ESTA ALTERNATIVA 1.

La gestión de la Unidad de Actuación 2 de esta alternativa 1, además de las reservas de suelo establecidas en la Ley 4/2017, para este tipo de suelo, y al destino de los mismos, queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, vial paralelo a la GC-500, que conecta la urbanización colindante de Bellavista con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril, a la canalización del barranco que hoy en día muere en la fachada del edificio existente, a la ejecución del viario perpendicular a la calle Alcalde Enrique Jorge, en todo el tramo que abarca su fachada.

sector	superficie que aporta m²	porcentaje de participación %	cesión para reserva de suelo m²s	suelo para desarrollar los usos m²s
UA_2	**17.017,03**	**10,15%**	**8.036,03**	**8.981,00**

Parcela	uso característico	tipo edificatorio	Fachada M	Fondo M	superficie parcela m²s
P_5	Residencial	vvda. en edificio residencial aislado	55,00	62,00	**3.410,00**
P_6a	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	54,60	46,00	**2.511,60**
P_6b	Residencial	edificio residencial entre medianeras	63,40	46,00	**2.916,40**
					8.838,00

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 71/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

El aprovechamiento lucrativo de esta Unidad de Actuación 2 es el que se expone en el siguiente cuadro:

parcela	superficie parcela m²s	retranqueo fachada M	retranqueo lateral m	retranqueo fondo M	nº plantas	reparto de la edificabilidad de la parcela						
						planta	Uso	retranqueo (largo * fondo)		Ocupación	edif (m²/m²)	m²c
P_5	3.410,00	0,00	3 y 5	0,00	4	baja	residencial	0,00	0,00	100%	0,66	2.240,00
						altas	residencial	0,00	0,00	100%	1,97	6.720,00
												8.960,00
P_6a	2.511,60	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	54,60	40,00	100%	0,87	2.184,00
						altas	residencial	54,60	40,00	80%	2,09	5.241,60
												7.425,60
P_6b	2.916,40	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	63,40	40,00	100%	0,87	2.536,00
						altas	residencial	63,40	40,00	80%	2,09	6.086,40
												8.622,40
	8.838,00											25.008,00

A estos parámetros de edificabilidad, aplicando los coeficientes de homogeneización expuestos en el apartado 11 de este documento y explicados en el anexo de la presente memoria, resultan las siguientes unidades de aprovechamiento del sector:

parcela	superficie parcela m²s	m²c	coeficientes homogeneización UA/m²c	unidades de aprovechamiento UA
P_5	3.410,00	2.240,00	1,18	2.643,20
		6.720,00	1,18	7.929,60
		8.960,00		**10.572,80**
P_6a	2.511,60	2.184,00	0,96	2.096,64
		5.241,60	1,00	5.241,60
		7.425,60		**7.338,24**
P_6b	2.916,40	2.536,00	0,96	2.434,56
		6.086,40	0,58	3.530,11
		8.622,40		**5.964,67**
	8.838,00	25.008,00		23.875,71

De lo que resultan los siguientes parámetros medios:

superficie total de la u.c	17.017,03	m²s
edificabilidad medi	1,47	m²c/m²
aprovechamiento medi	1,40	UA/m²s

EDIF RESIDENCIAL	20.288,00	m²c
30,00%	6.086,40	m²c
edificabilidad VPO	6.086,40	m²c

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 72/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

PARÁMETROS DE LA UA_3

La superficie de esta UA_3 es 33.464,21 m², medido mediante herramienta autocad.

En esta Unidad de Actuación UA_3, de la alternativa 2, se le resta parte del suelo de los viarios que comparte con la UA_2, en la continuación de la vía que conecta con Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge.

DETERMINACIONES Y CONDICIONANTES PARA EL DESARROLLO Y GESTIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 3 DENTRO DE ESTA ALTERNATIVA 2.

La gestión de la UA_3 de esta alternativa 2, además de las reservas de suelo establecidas en la Ley 4/2017, para este tipo de suelo, y al destino de los mismos, queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, vial paralelo a la GC-500, que conecta la urbanización colindante de Bellavista con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril, en todo el tramo que abarca su fachada.

sector	superficie que aporta m²	porcentaje de participación %	cesión para reserva de suelo m²s	suelo para desarrollar los usos m²s
UA_3	33.464,21	20,28%	16.062,82	17.401,39

parcela	uso característico	tipo edificatorio	Fachada M	fondo m	superficie parcela m²s
P_8a	residencial	edificio residencial entre medianeras	168,00	46,00	**7.728,00**
P_8b	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	72,00	46,00	**3.312,00**
P_9	terciario	estación de servicio			**3.698,56**
P_12	comercial	centro comercial			**779,66**
P_11	oficina	edificio exclusivo de oficinas			**1.680,23**
					17.198,45

El aprovechamiento lucrativo de esta Unidad de Actuación 3 es el que se expone en el siguiente cuadro:

parcela	superficie parcela	retranq. fachada	retranq. lateral	retranq. fondo	reparto de la edificabilidad de la parcela retranqueo (largo * fondo)							
	m²s	M	m	M	nº plantas	plant	uso			ocupación	edif (m²/m²)	m²c
P_8a	**7.728,00**	3,00	0,00	3,00	5	baja	terciario	168,00	40,00	100%	0,87	6.720,00
						altas	residencial	168,00	40,00	80%	2,78	21.504,00
												28.224,00
P_8b	**3.312,00**	3,00	0,00	3,00	5	baja	terciario	72,00	40,00	100%	0,87	2.880,00
						altas	residencial	72,00	40,00	80%	2,78	9.216,00
												12.096,00
P_9	**3.698,56**	-	-	-	1	baja	terciario	-	-	20%	0,20	739,71
												739,71
P_12	**779,66**	-	-	-	5	todas	comercial	-	-	100%	3,20	2.494,91
												2.494,91
P_11	**1.680,23**	-	-	-	3	todas	oficina	-	-	100%	2,40	4.032,55
												4.032,55
	17.198,45											**47.587,18**

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 73/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

A estos parámetros de edificabilidad, aplicando los coeficientes de homogeneización expuestos en el apartado 11 de este documento y explicados en el anexo de la presente memoria, resultan las siguientes unidades de aprovechamiento del sector:

parcela	superficie parcela m²s	m²c	coeficientes homogeneización UA/m²c	unidades de aprovechamiento UA
P_8a	**7.728,00**	6.720,00	0,96	6.451,20
		21.504,00	1,00	21.504,00
		28.224,00		**27.955,20**
P_8b	**3.312,00**	2.880,00	0,96	2.764,80
		9.216,00	0,58	5.345,28
		12.096,00		**8.110,08**
P_9	**3.698,56**	739,71	2,78	2.056,40
		739,71		**2.056,40**
P_12	**779,66**	2.494,91	2,22	5.538,70
		2.494,91		**5.538,70**
P_11	**1.680,23**	4.032,55	0,89	3.588,97
		4.032,55		**3.588,97**
	17.198,45	**47.587,18**		**47.249,36**

De lo que resultan los siguientes parámetros medios:

superficie total de la u.a.	**33.464,21**	**m²s**
edificabilidad media	**1,42**	**m²c/m²**
aprovechamiento medio	**1,41**	**UA/m²s**

EDIF RESIDENCIAL	**30.720,00**	**m²c**
30,00%	**9.216,00**	**m²c**
edificabilidad VPO	**9.216,00**	**m²c**

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 74/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

12.4 CONCLUSIONES

En el documento de Estudio de Impacto Ambiental, documento que forma parte de este Borrador, se detalla con precisión las afecciones medioambientales de las tres alternativas, que como se podrá comprobar son prácticamente nulas debido a la ausencia de valores ambientales, paisajísticos y culturales en presencia en la UE nº 47, y en las tres Unidades de Actuación que la conforman.

La alternativa 0, en la que se plantea continuar con las determinaciones del Plan General vigente, dado que se mantiene una edificabilidad bajísima en todas las parcelas, ha provocado escaso interés por los propietarios, en su gestión y desarrollo, lo que haría que el suelo quedara eternamente con esta situación de abandono, sin canalizar el cauce del barranco de Bellavista y sin ejecutar el viario que diera continuidad a la calle Alcalde Enrique Jorge, afectando sensiblemente al paisaje y entorno de esta parte del municipio.

En las alternativas 1 y 2, se resuelven varias cuestiones que llevan a mejorar lo propuesto en la alternativa 0. En primer lugar, se produce una organización de los espacios libres, dotaciones y equipamientos que vienen a sumar a los previstos en la zona de El Veril, conformando un pulmón verde en esta zona del municipio. Además, se canaliza el cauce del barranco hasta su enlace con El Cañizo, por la parcela del antiguo Canódromo y también se resuelve la canalización de un pequeño barranquillo por la parte alta del sector. Se da continuidad a la vía de Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge, hasta el futuro nudo previsto en el PTE-21. En la ordenación de las estas dos últimas alternativas se busca que las tipologías edificatorias tengan continuidad con lo ya ejecutado en la urbanización colindante de Bellavista, y volcadas sobre los espacios libres que resultan de las cesiones y de la canalización el barranco.

Las edificaciones previstas para los distintos usos en las alternativas 1, y 2, sin duda se proyectarán y ejecutarán bajo las nuevas exigencias sobre eficiencia energética de los edificios, por lo que serán autosuficientes energéticamente, reduciendo, de esa manera, a cero las emisiones de gases nocivos a la atmósfera.

Así mismo, en las edificaciones previstas para los distintos usos en las alternativas 1y 2, se primará la calidad en el diseño arquitectónico, en el empleo de materiales, en los productos y sistemas constructivos novedosos, que contribuirán al sostenimiento sustentable del medioambiente.

Las alternativas se diferencian exclusivamente en la forma de gestión y desarrollo del suelo. La ordenación del suelo, los parámetros urbanísticos, las cesiones de espacios libres, equipamientos y dotaciones, las cesiones del 10% de los aprovechamientos urbanísticos a la administración, los m^2_c de viviendas protegidas, son exactamente los mismos en las distintas alternativas.

Lo único que diferencia las distintas alternativas es la forma de gestión del suelo. En la alternativa 1 se plantea la gestión de todo el sector a través de dos UA permitiendo que se haga de forma diferenciada.

En la alternativa 2 se da la opción a que se puedan unir propietarios o promotores de bolsas distintas para el desarrollo y la gestión del suelo, de forma que los propietarios promotores de

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 75/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

las Unidades de Actuación 2 y 3, puedan implantar el sistema de ejecución del suelo por compensación de forma conjunta si los intereses de todos ellos así lo decidieran.

De las distintas alternativas, se valora positivamente la alternativa 1 por encima de la 2 ya que, dada las características de la propiedad de cada uno de los suelos, pudiera ser la más viable para el desarrollo de estos suelos.

En cualquier caso, al quedar establecidos los parámetros urbanísticos y el reparto de beneficios y cargas desde este documento marco para cualquiera de las alternativas, esto permitirá el desarrollo y gestión del suelo en momentos, aunque próximos, distintos.

Por tanto, de las alternativas valoradas como positivas, preferentemente se plantea como la más idónea la alternativa 1 siendo igualmente viable la alternativa 2.

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 76/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

13.- NORMATIVA MODIFICADA

Se acompaña a este documento Borrador, una separata con la Normativa específico de aplicación a las tres Unidades de Actuación.

14. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA PROPUESTA

La autorización de todo acto de edificación o uso del suelo, y la consiguiente patrimonialización del aprovechamiento urbanístico, requerirá:

a. Que las parcelas que resultan de la Modificación Menor cuenten con ordenación pormenorizada y que el acto a autorizar cumpla las determinaciones establecidas por el PGO de San Bartolomé de Tirajana, por lo que deberá estar aprobada esta Modificación Menor.

b. Que el propietario promotor de de cada Unidad de Actuación, haya cumplido los deberes que le corresponden de acuerdo al régimen jurídico del suelo urbano no consolidado, o que garantice su cumplimiento con anterioridad a la finalización del acto de ejecución correspondiente.

c) Que se implante el sistema de ejecución que desarrolle las determinaciones previstas en esta Modificación Menor en cada una de las Unidades de Actuación, si el desarrollo de las mismas se hiciera en distintos momentos, o que se implante la ejecución del sistema de Compensación del suelo de las UA que se unieran para su desarrollo conjunto, si fuera el caso.

15. DEBERES DEL PROMOTOR/ES DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN

Tal como señalábamos en el punto 4.4 de este documento, dado que el suelo es urbanos no consolidados, sus propietarios tendrán que cumplir con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 4/2017.

1. Las personas propietarias de suelo urbano no consolidado tendrán los siguientes deberes:
a) Ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo necesario, de acuerdo con la ordenación urbanística, para los viales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, dotaciones culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
b) Ceder gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente.
c) Ceder gratuitamente al ayuntamiento, en parcelas urbanizadas, y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento urbanístico del ámbito correspondiente con destino al patrimonio público del suelo. Esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado; dicho abono tendrá lugar con

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 77/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

carácter preferente cuando se genere un proindiviso en el que deba participar la Administración.
d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.
f) Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico o en la legislación específica.
g) Prestar garantía para asegurar la correcta ejecución de la actuación, que incluirá el pago de los justiprecios que correspondan y que no podrá ser inferior al 15% del coste previsto para las obras en el proyecto de urbanización.
2.- El desarrollo de la actividad de ejecución requerirá la delimitación de unidades de actuación, con aplicación del régimen propio de la ejecución de estas previsto en el título V de esta ley.

16. PLANOS

1.-SITUACIÓN-LOCALIZACIÓN

2.- PLANIMETRÍA CATASTRAL

3.- TOPOGÁFICO INTEGRADO

4.- AFECCIONES

5.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN

6.- ALTERNATIVA 0

7.- ALTERNATIVA 1. DOS UA

8.- ALTERNATIVA 1 PARCELACIÓN Y USOS

9.- ALTERNATIVA 2 TRES UA

10.- ALTERNATIVA 2 PARCELACIÓN Y USOS

Las Palmas de Gran Canaria, 27 de Octubre de 2021.

Dolores **CABRERA LÓPEZ**
Martín **PERDOMO OJEDA**
ARQUITECTOS

43241445L DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R: J76308279)
Firmado digitalmente por 43241445L DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R: J76308279)
Fecha: 2021.11.04 08:41:33 Z

PERDOMO OJEDA MARTIN - 45347280C
Firmado digitalmente por PERDOMO OJEDA MARTIN - 45347280C
Fecha: 2021.11.03 16:35:53 Z

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/10AAD3F7EBE74C93C0D26174CE80C4EE

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:30 - 78/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:05

NORMATIVA Y FICHERO URBANÍSTICO

DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 47 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA GRAN CANARIA

A TRAVÉS DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

QUE PRESENTA

CÁRNICA GLOBAL S.L

OCTUBRE DE 2021

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:36:32 Fecha: 04-11-2021 08:43:49
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:35 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:07

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:36:32 Fecha: 04-11-2021 08:43:49
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:35 - 2/43 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:07

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I ÁMBITO, APLICACIÓN Y VIGENCIA DEL DOCUMENTO

Artículo 1 NATURALEZA JURÍDICA Y OBJETO DEL DOCUMENTO

1. El presente documento se tramita con la finalidad de realizar la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en relación a la totalidad del suelo de la UE nº 47, a fin de establecer cambio de usos, modificación de tipologías edificatorias, aumento de edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos que hagan viable el desarrollo de este suelo.

   Para alcanzar el objetivo planteado, entendiendo que el uso del suelo es predominantemente residencial, se aplicará el artículo 138 de la Ley 4/2017, para establecer los puntos de partida en relación a los estándares de edificabilidades bruta máxima y reservas mínimas en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, que le corresponde a la totalidad del suelo de la UE nº 47.

   Se planteará la modificación de los parámetros urbanísticos existentes en el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en aras de conseguir poner en el mercado nuevos productos de alta demanda por la población local, que ayuden a resolver el problema de vivienda existente en el municipio y a concluir esa bolsa de suelo, de aspecto altamente degradado por inacabado, dotándolo de las dotaciones y espacios libres que se requieren.

   La modificación de las edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos viene justificada, dado que, dentro de esta Unidad de Ejecución, se producen varias afecciones relevantes, por un lado la necesidad de canalizar la cuenca hidrológica de Bellavista y la de aguas abajo que vienen hoy en día a morir en la fachada principal de la parcela ocupada por el antiguo Canódromo, la de darle continuidad a la calle Alcalde Enrique Jorge hasta sus enlace con el nudo previsto por el PTE 21 en su llegada a El Veril, y a resolver la afección que se produce por el nudo referido.

2. Esta ordenación se desarrolla en el marco jurídico contenido en el artículo 164 de la Ley 4/2017 de 1 de Octubre del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias y concordantes de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental.

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:36:32 Fecha: 04-11-2021 08:43:49
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:35 - 3/43 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:07

3. Las determinaciones contenidas en el presente documento serán aplicables únicamente al ámbito de la UE nº 47 que se desarrollará a través de las Unidades de Actuación que se delimitan en el documento Borrador, siendo de aplicación al ámbito de ese suelo, salvo lo dispuesto expresamente en esta ordenación, lo regulado en vigente Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana.

4. Es objeto de esta modificación:

    4.1 Cambio de uso de la parcela del Canódromo
    4.2 Canalización del Barranco, cuenca de Bellavista.
    4.3 Canalización del pequeño barranquillo en la parte Oeste.
    4.4 Continuación del viario hasta el nudo de El Veril
    4.5 Hacer viable económicamente el desarrollo el suelo: Mejora y adecuación de usos y parámetros edificatorios
    4.6 Dotar de los espacios libres, dotaciones y equipamientos de los que carece la zona
    4.7 Dotar de aparcamientos públicos inexistentes en la zona aprovechando la topografía del terreno

5. Esta modificación, donde el suelo lo conforman distintas unidades de actuación diferenciadas, necesitará, una vez aprobada la Modificación Menor, la tramitación de la implantación del sistema de ejecución de cada una de ellas, por alguno de los sistemas previstos en la legislación vigente.

Artículo 2 ÁMBITO DE APLICACIÓN

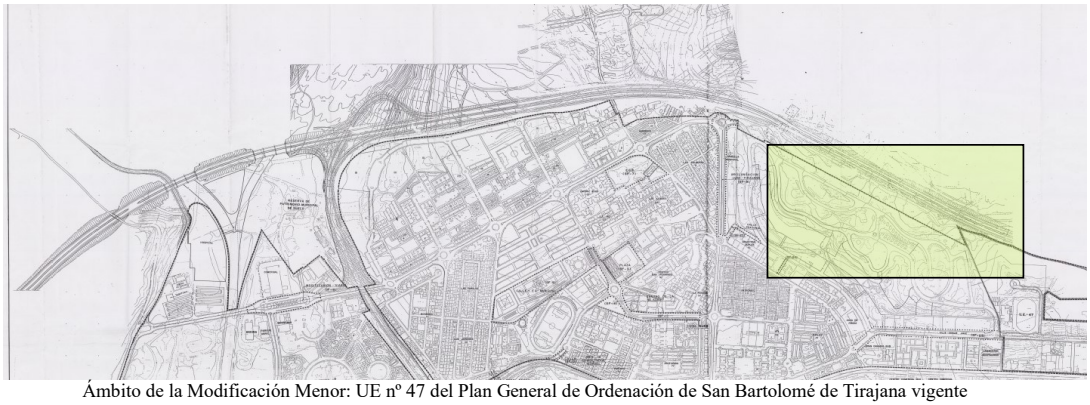
Las presentes ordenanzas afectan a la totalidad del suelo de la UE nº 47, desarrollado en la Modificación Menor con distintas UA diferenciadas, que viene a coincidir con la zona de "Ampliación de Bellavista".

El ámbito territorial del documento de Modificación Menor queda delimitado en el plano A-12 del Plan General Vigente de San Bartolomé de Tirajana, señalado como UE-47.

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:36:32 Fecha: 04-11-2021 08:43:49
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:35 - 4/43 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:07



Ámbito de la Modificación Menor: UE nº 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana vigente



Ámbito de la Modificación Menor: UE nº 47 sobre la situación real

Dentro de este ámbito se llevará a cabo los objetivos descritos en el apartado 4 del artículo 1 anterior. Para ello, se recoge las fichas específicas de cada Unidad de Actuación en este documento, en las que se establecen las condiciones de gestión y ejecución para el desarrollo urbanístico de cada una de ellas.

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:36:32 Fecha: 04-11-2021 08:43:49
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:35 - 5/43 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:07

Artículo 3 ÁLCANCE Y VIGENCIA

1. La ordenación contenida en el documento de Modificación Menor, es inmediatamente ejecutiva una vez haya entrado en vigor y su vigencia indefinida, en base a lo previsto en el artículo 162 y siguientes de la Ley 4/2017, en la medida que la Modificación Menor pretende integrarse plenamente en los contenidos y determinaciones del Plan General de Ordenación vigente hasta el momento en que se produzca una nueva alteración que modifique sus determinaciones, o hasta el momento en que se apruebe definitivamente, y entre en vigor, el Plan General de Ordenación Supletorio de San Bartolomé, aún en tramitación, asumiendo la misma.

2. Las determinaciones urbanísticas que se contienen en la presente MM son inmediatamente ejecutivas una vez haya entrado en vigor con arreglo a lo dispuesto legalmente.

CAPÍTULO II ESTRUCTURA, CONTENIDO DOCUMENTAL Y CONCEPTOS Y

ARTÍCULO 4 DOCUMENTACIÓN

1. La Modificación Menor, en base a lo previsto en el artículo 140 de la Ley 4/2017, consta de los siguientes documentos:

    Borrador de Modificación Menor
        Documentación Informativa
        Documentación de ordenación
            Planeamiento vigente - Normativa
            Alternativas
            Conclusiones
    Propuesta de ordenación – Normativa
    Documento Ambiental
    Estudio Económico Financiero
        Informe de sostenibilidad
        Memoria de viabilidad económica

2. En caso de dudas en la interpretación entre lo dispuesto en la cartografía y la normativa, tendrá preferencia lo dispuesto en la normativa. Esto se aplica en todos los textos que componen el documento. En el caso de que se presente dudas entre distintos planos, tendrá prevalencia el de mayor escala de definición.

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:36:32 Fecha: 04-11-2021 08:43:49
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:35 - 6/43 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:07

ARTÍCULO 5 DEFINICIÓN DE CONCEPTOS

RASANTE:

Perfil del encintado de la vía pública o terreno.

OCUPACIÓN:

Superficie comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal del contorno exterior de la edificación, incluido el vuelo. Quedan excluidas las edificaciones subterráneas debajo de los espacios libres de la parcela, destinados a aparcamientos, instalaciones o almacenes.

EDIFICABILIDAD:

Potencialidad constructiva de un determinado suelo sobre rasante. Se atribuye a la parcela finalista.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:

Es un concepto de reparto, relacionado con el principio de equidistribución de beneficios y cargas.

Esto se debe a que las edificabilidades de distintos usos y sobre todo de distinto valor, no pueden sumarse ni repartirse de forma equitativa entre los propietarios o promotores de un área de reparto, pero el aprovechamiento urbanístico sí, dado que tiene su origen en la ponderación de las distintas edificabilidades de los distintos usos y tipologías edificatorias.

UNIDADES DE APROVECHAMIENTO:

Es el término que se usa para fijar los derechos de las parcelas aportadas en los suelos en gestión. En función de la superficie aportada tendremos derecho a un número determinado de Unidades de Aprovechamiento que posteriormente se convierten en edificabilidad, en m^2c, en función del uso al que se destine y que se materializa en una parcela determinada.

USO GLOBAL:

Uso global es aquél que el Plan General asigna con carácter dominante o mayoritario a una zona o sector y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio Plan General o por alguna otra figura de planeamiento.

USO PORMENORIZADO:

Uso pormenorizado es aquél que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan asignan a una zona concreta. El cambio de los usos pormenorizados requiere la modificación del planeamiento correspondiente.

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:36:32 Fecha: 04-11-2021 08:43:49
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:35 - 7/43 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:07

TÍTULO II RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I RÉGIMEN DE USOS

ARTÍCULO 6 RÉGIMEN DE LOS USOS

1. En todas las actuaciones que se planteen en el ámbito de la UE nº 47, que se desarrollará a través de las Unidades de Actuación previstas en esta Modificación Menor, se aplicará el régimen que se establece a continuación respecto a los usos principales como a los complementarios, de cada parcela, ya sea residencial, comercial, oficinas, industrial o comunitario, manteniéndose para el resto de usos los regulados en el planeamiento municipal vigente.

2. La calificación de las distintas parcelas se regirá con arreglo a lo dispuesto en este documento de Modificación Menor en que se asignan los usos principales, complementarios o prohibidos, conforme se determinará en las fichas que se contendrán en el documento definitivo para cada una de ellas.

ARTÍCULO 7 CARÁCTER DE LOS USOS

1. El carácter del uso es el tipo de admisibilidad genérica del uso en el ámbito espacial de la Modificación Menor.

2. La Modificación Menor establece el siguiente carácter de los usos:

a) Uso principal, es el uso permitido, por ser el uso normal conforme a las características y potencialidad del ámbito de la UE nº 47, que se desarrolla por las Unidades de Actuación previstas en este documento de Modificación Menor.

b) Uso complementario, es el uso que puede coexistir con el uso principal, sin perder las características y efectos que le son propios. Por su necesaria relación con el uso principal, su implantación podrá estar sometida a restricciones.

c) Uso compatible: es todo uso que puede coexistir con el uso principal, vinculado al mismo y sujeto a los porcentajes y/o condiciones que se determinan en esta normativa.

d) Uso prohibido, es el uso cuya implantación se considera incompatible con el uso principal en las Unidades de Actuación previstas en este documento de Modificación Menor.

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:36:32 Fecha: 04-11-2021 08:43:49
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:35 - 8/43 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:07

ARTÍCULO 8 CLASES DE USOS

A efectos de esta Modificación Menor, se clasifican los siguientes usos, manteniéndose como válidos los regulados por el planeamiento municipal vigente que no se contemplan a continuación.

Artículo 8.1. USOS GLOBALES

Se entiende por uso global del suelo el destino funcional que la Modificación Menor atribuye al suelo que desarrolla a partir de la UE nº 47 del Plan General vigente con las Unidades de Actuación diferenciadas, respecto al resto del territorio y con ello se pretende mantener criterios de organización conjunta de actividades urbanas fácilmente distinguibles.

La Modificación Menor define y asigna los siguientes usos globales:

Residencial permanente:

1- Es el uso que tiene como finalidad proporcionar alojamiento permanente a las personas [Habitación], en cualquier régimen de propiedad o alquiler, comprendiendo la actividad propia de vivienda, siendo este el espacio edificado formado por distintas piezas con los servicios suficientes para realizar en ellas las funciones propias de la vida cotidiana [Habitabilidad].

2.- En la Modificación Menor, el uso residencial permanente se podrá desarrollar en viviendas que se destinan al alojamiento de las personas que configuran un núcleo familiar, tengan o no relación de parentesco.

3.- Según su organización en la parcela, dentro de la Modificación Menor, podrá darse ese uso en:

a) Viviendas unifamiliares (V_U): la vivienda constituye un edificio independiente con accesos y servicios independientes a los de otras viviendas.

b) Viviendas colectivas (V_C): las viviendas se agrupan con otras en un mismo edificio compartiendo accesos, locales y servicios con las mismas en régimen de propiedad horizontal.

c) Viviendas protegidas (V_P): Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o precio final de venta limitado y en consecuencia sujetas a condicionantes jurídicos, técnicos y económicos que de ello se derive.

4. Con carácter general en las parcelas destinadas al uso residencial permanente se podrán admitir como usos compatibles los comunitarios definidos en estas Normas, con las limitaciones que para

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:36:32 Fecha: 04-11-2021 08:43:49
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:35 - 9/43 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:07

ello fijen las normas particulares de los usos y/o zonas establecidas en la ordenación pormenorizada de esta Modificación Menor y la legislación sectorial propia de la actividad que, en su caso, se pretenda implantar. Así mismo, en planta baja de las parcelas con uso residencial permanente se podrán establecer usos terciarios.

5. Condiciones:

a) El uso residencial permanente podrá autorizarse exclusivamente en plantas sobre rasante, en la que se incluye la planta baja.

b) Las parcelas con uso residencial permanente podrán incluir usos complementarios terciarios y dotacional, exclusivamente en plantas bajo rasante, semisótano y baja.

Terciario:

El uso terciario es el que tiene como finalidad la prestación de servicios a las personas, empresas u organismos, comprendiendo los de carácter lucrativo, adscritos a concretos sectores económicos (comercio, ocio y espectáculo, hostelería y restauración).

Dentro de estos se encuentran los usos adscritos a los sectores económicos del comercio minorista, la hostelería (salvo las actividades recreativas y de alojamiento turístico), servicios financieros, inmobiliarios, empresariales, profesionales, y otros como agencias de viajes o mensajería.

Clases de usos terciarios:

a) **Comercial, comercio minorista**: usos que comprenden actividades llevadas a cabo con ánimo de lucro, dirigidas a poner a disposición de los consumidores y usuarios bienes, productos, servicios y mercancías. El desarrollo de estas actividades estará sujeto a concesión administrativa o regímenes especiales, si fuera el caso. También forman parte de los usos comerciales, los locales donde se prestan servicios personales al público de frecuencia usual y que no se engloban dentro del grupo de las oficinas. Dentro de ellos se encuentran:

a) I. Establecimientos Comerciales: locales y construcciones e instalaciones de carácter fijo y permanente, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, ya sea de forma individual o en un espacio colectivo, e independientemente de que se realice de forma continuada o en días o en temporadas determinadas.

b) II. Grandes Establecimientos Comerciales (polivalentes y especializados): establecimiento independiente, conformado como edificio único, que destinados al comercio al por menor, su superficie útil de exposición y venta sea igual o superior a 2.500 metros cuadrados, que precisarán licencia comercial para el desarrollo de la actividad.

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:36:32 Fecha: 04-11-2021 08:43:49
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:35 - 10/43 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:07

En esta categoría se incluyen tanto las grandes firmas comerciales de venta de muebles, máquinas, ferretería, automóviles, etc. como los hipermercados, entendidos como aquellos comercios unitarios en los que, bajo un régimen de autoservicio, se vende un amplio surtido de productos con marcado predominio de los alimentarios.

c) III. Centros comerciales: la unidad comercial constituida por el conjunto de establecimientos comerciales situados en un mismo recinto, vinculados entre sí por una planificación, gestión, promoción y administración común en los que se ejerzan las actividades de forma empresarial independiente y, en los que puedan existir, en su caso, como uso complementario establecimientos dedicados a actividades de ocio, restauración u otras.

Estarán sujetos a necesaria obtención de licencia comercial para el desarrollo de su actividad los centros comerciales en los que la superficie útil de venta total (suma de cada uno de los establecimientos comerciales integrados en ellos) sea superior a 9.000 m².

b) Hostelería:

Espacios en los que se realizan actividades de preparación y servicio de comidas y bebidas para ser consumidas en su interior por el público. Las actividades ruidosas o molestas en un entorno residencial no se incluyen en esta categoría, sino en el de recreativos.

Este uso se podrá desarrollar como:

I. Quioscos y terrazas: cuando el consumo se realiza al aire libre o en espacios cubiertos conformados por estructuras ligeras y fácilmente desmontables.

II. Bares: establecimientos destinados principalmente a la venta de bebidas, si bien pueden servir comidas ligeras y de fácil preparación; para adscribirse a esta categoría, la capacidad del local no podrá superar 25 personas sentadas.

III. Cafeterías y pequeños restaurantes: establecimientos cuya capacidad no supera las 100 personas sentadas.

IV. Restaurantes: locales destinados principalmente al servicio de comidas, cuya capacidad no supera las 500 personas sentadas.

V. Grandes restaurantes: a esta categoría se adscribirán los locales de hostelería que tengan capacidad para dar servicio a más de 500 personas.

c) Oficinas:

Espacios en que se realizan actividades cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros análogos, mediante la gestión y transmisión de información; no se incluirán en el uso de oficinas los espacios con tales fines que se integren en otro uso principal del cual dependen (tales como las oficinas de los espacios comerciales, turísticos).

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:36:32 Fecha: 04-11-2021 08:43:49
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:35 - 11/43 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:07

Este uso se podrá desarrollar como:

I. Despacho profesional: local independiente, normalmente en un edificio con otros usos, en el que se realizan trabajos profesionales que no generan una afluencia continuada de público. Este uso puede formar parte como complementario del residencial, cuando se integra en la vivienda del titular. De otra parte, para adscribirse a esta categoría, las superficies de trabajo no superarán los 250 m².

II. Local de oficinas: en el que se realizan actividades propias del uso de oficinas que superan las dimensiones del apartado anterior o suponen la afluencia frecuente de público, tales como gestorías, sucursales bancarias, despachos de notarios, o locales de atención al consumidor. En esta categoría, la superficie de trabajo (incluyendo la de estancia del público) no superará 750 m².

III. Edificio de oficinas: cuando un edificio completo o una parte del mismo separada funcionalmente del resto, con accesos y servicios propios, se destina a este uso mediante su compartimentación en despachos y/o locales de oficinas.

IV. Grandes oficinas: espacios de una sola empresa que superan las dimensiones de los locales de oficinas.

3. Condiciones.

a) En el suelo de las Unidades de Actuación que conforman esta Modificación Menor se podrá localizar cualquiera de los equipamientos comerciales señalados en el apartado a) de este artículo, de conformidad con la legislación territorial y sectorial vigente.

b) En el desarrollo de la implantación del sistema de ejecución de las Unidades de Ejecución previstas en esta Modificación Menor, la implantación de un gran establecimiento comercial o centro comercial con una superficie de venta útil total superior a 9.000 m², tendrá que cumplir con las condiciones propias de la legislación sectorial y las Directrices de Ordenación General de Canarias, entre las que deberá analizar y justificar los siguientes aspectos:

I. Impacto sobre el sistema viario afectado y efecto de los nuevos flujos, previsión de soluciones de conexión y accesos, incluyendo los compromisos a asumir por los promotores en orden a ejecutar las infraestructuras de conexión, acceso y aparcamiento a su costa y terminarlas antes de la puesta en funcionamiento del centro.

II. Impacto sobre las infraestructuras afectadas, como la de eliminación de residuos urbanos, u otras.

c) En aquellas parcelas que se contemple la construcción de grandes establecimientos comerciales o centros comerciales de un único volumen que englobe todos los locales en su interior, los volúmenes edificatorios resultantes deberán adaptarse al entorno, buscando tipologías que generen una interacción entre el interior y el exterior para los usuarios.

d) Las parcelas con uso principal comercial podrán incluir usos complementarios no comerciales, siempre que la superficie total de éstos no

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:36:32 Fecha: 04-11-2021 08:43:49
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:35 - 12/43 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:07

supere el 50% de la destinada a la circulación del público en general, estando prohibido como usos complementarios del comercial los residenciales o turísticos, ni cualesquiera que incluyan actividades incompatibles con el uso público general.

e) Los locales comerciales sólo se autorizarán integrados en Centros Comerciales, salvo los locales comerciales que sean edificaciones complementarias al uso residencial permanente.

f) Como regla general, los despachos profesionales y los locales de oficinas que no se sitúen en edificios de oficinas, se podrán localizar en las plantas bajas o semisótanos, de edificios de uso residencial permanente.

d) Recreativos:

Dentro del ámbito que se desarrolla en estas Unidades de Actuación, se podrá desarrollar usos que comprenden actividades de carácter lucrativo y permanente, cuyo objeto es el ocio, el esparcimiento y la diversión con afluencia de público.

Los usos recreativos podrán ser:

a) Recreativos y de juegos de azar: comprenden actividades sometidas a reglas con utilización o no de máquinas recreativas realizados en salones de juegos recreativos y de azar, boleras, casinos, bingos y similares.

b) Cines y multicines: espacios en los que la actividad de espectáculo consiste en la exhibición de películas cinematográficas. Tendrá la consideración de multicines cuando se agrupan varias salas de exhibición en un mismo edificio con servicios comunes a todas.

c) Teatros y salas de conciertos: comprende el conjunto de actividades relativas a la realización de espectáculos teatrales, musicales, conciertos y recitales, conferencias, coloquios, lecturas públicas y similares, incluyéndose los cafés-teatro o cafés-concierto.

d) Locales de reunión, de baile y celebraciones: incluye espacios en los que, si bien dedicados al servicio de bebidas o comidas, se desarrollan actividades ruidosas o molestas en un entorno residencial, tipo bares de copas, entendidos como los establecimientos donde se sirven y consumen bebidas y se realizan actividades de relación, audición de música y baile, habitualmente de noche y discotecas, entendidas como locales especializados donde predominan las actividades de baile con música de discos y, eventualmente, se realizan espectáculos musicales.

e) Locales deportivos: comprende los espacios destinados a actividades deportivas.

f) Ludotecas y centros de ocio infantil: centros de recreo para niños donde se guardan juegos y juguetes para su uso y préstamo y en el que existen instalaciones específicas para niños tipo toboganes, piscinas de bolas, pistas o circuitos.

3. Condiciones:

a) El uso recreativo podrá autorizarse en sótanos y semisótanos del uso residencial permanente, siempre que se verifique el cumplimiento de todos

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:36:32 Fecha: 04-11-2021 08:43:49
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:35 - 13/43 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:07

los requisitos exigidos por la legislación sectorial, con especial atención a la normativa respecto al ruido y a las medidas de seguridad exigibles.

b) Una parcela con uso principal recreativo podrá incluir usos complementarios comerciales, siempre que la superficie total de éstos no supere el 35% de la superficie construida.

e) Otros servicios terciarios:

Dentro del ámbito que se desarrolla en estas Unidades de Actuación, se podrá desarrollar otros usos que dan un servicio a la población de carácter no dotacional.

Los otros servicios terciarios podrán ser:

a) Servicios higiénicos personales sanitarios
b) Servicios educativos no reglados
c) Ocio no incluido en terciario recreativo.

3. Condiciones:

a) Los usos descritos en el párrafo anterior podrán autorizarse en semisótanos y planta baja del uso residencial permanente, siempre que se verifique el cumplimiento de todos los requisitos exigidos por la legislación sectorial, con especial atención a la normativa respecto al ruido y a las medidas de seguridad exigibles.

b) Una parcela que tenga como uso principal cualquiera de los tres anteriores a), b) o c) podrá incluir usos complementarios comerciales, siempre que la superficie total de éstos no supere el 35% de la superficie construida.

c) Las parcelas con uso terciario, en cualquiera de sus categorías, podrán incluir cualquiera de los usos anteriores a), b) o c, cumpliendo con la legislación sectorial que le fuera de aplicación.

Industrial:

El uso industrial incluye los espacios, establecimientos e instalaciones destinados a la obtención, elaboración, transformación, tratamiento, reparación, almacenaje y/o distribución de productos o bienes, así como a la prestación de servicios relacionados con lo anterior.

El uso industrial que se puede implantar en el ámbito de la Modificación Menor es el siguiente:

a) Talleres industriales: comprende las actividades de montaje, ensamblaje y reparación de productos industriales y manufacturas tales como talleres de mecánica o de reparación del automóvil, carpinterías metálicas o de PVC, talleres de concesionarios de vehículos, electrodoméstica y similar.

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:36:32 Fecha: 04-11-2021 08:43:49
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:35 - 14/43 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:07

b) Industria artesanal y talleres domésticos: el uso industrial se produce a un nivel de intensidad lo suficientemente bajo, o es subsidiario de un uso comercial y se desarrolla en locales con una superficie menor o igual a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y con una potencia inferior o igual a diez (10) CV de fuerza motriz, que permite su compatibilidad con el uso residencial y otros usos urbanos, tales como panaderías, dulcerías, talleres de costura, herrerías, carpinterías, talleres de cerámica y similares.

c) Almacenamiento: comprende el conjunto de actividades de depósito, guarda, custodia, clasificación, embalaje y distribución de bienes o mercancías, que podrá llevarse a cabo en almacenes industriales, de servicio, de mayoristas y almacenes logísticos tales como centros de distribución a nivel insular o regional de determinados productos o de determinadas cadenas comerciales.

Condiciones.

a) El uso industrial, en las categorías definidas en el apartado anterior, podrá autorizarse exclusivamente en plantas de sótano, semisótano y planta baja en parcelas cuyo uso principal sea el residencial permanente.
b) Las parcelas con uso residencial permanente podrán incluir uso industrial en las condiciones del apartado a) anterior.

c) Las parcelas con uso terciario, en cualquiera de sus categorías, podrán incluir usos industriales, cumpliendo con la legislación sectorial que le fuera de aplicación.

Dotacional:

El uso dotacional es aquel que tiene como finalidad la prestación a la población de servicios de índole colectiva o general, así como de usos y servicios públicos básicos para la vida colectiva, entre los que se encuentran, espacios libres, infraestructuras, usos educativos, deportivos, religiosos y socio sanitarios.

Destaca entre el uso dotacional:

a) Equipamiento
Pequeño < 200 m^2 construidos
Mediano, entre 200 m^2 construidos y <500 m^2 construidos
Grande > 500 m^2 construidos

b) Vías públicas

c) Espacios Libres públicos
De sistemas Generales
De sistemas Locales

Condiciones.

a) El equipamiento pequeño podrá autorizarse exclusivamente en plantas de sótano, semisótano y planta baja en parcelas cuyo uso principal sea el residencial permanente.

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:36:32 Fecha: 04-11-2021 08:43:49
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:35 - 15/43 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:07

b) El equipamiento mediano podrá autorizarse en cualquier planta de las parcelas destinadas a ese uso, pudiendo incluir usos complementarios comerciales, siempre que la superficie total de éstos no supere el 35% de la superficie construida.

c) El equipamiento grande podrá autorizarse en edificio exclusivo.

Artículo 8.2. USOS PORMENORIZADOS

1 Las condiciones pormenorizadas de los usos son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder desarrollarse en los lugares y forma previstos para ello por la Modificación Menor.

2 La ordenación de carácter pormenorizado prevista en La Modificación Menor se establece en los planos de ordenación pormenorizada, con las características y condiciones específicas en las fichas expresas de cada parcela.

CAPÍTULO II DISPOSICIONES COMUNES EN RELACIÓN AL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO A DESARROLLAR POR LA MODIFICACIÓN MENOR

ARTÍCULO 9 NATURALEZA DE LA ACTUACIÓN

Las actuaciones que requiere la Modificación Menor de ordenación urbanística, que se pretende, se enmarcan dentro de las actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias, previstas en el apartado 1 a) del artículo 7 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:
1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior

En este caso, dado que lo que se pretende con la Modificación Menor es, una vez establecidos los parámetros urbanísticos genéricos, la posibilidad del desarrollo de todo el suelo de la UE nº 47, por la implantación del sistema de las UA al mismos tiempo, o en su caso, el desarrollo de cada uno de las UA, de forma independiente, y dado que son suelos urbanos no consolidados, sus propietarios tendrán que cumplir con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 4/2017.

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:36:32 Fecha: 04-11-2021 08:43:49
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:35 - 16/43 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:07

1. Las personas propietarias de suelo urbano no consolidado tendrán los siguientes deberes:

a) Ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo necesario, de acuerdo con la ordenación urbanística, para los viales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, dotaciones culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

b) Ceder gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente.

c) Ceder gratuitamente al ayuntamiento, en parcelas urbanizadas, y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento urbanístico del ámbito correspondiente con destino al patrimonio público del suelo. Esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado; dicho abono tendrá lugar con carácter preferente cuando se genere un proindiviso en el que deba participar la Administración.

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

f) Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico o en la legislación específica.

g) Prestar garantía para asegurar la correcta ejecución de la actuación, que incluirá el pago de los justiprecios que correspondan y que no podrá ser inferior al 15% del coste previsto para las obras en el proyecto de urbanización.

2.- El desarrollo de la actividad de ejecución requerirá la delimitación de unidades de actuación, con aplicación del régimen propio de la ejecución de estas previsto en el título V de esta ley.

El desarrollo y gestión del suelo de la UE nº 47, será o por Concierto o por Compensación. Si se lleva a cabo de forma independiente, el sistema a implantar en la Unidad de Actuación 2, Antiguo Canódromo, será el de Concierto y el del resto dependerá si se desarrollo conjuntamente o en otras dos UA.

En cualquier caso, para el desarrollo de La Unidad de Actuación I, con distintos propietarios de ese suelo, se implantará el sistema de Compensación, o en su caso el de Concierto si todos sus propietarios apoyaran esa iniciativa.

ARTÍCULO 10 AGREGACIÓN DE PARCELAS

La agregación de parcelas es posible por la propia estructura del sistema viario existente y por la continuación del viario previsto, la continuación de la calle Alcalde Enrique Jorge, vías sobre las que se vuelcan las parcelas de resultado, sin necesidad de llevar a cabo estudio de detalle.

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:36:32 Fecha: 04-11-2021 08:43:49
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:35 - 17/43 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:07

Artículo 11 Segregación de parcelas

La segregación de parcelas se permitirá en todos los usos, cumpliendo con las ordenanzas específicas del uso, siendo la parcela mínima:

En uso residencial:
- 400 m^2_s en parcelas de viviendas unifamiliares
- 800 m^2_s en parcelas de edificios colectivos

400 m^2_s en uso terciario
400 m^2_s en uso Industrial
200 m^2_s en uso dotacional

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:36:32 Fecha: 04-11-2021 08:43:49
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:35 - 18/43 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:07

TÍTULO III DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

CAPÍTULO I PARÁMETROS COMUNES DE ORDENACIÓN

ARTÍCULO 12 PARÁMETROS DE ORDENACIÓN Y EDIFICATORIOS

En el ámbito de actuación de la presente Modificación Menor, a cualquier actuación que se lleve a cabo, se le aplicará los parámetros comunes que se detallan en los siguientes artículos, sin perjuicio de la aplicación de las ordenanzas particulares que se establezca para cada una de las actuaciones recogidas en las fichas urbanísticas de este documento.

ARTÍCULO 13 ALTURA

Las verticales trazadas en cualquier punto de la rasante en relación con la edificación no superarán el número de plantas previstas por la ordenanza pormenorizada particular de cada una de las parcelas.

ARTÍCULO 14 ALTURA DEL PRETIL

El pretil máximo sobre el forjado de cualquier edificio será 1.25 metros.

ARTÍCULO 15 LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN

La línea de edificación se define como la línea máxima, dentro de la parcela, que puede ser ocupada por el volumen del edificio.

ARTÍCULO 16 OCUPACIÓN

Teniendo en cuenta que es la superficie comprendida dentro de la línea límite de la edificación, será la proyección vertical sobre un plano horizontal del contorno exterior de la edificación, incluido el vuelo, quedando excluidas todas las edificaciones subterráneas debajo de los espacios libres de las parcelas.

En uso terciario o dotacional, el sótano podrá ocupar la totalidad de la parcela. En semisótanos se tendrá que respetar las condiciones de retranqueos.

La ocupación asignada a cada una de las parcelas incluidas en el ámbito de actuación de la presente Modificación Menor queda reflejada en su ficha específica que se incorpora en la memoria de este documento.

ARTÍCULO 17 EDIFICABILIDAD:

La edificabilidad asignada a cada una de las parcelas incluidas en el ámbito de actuación de la presente Modificación Menor queda reflejada en su ficha específica que se incorpora en la memoria de este documento.

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:36:32 Fecha: 04-11-2021 08:43:49
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:35 - 19/43 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:07

ARTÍCULO 18 RETRANQUEOS:

Los retranqueos de cada una de las parcelas incluidas en el ámbito de actuación de la presente Modificación Menor quedan reflejados en su ficha específica que se incorpora a en la memoria de este documento.

ARTÍCULO 19 EDIFICACIÓN BAJO RASANTE

En uso terciario y dotacional, se permiten plantas bajo rasante que cumplan las condiciones de habitabilidad y el Código Técnico de la Edificación, o norma que lo sustituya.

A estos efectos, se considera semisótano la edificación cuyo techo no sobresalga más de un metro de la rasante oficial, tomada ésta desde la cota del bordillo en el punto medio de la fachada principal y tenga ventilación directa al exterior en tres de sus fachadas.

Esta planta se podrá destinar tanto a unidades de alojamiento como a usos complementarios y no computará a efectos del cálculo de la altura de la edificación y número de plantas. Las superficies destinadas a usos lucrativos en dicha planta computarán a efectos del cálculo de la edificabilidad máxima de la parcela.

En los sótanos y semisótanos de uso terciario y dotacional que resulten en desarrollo de lo previsto en La Modificación Menor además se permitirán los siguientes usos:

a. Gimnasios, salas de rehabilitación, spa, saunas y similares, discotecas, bares, cocinas, lavanderías y otras instalaciones internas propias de los establecimientos, así como cualquier otro uso ligado a la actividad complementaria.

b. En las parcelas en las que se desarrolle el uso de hostelería se permitirá la instalación de cocinas.

ARTÍCULO 20 CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE LOS USOS

De forma genérica, dependiendo de los usos, se establece las siguientes condiciones:

a) Solo se permite el uso de los retranqueos en sótanos de los usos terciarios y dotacional.

b) En semisótanos, en todos los usos, se tendrá que respetar las condiciones de retranqueo, alineaciones y linderos, especificados en las fichas de cada una de las parcelas.

c) Se permite el uso de solárium en cubierta en todos los usos.

ARTÍCULO 21 CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE LOS USOS EN SUELO DE DOMINIO PÚBLICO

En suelo de dominio público se permitirá:

a) Bajo la rasante de suelo público el uso de aparcamiento como complementario del principal.

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:36:32 Fecha: 04-11-2021 08:43:49
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:35 - 20/43 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:07

b) Si, por las condiciones topográficas, en suelo público destinado a espacio libre se produjera espacios bajo rasante, en ellos se permitirá el uso terciario, comunitario y recreativo, siempre que cumplan con los requerimientos mínimos de habitabilidad y sin que estos superen el 20% de ocupación de los mismos.

c) En espacios libres públicos se permite la instalación de quioscos o establecimientos de uso comercial o de hostelería que no superen una superficie de 100 m^2 construidos.

CAPÍTULO II PARÁMETROS EDIFICATORIOS

ARTÍCULO 22 GARAJES PRIVADOS

Se permite la construcción de garajes privados en sótanos bajo rasante o en semisótano siempre que este no sobresalga de la rasante 1,00 metro.

ARTÍCULO 23 APARCAMIENTO EN SUPERFICIE

Se permite aparcamiento en superficie en interior de parcelas.

ARTÍCULO 24 RETRANQUEOS EN MUROS DE CERCA

Se prohíbe los retranqueos en los muros de cerramiento de parcelas, que deberán situarse sobre la alineación prevista en los planos de ordenación.

ARTÍCULO 25 VUELOS Y SALIENTES

Se permite vuelos y salientes con respecto a la alineación en las parcelas con uso residencial, a una distancia mínima, de los extremos de fachada, igual o superior al vuelo, siendo este como máximo de 1 metro y deberán estar situados por encima de la rasante como mínimo a una altura de 4,5 metros.

ARTÍCULO 26 ELEMENTOS SALIENTES SOBRE ALTURA MÁXIMA

El pretil de las cubiertas de los edificios podrá sobresalir 1.25 metros de la altura máxima prevista por la ordenanza pormenorizada particular de cada una de las parcelas. Sobre la altura máxima se podrán situar elementos de ventilación o de captación solar. Igualmente, podrán sobresalir los volúmenes de cuartos de máquinas de ascensor y de acceso a cubierta, sin sobrepasar 3,5 de altura sobre el forjado.

ARTÍCULO 27 USOS DE SÓTANO Y SEMISÓTANOS

Los sótanos y semisótanos en uso residencial podrán ser utilizados como garaje privado, como espacios para ubicar instalaciones, almacenes, etc. La altura libre máxima permitida es de 2,40 metros. En zonas de retranqueo no se admite edificaciones en sótano ni en semisótanos.

ARTÍCULO 28 USOS EN ZONA DE RETRANQUEOS

En zonas de retranqueo sobre rasante no se permite edificación alguna.

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:36:32 Fecha: 04-11-2021 08:43:49
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:35 - 21/43 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:07

ARTÍCULO 29 TERRAZAS

Se permite el uso de terrazas al aire libre para actividades propias de la hostelería con las siguientes condiciones:

Se permite la colocación de mesas, sillas, sombrillas, toldos, luminaria, calentadores, jardineras, pavimentos desmontables, así como cualquier elemento similar, pudiendo colocarse toldos verticales cortavientos siempre que no estén anclados de forma fija al suelo.

La instalación de una terraza en espacios de uso y dominio público así como las situadas en espacios privados que presten servicios al público común, requerirá la previa concesión o autorización administrativa.

La ocupación de las terrazas deberá dejar libres para su uso inmediato por los servicios públicos las entradas a galerías visitables, bocas de riego, hidrantes, registros de alcantarilla, salidas de emergencia, paradas de transportes públicos, aparatos de registro y control de tráfico, centros de transformación y arquetas de registro de servicios públicos, etc.

La ocupación del mobiliario no podrá dificultar la maniobra de entrada o salida a aparcamientos con vados permanentes, con arreglo a la legislación propia. Igualmente, no podrá entorpecer la entrada y salida a las edificaciones.

La superficie de ocupación estará relacionada con los metros cuadrados del local, no pudiendo ocupar la terraza una superficie mayor que la construida del local.

La terraza, en ningún caso, podrá superar el límite de la fachada del local, cumpliendo además que entre terrazas de distintos locales quede un espacio libre de todo mobiliario de dos metros.

Si el establecimiento es un quiosco o un local aislado de otra edificación, la ocupación de la terraza deberá guardar una distancia mínima de 7 metros con respecto a otro quiosco o edificación aislada.

Si se usan elementos para producir sombras o cortavientos, serán desmontables, con materiales y acabados de calidad, con una altura máxima que no sobrepase un metro la cara superior del forjado del local.

ARTÍCULO 30 CERRAMIENTO DE PARCELAS

Los cerramientos de las parcelas deberán tener un máximo de 80 centímetros de altura ciegos, siendo el resto de su altura permeable hasta un máximo de 200 centímetros, debiendo ser su acabado con materiales que garanticen la durabilidad, bajo mantenimiento y estética.

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:36:32 Fecha: 04-11-2021 08:43:49
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:35 - 22/43 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:07

ANEXO I. FICHERO URBANÍSTICO

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:36:32 Fecha: 04-11-2021 08:43:49
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:35 - 23/43 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:07

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:36:32 Fecha: 04-11-2021 08:43:49
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:35 - 24/43 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:07

superficie del ámbito m²s	superficie de la unidad de ejecución nº 47 m²s	edificabilidad bruta máxima (138.1.A.b) m²c/m²s	superficie máxima construida en el ámbito m²c	reservas de suelo en ámbito (138.1,A,c) Dotacional m²s	reservas de suelo en ámbito (138.1,A,c) espacio libre m²s
167.713,20	165.000,00	1,20	198.000,00	79.200,00	39.600,00

PARCELAS LUCRATIVAS.

parcela	uso característico	tipo edificatorio	fachada m	fondo m	superficie parcela m²s
P_1	Residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			9.114,05
P_2	Residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			7.961,84
P_3	Residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			6.580,72
P_4	residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			9.519,43
P_5	residencial	vvda. en edificio residencial aislado	55,00	62,00	3.410,00
P_6a	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	54,60	46,00	2.511,60
P_6b	residencial	edificio residencial entre medianeras	63,40	46,00	2.916,40
P_7a	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	103,60	46,00	4.765,60
P_7b	residencial	edificio residencial entre medianeras	133,40	46,00	6.136,40
P_8a	residencial	edificio residencial entre medianeras	168,00	46,00	7.728,00
P_8b	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	72,00	46,00	3.312,00
P_9	Terciario	estación de servicio			3.698,56
P_10	comercial	centro comercial			17.623,69
P_11	Oficina	edificio exclusivo de oficinas			1.680,23
					86.958,52

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:36:32 Fecha: 04-11-2021 08:43:49
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:35

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:07

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.

El aprovechamiento lucrativo resultante de esta propuesta de ordenación:

parcela	superficie parcela	retranqueo fachada	retranqueo lateral	retranqueo fondo	reparto de la edificabilidad de la parcela							
								retranqueo				
	m²s	m	m	M	nº plantas	planta	uso	largo	fondo	ocupación	edif (m²/m²)	m²c
P_1	**9.114,05**	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60	5.468,43
												5.468,43
P_2	**7.961,84**	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60	4.777,10
												4.777,10
P_3	**6.580,72**	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60	3.948,43
												3.948,43
P_4	**9.519,43**	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60	5.711,66
												5.711,66
P_5	**3.410,00**	0,00	3 y 5	0,00	4	baja	residencial	0,00	0,00	100%	0,66	2.240,00
						altas	residencial	0,00	0,00	100%	1,97	6.720,00
												8.960,00
P_6a	**2.511,60**	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	54,60	40,00	100%	0,87	2.184,00
						altas	residencial	54,60	40,00	80%	2,09	5.241,60
												7.425,60
P_6b	**2.916,40**	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	63,40	40,00	100%	0,87	2.536,00
						altas	residencial	63,40	40,00	80%	2,09	6.086,40
												8.622,40
P_7a	**4.765,60**	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	103,60	40,00	100%	0,87	4.144,00
						altas	residencial	103,60	40,00	80%	2,09	9.945,60
												14.089,60
P_7b	**6.136,40**	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	133,40	40,00	100%	0,87	5.336,00
						altas	residencial	133,40	40,00	80%	2,09	12.806,40
												18.142,40
P_8a	**7.728,00**	3,00	0,00	3,00	5	baja	terciario	168,00	40,00	100%	0,87	6.720,00
						altas	residencial	168,00	40,00	80%	2,78	21.504,00
												28.224,00
P_8b	**3.312,00**	3,00	0,00	3,00	5	baja	terciario	72,00	40,00	100%	0,87	2.880,00
						altas	residencial	72,00	40,00	80%	2,78	9.216,00
												12.096,00
P_9	**3.698,56**	-	-	-	1	baja	terciario	-	-	20%	0,20	739,71
												739,71
P_10	**17.623,69**	-	-	-	5	todas	comercial	-	-	100%	3,20	56.395,81
												56.395,81
P_11	**1.680,23**	-	-	-	3	todas	oficina	-	-	100%	2,40	4.032,55
												4.032,55
	86.958,52											**178.633,70**

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:36:32 Fecha: 04-11-2021 08:43:49
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:35 - 26/43 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:07

UNIDADES DE APROVECHAMIENTO.

parcela	superficie parcela m²s	m²c	coeficientes homogeneización UA/m²c	unidades de aprovechamiento UA
P_1	**9.114,05**	5.468,43	1,53	8.366,70
		5.468,43		**8.366,70**
P_2	**7.961,84**	4.777,10	1,53	7.308,97
		4.777,10		**7.308,97**
P_3	**6.580,72**	3.948,43	1,53	6.041,10
		3.948,43		**6.041,10**
P_4	**9.519,43**	5.711,66	1,53	8.738,84
		5.711,66		**8.738,84**
P_5	**3.410,00**	2.240,00	1,18	2.643,20
		6.720,00	1,18	7.929,60
		8.960,00		**10.572,80**
P_6a	**2.511,60**	2.184,00	0,96	2.096,64
		5.241,60	1,00	5.241,60
		7.425,60		**7.338,24**
P_6b	**2.916,40**	2.536,00	0,96	2.434,56
		6.086,40	0,58	3.530,11
		8.622,40		**5.964,67**
P_7a	**4.765,60**	4.144,00	0,96	3.978,24
		9.945,60	1,00	9.945,60
		14.089,60		**13.923,84**
P_7b	**6.136,40**	5.336,00	0,96	5.122,56
		12.806,40	0,58	7.427,71
		18.142,40		**12.550,27**
P_8a	**7.728,00**	6.720,00	0,96	6.451,20
		21.504,00	1,00	21.504,00
		28.224,00		**27.955,20**
P_8b	**3.312,00**	2.880,00	0,96	2.764,80
		9.216,00	0,58	5.345,28
		12.096,00		**8.110,08**
P_9	**3.698,56**	739,71	2,78	2.056,40
		739,71		**2.056,40**
P_10	**17.623,69**	56.395,81	2,22	125.198,69
		56.395,81		**125.198,69**
P_11	**1.680,23**	4.032,55	0,89	3.588,97
		4.032,55		**3.588,97**
	86.958,52	**178.633,70**		**247.714,77**

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:36:32 Fecha: 04-11-2021 08:43:49
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:35 - 27/43 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:07

superficie total del ámbit	167.713,20	m²s
edificabilidad medi	1,07	m²c/m²
aprovechamiento medi	1,48	UA/m²s

EDIF RESIDENCIAL	93.665,62	m²c
30,00%	28.099,69	m²c
edificabilidad VPO	28.108,80	m²c

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:36:32 Fecha: 04-11-2021 08:43:49
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:35 - 28/43 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:07

PARCELAS DOTACIONALES.

parcela	uso característico	tipo	fachada M	fondo m	superficie parcela m²s
D_1	espacio libre de uso público	jardín público			**15.554,56**
D_2	espacio libre de uso público	área peatonal con área de juego y recreo de niños			**10.308,91**
D_3	centro docente	preescolar, guardería y educación primaria			**11.639,80**
D_4	servicio de interés público y social	parque deportivo			**4.784,04**
D_5	servicio de interés público y social	equipamiento social	33,00		**1.042,81**
D_6	servicio de interés público y social	equipamiento comercial	17,00		**534,95**
					43.865,07

INFRAESTRUCTURAS VIARIAS.

tipo	Superficie m²s
VIALES DE CIRCULACIÓN	**11.416,70**
APARCAMIENTO AL AIRE LIBRE	**4.467,20**
CARRIL BICI, FRANJA EQUIPADA Y FRANJA PEATONAL	**15.242,43**
	31.126,33

AFECCIONES SOBRE EL ÁMBITO.

tipo	Superficie m²s
PLAN TERRITORIAL ESPECIAL (PTE-21)	**5.066,84**
PASO ELEVADO SOBRE LA GC-500	**696,44**
	5.763,28

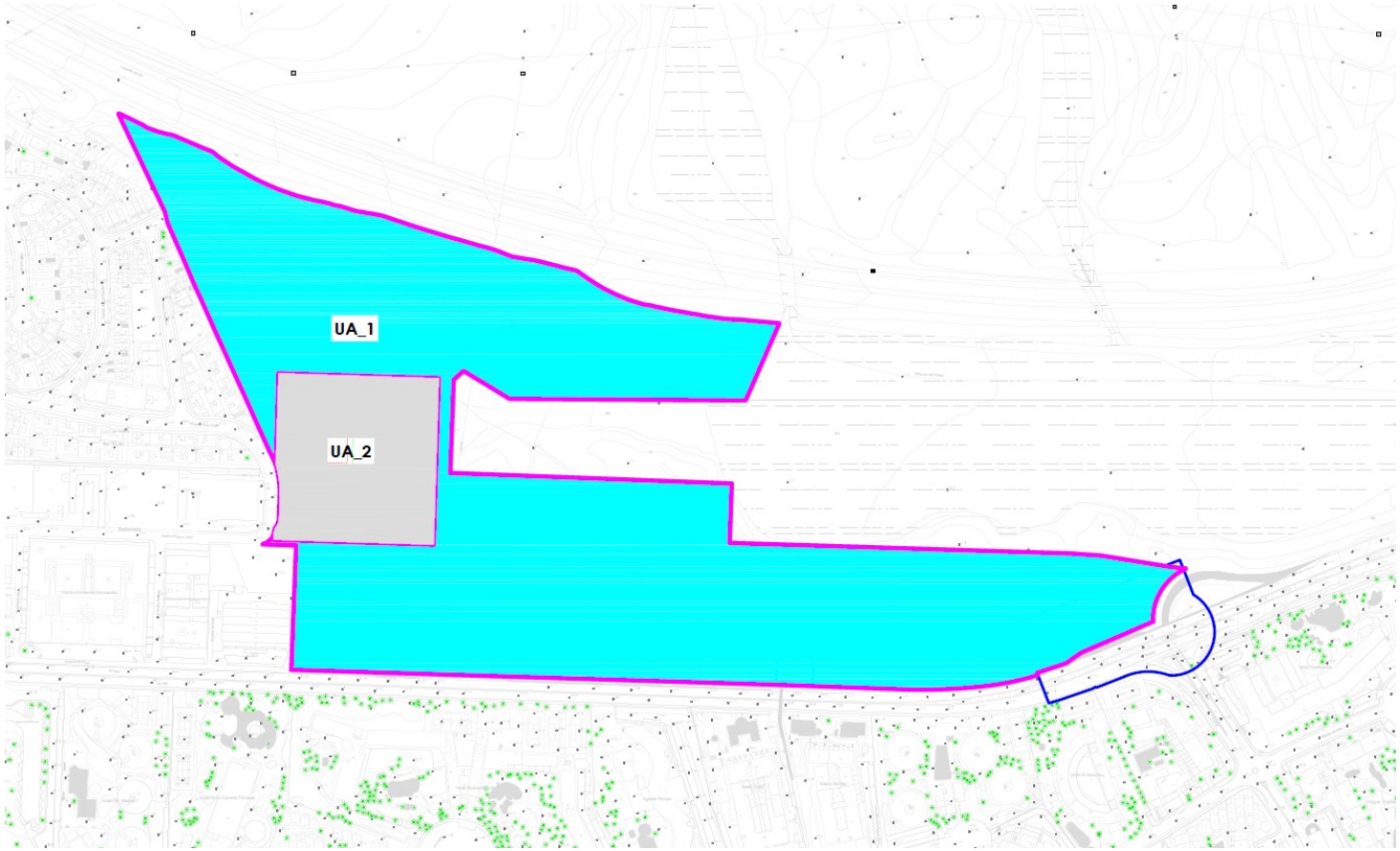
Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:36:32 Fecha: 04-11-2021 08:43:49
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:35 - 29/43 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:07

ALTERNATIVA 1. <u>Desarrollo y gestión del suelo a través de dos Unidades de Actuación de forma independiente.</u>

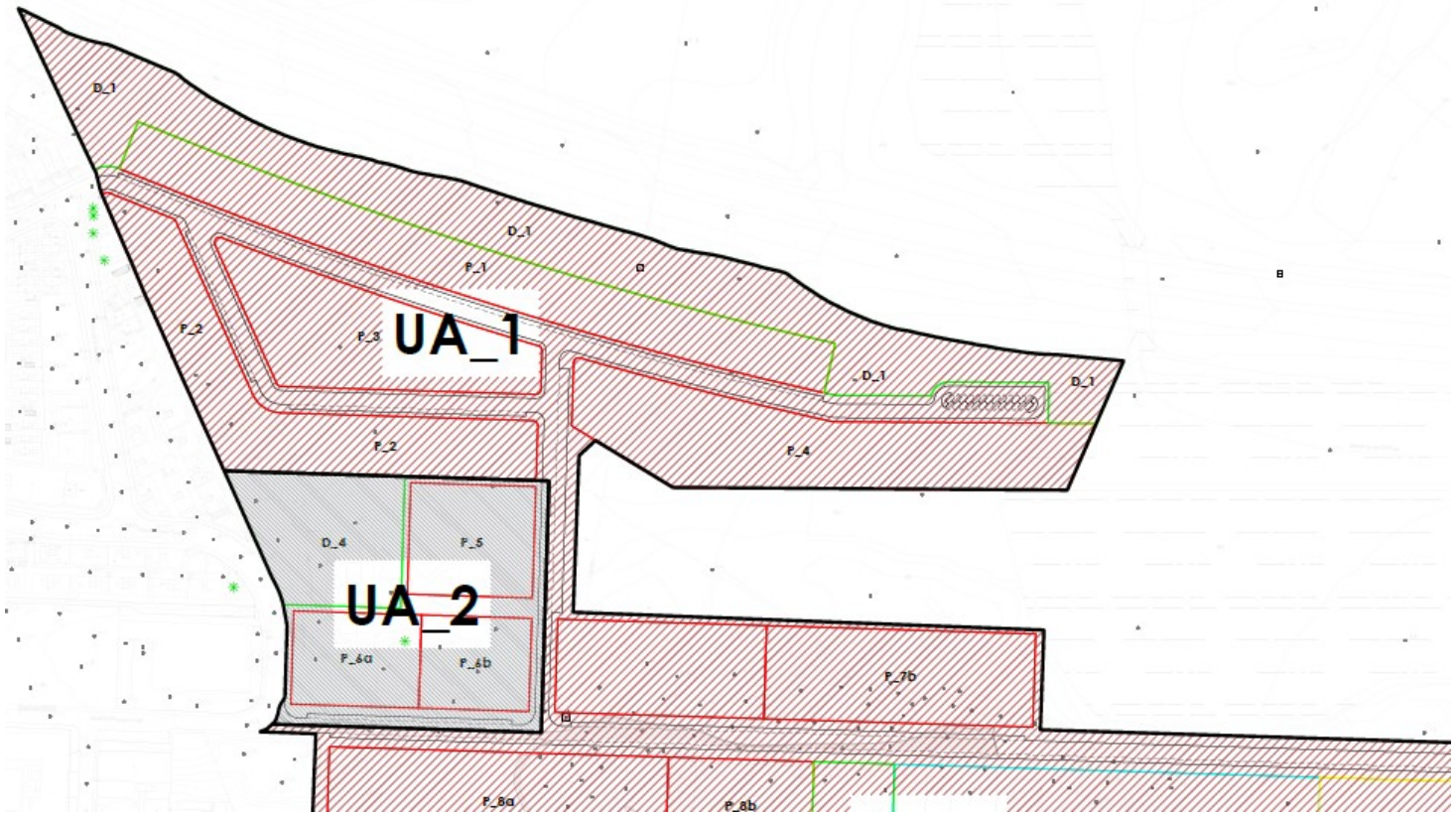


Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:36:32 Fecha: 04-11-2021 08:43:49
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:35 - 30/43 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:07



31

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:36:32 Fecha: 04-11-2021 08:43:49
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:35

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:07

Unidad de Actuación 1

sector	superficie que aporta m²	porcentaje de participación %	cesión para reserva de suelo m²s	suelo para desarrollar los usos m²s
UA_1	150.696,17	89,85%	71.163,97	79.532,20

parcela	uso característico	tipo edificatorio	Fachada m	Fondo m	superficie parcela m²s
P_1	residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			9.114,05
P_2	residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			7.961,84
P_3	residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			6.580,72
P_4	residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			9.519,43
P_7a	residencial	edificio residencial entre medianeras	103,60	46,00	4.765,60
P_7b	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	133,40	46,00	6.136,40
P_8a	residencial	edificio residencial entre medianeras	168,00	46,00	7.728,00
P_8b	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	72,00	46,00	3.312,00
P_9	terciario	estación de servicio			3.698,56
P_10	comercial	centro comercial			17.623,69
P_11	oficina	edificio exclusivo de oficinas			1.680,23
					78.120,52

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:36:32 Fecha: 04-11-2021 08:43:49
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:35 - 32/43 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:07

parcela	superficie parcel m²s	retranq. fachadc M	retranq. lateral m	retranq. fondo M	nº plt	reparto de la edificabilidad de la parcela						
						plt	uso	retq (largo * fondo)		ocupación	edif (m²/m²)	m²c
P_1	9.114,05	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60	5.468,43
												5.468,43
P_2	7.961,84	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60	4.777,10
												4.777,10
P_3	6.580,72	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60	3.948,43
												3.948,43
P_4	9.519,43	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60	5.711,66
												5.711,66
P_7a	4.765,60	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	103,60	40,00	100%	0,87	4.144,00
						altas	residencial	103,60	40,00	80%	2,09	9.945,60
												14.089,60
P_7b	6.136,40	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	133,40	40,00	100%	0,87	5.336,00
						altas	residencial	133,40	40,00	80%	2,09	12.806,40
												18.142,40
P_8a	7.728,00	3,00	0,00	3,00	5	baja	terciario	168,00	40,00	100%	0,87	6.720,00
						altas	residencial	168,00	40,00	80%	2,78	21.504,00
												28.224,00
P_8b	3.312,00	3,00	0,00	3,00	5	baja	terciario	72,00	40,00	100%	0,87	2.880,00
						altas	residencial	72,00	40,00	80%	2,78	9.216,00
												12.096,00
P_9	3.698,56	-	-	-	1	baja	terciario	-	-	20%	0,20	739,71
												739,71
P_10	17.623,69	-	-	-	5	todas	comercial	-	-	100%	3,20	56.395,81
												56.395,81
P_11	1.680,23	-	-	-	3	todas	oficina	-	-	100%	2,40	4.032,55
												4.032,55
	78.120,52											**153.625,70**

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:36:32 Fecha: 04-11-2021 08:43:49
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:35

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:07

parcela	superficie parcela m²s	m²c	coeficientes homogeneización UA/m²c	unidades de aprovechamiento UA
P_1	9.114,05	5.468,43	1,53	8.366,70
		5.468,43		**8.366,70**
P_2	7.961,84	4.777,10	1,53	7.308,97
		4.777,10		**7.308,97**
P_3	6.580,72	3.948,43	1,53	6.041,10
		3.948,43		**6.041,10**
P_4	9.519,43	5.711,66	1,53	8.738,84
		5.711,66		**8.738,84**
P_7a	4.765,60	4.144,00	0,96	3.978,24
		9.945,60	1,00	9.945,60
		14.089,60		**13.923,84**
P_7b	6.136,40	5.336,00	0,96	5.122,56
		12.806,40	0,58	7.427,71
		18.142,40		**12.550,27**
P_8a	7.728,00	6.720,00	0,96	6.451,20
		21.504,00	1,00	21.504,00
		28.224,00		**27.955,20**
P_8b	3.312,00	2.880,00	0,96	2.764,80
		9.216,00	0,58	5.345,28
		12.096,00		**8.110,08**
P_9	3.698,56	739,71	2,78	2.056,40
		739,71		**2.056,40**
P_10	17.623,69	56.395,81	2,22	125.198,69
		56.395,81		**125.198,69**
P_11	1.680,23	4.032,55	0,89	3.588,97
		4.032,55		**3.588,97**
	78.120,52	**153.625,70**		**223.839,06**

superficie total de la u.c	**150.696,17**	**m²s**
edificabilidad medi	**1,02**	**m²c/m²**
aprovechamiento medi	**1,49**	**UA/m²s**

EDIF RESIDENCIAL	**73.377,62**	**m²c**
30,00%	**22.013,29**	**m²c**
edificabilidad VPO	**22.022,40**	**m²c**

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:36:32 Fecha: 04-11-2021 08:43:49
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:35 - 34/43 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:07

Unidad de Actuación 2

sector	superficie que aporta m²	porcentaje de participación %	cesión para reserva de suelo m²s	suelo para desarrollar los usos m²s
UA_2	17.017,03	10,15%	8.036,03	8.981,00

Parcela	uso característico	tipo edificatorio	Fachada M	Fondo M	superficie parcela m²s
P_5	Residencial	vvda. en edificio residencial aislado	55,00	62,00	**3.410,00**
P_6a	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	54,60	46,00	**2.511,60**
P_6b	Residencial	edificio residencial entre medianeras	63,40	46,00	**2.916,40**
					8.838,00

parcela	superficie parcela m²s	retranqueo fachad(M	retranqueo lateral m	retranqueo fondo M	nº plantas	planta	Uso	reparto de la edificabilidad de la parcela retranqueo (largo * fondo)		Ocupación	edif (m²/m²)	m²c
P_5	**3.410,00**	0,00	3 y 5	0,00	4	baja	residencial	0,00	0,00	100%	0,66	2.240,00
						altas	residencial	0,00	0,00	100%	1,97	6.720,00
												8.960,00
P_6a	**2.511,60**	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	54,60	40,00	100%	0,87	2.184,00
						altas	residencial	54,60	40,00	80%	2,09	5.241,60
												7.425,60
P_6b	**2.916,40**	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	63,40	40,00	100%	0,87	2.536,00
						altas	residencial	63,40	40,00	80%	2,09	6.086,40
												8.622,40
	8.838,00											**25.008,00**

parcela	superficie parcela m²s	m²c	coeficientes homogeneización UA/m²c	unidades de aprovechamiento UA
P_5	**3.410,00**	2.240,00	1,18	2.643,20
		6.720,00	1,18	7.929,60
		8.960,00		**10.572,80**
P_6a	**2.511,60**	2.184,00	0,96	2.096,64
		5.241,60	1,00	5.241,60
		7.425,60		**7.338,24**
P_6b	**2.916,40**	2.536,00	0,96	2.434,56
		6.086,40	0,58	3.530,11
		8.622,40		**5.964,67**
	8.838,00	**25.008,00**		**23.875,71**

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:36:32 Fecha: 04-11-2021 08:43:49
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:35 - 35/43 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:07

superficie total de la u.c	17.017,03	m²s
edificabilidad medi	1,47	m²c/m²
aprovechamiento medi	1,40	UA/m²s

EDIF RESIDENCIAL	20.288,00	m²c
30,00%	6.086,40	m²c
edificabilidad VPO	6.086,40	m²c

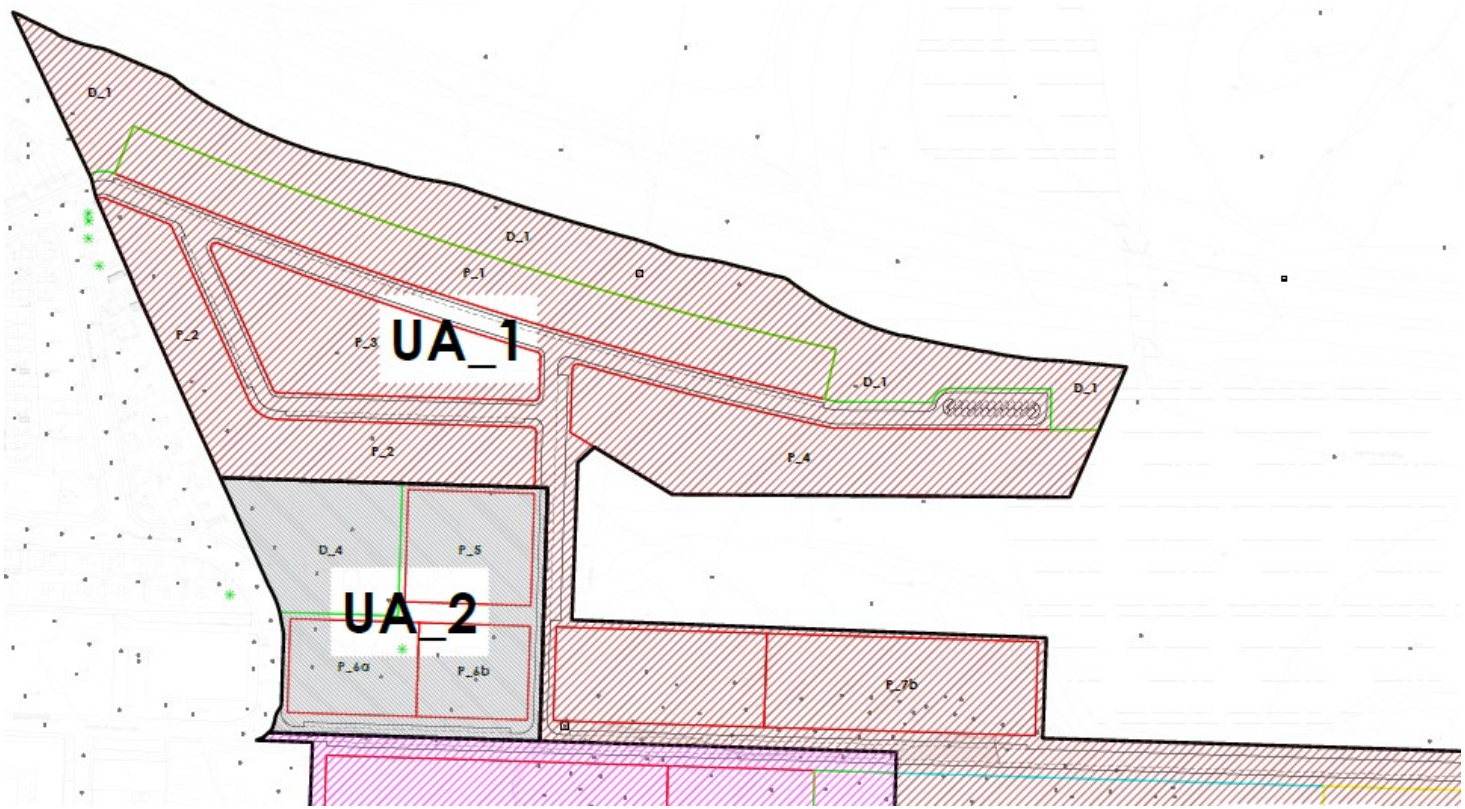
Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:36:32 Fecha: 04-11-2021 08:43:49
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:35 - 36/43 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:07

ALTERNATIVA 2. **<u>Desarrollo y gestión del suelo a través de tres Unidades de Actuación de forma independiente.</u>**



Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:36:32 Fecha: 04-11-2021 08:43:49
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:35 - 37/43 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:07

Unidad de Actuación 1

sector	superficie que aporta m²	porcentaje de participación %	cesión para reserva de suelo m²s	suelo para desarrollar los usos m²s
UA_1	117.231,96	69,90%	55.361,00	61.870,96

Parcela	uso característico	tipo edificatorio	Fachada M	fondo M	superficie parcela m²s
P_1	residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			9.114,05
P_2	residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			7.961,84
P_3	residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			6.580,72
P_4	residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			9.519,43
P_7a	residencial	edificio residencial entre medianeras	103,60	46,00	4.765,60
P_7b	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	133,40	46,00	6.136,40
P_10	comercial	centro comercial			16.844,03
					60.922,07

parcela	superficie parcel m²s	retranq. fachadc M	retranq. lateral m	retranq. fondo M	nº plantas	reparto de la edificabilidad de la parcela plant	Uso	retranqueo (largo * fondo)		ocupación	edif (m²/m²)	m²c
P_1	9.114,05	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60	5.468,43
												5.468,43
P_2	7.961,84	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60	4.777,10
												4.777,10
P_3	6.580,72	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60	3.948,43
												3.948,43
P_4	9.519,43	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60	5.711,66
												5.711,66
P_7a	4.765,60	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	103,60	40,00	100%	0,87	4.144,00
						altas	residencial	103,60	40,00	80%	2,09	9.945,60
												14.089,60
P_7b	6.136,40	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	133,40	40,00	100%	0,87	5.336,00
						altas	residencial	133,40	40,00	80%	2,09	12.806,40
												18.142,40
P_10	16.844,03	-	-	-	5	todas	comercial	-	-	100%	3,20	53.900,90
												53.900,90
	60.922,07											106.038,52

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:36:32 Fecha: 04-11-2021 08:43:49
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:35 - 38/43 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:07

parcela	superficie parcela m²s	m²c	coeficientes homogeneización UA/m²c	unidades de aprovechamiento UA
P_1	**9.114,05**	5.468,43	1,53	8.366,70
		5.468,43		**8.366,70**
P_2	**7.961,84**	4.777,10	1,53	7.308,97
		4.777,10		**7.308,97**
P_3	**6.580,72**	3.948,43	1,53	6.041,10
		3.948,43		**6.041,10**
P_4	**9.519,43**	5.711,66	1,53	8.738,84
		5.711,66		**8.738,84**
P_7a	**4.765,60**	4.144,00	0,96	3.978,24
		9.945,60	1,00	9.945,60
		14.089,60		**13.923,84**
P_7b	**6.136,40**	5.336,00	0,96	5.122,56
		12.806,40	0,58	7.427,71
		18.142,40		**12.550,27**
P_10	**16.844,03**	53.900,90	2,22	119.659,99
		53.900,90		**119.659,99**
	60.922,07	**106.038,52**		**176.589,71**

superficie total de la u.a.	**117.231,96**	**m²s**
edificabilidad media	**0,90**	**m²c/m²s**
aprovechamiento medio	**1,51**	**UA/m²s**

EDIF RESIDENCIAL	**42.657,62**	**m²c**
30,00%	**12.797,29**	**m²c**
edificabilidad VPO	**12.806,40**	**m²c**

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:36:32 Fecha: 04-11-2021 08:43:49
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:35 - 39/43 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:07

Unidad de Actuación 2

sector	superficie que aporta m²	porcentaje de participación %	cesión para reserva de suelo m²s	suelo para desarrollar los usos m²s
UA_2	17.017,03	10,15%	8.036,03	8.981,00

Parcela	uso característico	tipo edificatorio	Fachada M	Fondo M	superficie parcela m²s
P_5	Residencial	vvda. en edificio residencial aislado	55,00	62,00	3.410,00
P_6a	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	54,60	46,00	2.511,60
P_6b	Residencial	edificio residencial entre medianeras	63,40	46,00	2.916,40
					8.838,00

parcela	superficie parcela m²s	retranqueo fachad(M	retranqueo lateral m	retranqueo fondo M	nº plantas	planta	Uso	reparto de la edificabilidad de la parcela retranqueo (largo * fondo)		Ocupación	edif (m²/m²)	m²c
P_5	3.410,00	0,00	3 y 5	0,00	4	baja	residencial	0,00	0,00	100%	0,66	2.240,00
						altas	residencial	0,00	0,00	100%	1,97	6.720,00
												8.960,00
P_6a	2.511,60	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	54,60	40,00	100%	0,87	2.184,00
						altas	residencial	54,60	40,00	80%	2,09	5.241,60
												7.425,60
P_6b	2.916,40	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	63,40	40,00	100%	0,87	2.536,00
						altas	residencial	63,40	40,00	80%	2,09	6.086,40
												8.622,40
	8.838,00											25.008,00

parcela	superficie parcela m²s	m²c	coeficientes homogeneización UA/m²c	unidades de aprovechamiento UA
P_5	3.410,00	2.240,00	1,18	2.643,20
		6.720,00	1,18	7.929,60
		8.960,00		10.572,80
P_6a	2.511,60	2.184,00	0,96	2.096,64
		5.241,60	1,00	5.241,60
		7.425,60		7.338,24
P_6b	2.916,40	2.536,00	0,96	2.434,56
		6.086,40	0,58	3.530,11
		8.622,40		5.964,67
	8.838,00	25.008,00		23.875,71

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:36:32 Fecha: 04-11-2021 08:43:49
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:35 - 40/43 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:07

superficie total de la u.c	17.017,03	m²s
edificabilidad medi	1,47	m²c/m²
aprovechamiento medi	1,40	UA/m²s

EDIF RESIDENCIAL	20.288,00	m²c
30,00%	6.086,40	m²c
edificabilidad VPO	6.086,40	m²c

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:36:32 Fecha: 04-11-2021 08:43:49
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:35 - 41/43 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:07

Unidad de Actuación 3

sector	superficie que aporta m²	porcentaje de participación %	cesión para reserva de suelo m²s	suelo para desarrollar los usos m²s
UA_3	33.464,21	20,28%	16.062,82	17.401,39

parcela	uso característico	tipo edificatorio	Fachada M	fondo m	superficie parcela m²s
P_8a	residencial	edificio residencial entre medianeras	168,00	46,00	7.728,00
P_8b	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	72,00	46,00	3.312,00
P_9	terciario	estación de servicio			3.698,56
P_12	comercial	centro comercial			779,66
P_11	oficina	edificio exclusivo de oficinas			1.680,23
					17.198,45

parcela	superficie parcel m²s	retranq. fachadc M	retranq. lateral m	retranq. fondo M	nº plantas	reparto de la edificabilidad de la parcela plant	uso	retranqueo (largo * fondo)		ocupación	edif (m²/m²)	m²c
P_8a	7.728,00	3,00	0,00	3,00	5	baja	terciario	168,00	40,00	100%	0,87	6.720,00
						altas	residencial	168,00	40,00	80%	2,78	21.504,00
												28.224,00
P_8b	3.312,00	3,00	0,00	3,00	5	baja	terciario	72,00	40,00	100%	0,87	2.880,00
						altas	residencial	72,00	40,00	80%	2,78	9.216,00
												12.096,00
P_9	3.698,56	-	-	-	1	baja	terciario	-	-	20%	0,20	739,71
												739,71
P_12	779,66	-	-	-	5	todas	comercial	-	-	100%	3,20	2.494,91
												2.494,91
P_11	1.680,23	-	-	-	3	todas	oficina	-	-	100%	2,40	4.032,55
												4.032,55
	17.198,45											47.587,18

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:36:32 Fecha: 04-11-2021 08:43:49
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:35 - 42/43 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:07

parcela	superficie parcela m²s	m²c	coeficientes homogeneización UA/m²c	unidades de aprovechamiento UA
P_8a	**7.728,00**	6.720,00	0,96	6.451,20
		21.504,00	1,00	21.504,00
		28.224,00		**27.955,20**
P_8b	**3.312,00**	2.880,00	0,96	2.764,80
		9.216,00	0,58	5.345,28
		12.096,00		**8.110,08**
P_9	**3.698,56**	739,71	2,78	2.056,40
		739,71		**2.056,40**
P_12	**779,66**	2.494,91	2,22	5.538,70
		2.494,91		**5.538,70**
P_11	**1.680,23**	4.032,55	0,89	3.588,97
		4.032,55		**3.588,97**
	17.198,45	**47.587,18**		**47.249,36**

De lo que resultan los siguientes parámetros medios:

superficie total de la u.a.	**33.464,21**	**m²s**
edificabilidad media	**1,42**	**m²c/m²**
aprovechamiento medio	**1,41**	**UA/m²s**

EDIF RESIDENCIAL	**30.720,00**	**m²c**
30,00%	**9.216,00**	**m²c**
edificabilidad VPO	**9.216,00**	**m²c**

Las Palmas de Gran Canaria, 27 de Octubre de 2021.

43241445L DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R: J76308279)

Firmado digitalmente por 43241445L DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R: J76308279)
Fecha: 2021.11.04 08:43:49 Z

Dolores **CABRERA LÓPEZ**
Martín **PERDOMO OJEDA**
ARQUITECTOS

43

PERDOMO OJEDA MARTIN - 45347280C

Firmado digitalmente por PERDOMO OJEDA MARTIN - 45347280C
Fecha: 2021.11.03 16:36:32 Z

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:36:32 Fecha: 04-11-2021 08:43:49
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/35A6E2220B9846F14A73C29ED52CD5D3

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:35

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:07

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 47 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA GRAN CANARIA

A TRAVÉS DE TRES UNIDADES DE ACTUACIÓN

QUE PRESENTA

CÁRNICA GLOBAL S.L

OCTUBRE DE 2021

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:37:08 Fecha: 04-11-2021 08:43:03
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:39 Ver sello - 1/40 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:09

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:37:08 Fecha: 04-11-2021 08:43:03
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:39 - 2/40 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:09

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

ÍNDICE

CAPÍTULO I. INFORME DE SOSTENIBILIDAD Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

1. ANTECEDENTES

2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

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

2.2. Cuenta General del Ayuntamiento

2.3. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos

3. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

3.1 Estudio del Impacto en la Hacienda Pública Municipal

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

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

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

3.1.2 Evaluación del aumento patrimonial

a) Obtención del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración

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

3.1.3 Determinación de los gastos e ingresos del presupuesto municipal repercutibles al incremento de población

3.1.4 Determinación de los gastos de mantenimiento de las infraestructuras y suelos públicos

3.1.4.1- Mantenimiento del nuevo viario público y del alumbrado público

3.1.4.2.- Infraestructuras de abastecimiento de agua

3.1.4.3- EDAR y Mantenimiento de la red de saneamiento

3.1.4.4.- Infraestructura de suministro eléctrico

3.1.4.5.- Infraestructura de telefonía

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:37:08 Fecha: 04-11-2021 08:43:03
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:39 - 3/40 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:09

3.1.4.6.- Recogida de residuos sólidos urbanos

3.1.4.7- Mantenimiento de los espacios libres públicos

3.1.4.8.-Resumen de coste de mantenimiento por desarrollo de la Modificación Menor

3.2 Estimación de ingresos por tasas e impuestos municipales

3.2.1.- Impuesto de Bienes Inmuebles IBI

3.2.2.- Impuesto de construcciones, instalaciones y obras ICIO

4. RESUMEN

5. ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

6. CONCLUSIONES

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:37:08 Fecha: 04-11-2021 08:43:03
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:39 - 4/40 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:09

1. **ANTECEDENTES**

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

Por tanto, en este caso, se pretende analizar, desde este borrador de Modificación Menor, el coste que para las arcas públicas va a suponer el desarrollo, mantenimiento y conservación de las infraestructuras, espacios libres, parques, jardines, dotaciones y equipamientos, así como el viario a recibir por la Administración como consecuencia de las actuaciones de transformación urbanística, en el desarrollo y gestión de la UE nº 47, previstas en la Modificación Menor.

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

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

1) Analizar el impacto de la actuación planteada en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y servicios que resultan.

2) Analizar la suficiencia y adecuación del suelo y de los usos productivos que se desarrollaran en el mismo.

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

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

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:37:08 Fecha: 04-11-2021 08:43:03
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:39 - 5/40 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:09

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

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

Igualmente, el artículo 5 del mismo texto legal dispone:

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

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

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:37:08 Fecha: 04-11-2021 08:43:03
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:39 - 6/40 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:09

2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

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

En esta evaluación se estimará el importe total de la inversión y gastos corrientes públicos necesarios para el **mantenimiento** de todas las infraestructuras y equipamientos previstos en la Modificación Menor, tanto los correspondientes a sistemas generales, en el contacto con el Nudo del Veril, como locales, espacios libres, dotaciones, equipamientos y viario.

Asimismo, se estimará los ingresos públicos que se pudieran derivar de la completa ejecución de las previsiones del documento de Modificación Menor que desarrolla la UE nº 47 a través de tres Unidades de Actuación.

En segundo lugar, se analizará la **suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos**, valorando los distintos usos e intensidades edificatorias previstas en la Modificación Menor.

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

En resumen, el objetivo fundamental del Informe de Sostenibilidad Económica, facilita la correcta evaluación y seguimiento de la sostenibilidad de la propuesta de Modificación Menor de la UE nº 47, en la que se huye del desarrollismo per se y se busca el remate de una parte del municipio respondiendo a los requerimientos de un desarrollo sostenible, minimizando el impacto del crecimiento y apostando por la regeneración de la zona, en la que se generan nuevos espacios libres que complementan a los previstos en el parque urbano en El Veril, dotaciones y equipamientos y el remate del viario, hasta su encuentro con el Nudo de El Veril, PTE-21.

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

El impacto sobre la Hacienda Local por la ejecución de la Modificación Menor y por las acciones en ella propuestas, lo valoraremos en base a un

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:37:08 Fecha: 04-11-2021 08:43:03
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:39 - 7/40 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:09

análisis presupuestario y contable de las principales magnitudes de referencia en este ámbito.

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

a) Ingresos procedentes de su patrimonio y demás de derecho privado.

b) Ingresos tributarios y urbanísticos, clasificados en tasas, contribuciones especiales e impuestos y los recargos exigibles sobre los impuestos de las Comunidades Autónomas o de otras entidades locales.

c) Las participaciones en los tributos del Estado y de las Comunidades Autónomas.

d) Transferencias y subvenciones recibidas.

e) Ventas y prestación de servicios.

f) El producto de las operaciones de crédito.

g) El producto de las multas y sanciones en el ámbito de sus competencias.

h) Las demás prestaciones de derecho público.

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

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

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

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

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

a) Ahorro neto

b) Créditos

c) Contribuciones Especiales

d) Subvenciones finalistas de Capital

e) Ingresos no tributarios, por convenios urbanísticos, venta de patrimonio municipal de suelo, etc.

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

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:37:08 Fecha: 04-11-2021 08:43:03
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:39 - 8/40 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:09

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

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

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

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

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

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

Dado que el objeto de la Modificación Menor que se propone, en relación a la totalidad del suelo de la UE nº 47, es establecer el cambio de uso de una parcela deportiva, la modificación de tipologías edificatorias, el aumento de edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos que hagan viable el desarrollo de estos suelos, y esto se hace sin incrementar el suelo previsto para ello en el Plan General de Ordenación Urbana vigente, y que las infraestructuras que se necesitan, previstas en la Modificación Menor, serán ejecutadas por los propietarios-promotores, en este concepto no tiene incidencia alguna sobre las haciendas públicas y por tanto en sus presupuestos.

Lo que sí tendrá incidencia es la entrega de estos espacios libres, equipamientos, dotaciones y viario a la Administración Local, que tendrá que mantenerlos y conservarlos, por tanto, los deberá incluir en sus presupuestos.

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

Los promotores de esta Modificación Menor pretenden, al intervenir en la gestión y desarrollo de este suelo, y con la implantación de los usos que se establece en la misma, mejorar las oportunidades de generación de actividad económica y

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:37:08 Fecha: 04-11-2021 08:43:03
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:39 - 9/40 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:09

empleo en la zona, generando mayores tasas de renta y riqueza en este ámbito territorial.

2.2. Análisis de la Cuenta General del Ayuntamiento.

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

Para ello, se valorará los gastos de funcionamiento que debe asumir, por lo propuesto en La Modificación Menor, la Hacienda Local, y los ingresos que se generarán por las actuaciones previstas, debiendo ser esta diferencia, entre ingresos y gastos, positiva o nula, para alcanzar la sostenibilidad económica y de esta manera conseguir la estabilidad presupuestaria.

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

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

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

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

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

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

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

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

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:37:08 Fecha: 04-11-2021 08:43:03
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

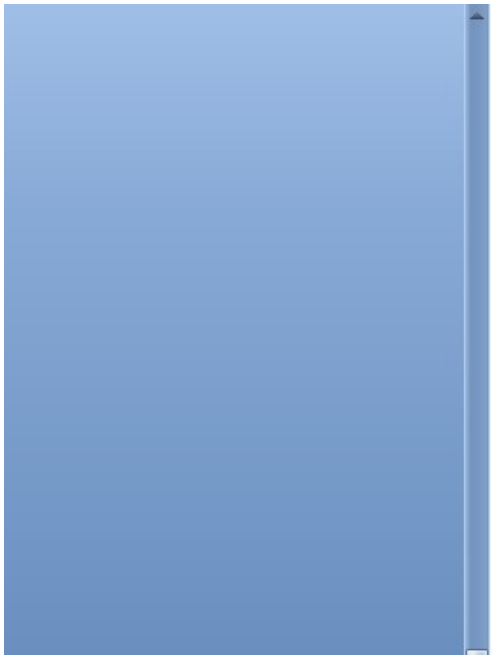
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8

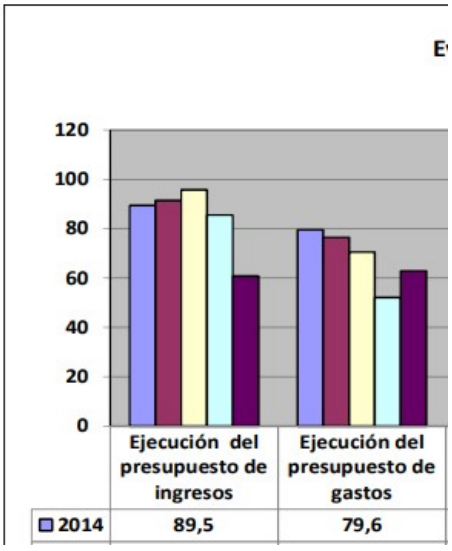
Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:39 - 10/40 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:09

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

A) INDICADORES PRESUPUESTARIOS

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





Ejecución del presupuesto de ingresos

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

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

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

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

Ejecución del presupuesto de gastos

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

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

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:37:08 Fecha: 04-11-2021 08:43:03
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:39 - 11/40 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:09

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

Realización de cobros

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

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

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

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

Realización de pagos

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

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

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

Carga financiera del ejercicio

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

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

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

Ahorro neto

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

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

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

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:37:08 Fecha: 04-11-2021 08:43:03
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:39 - 12/40 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:09

Eficacia en la gestión recaudatoria

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

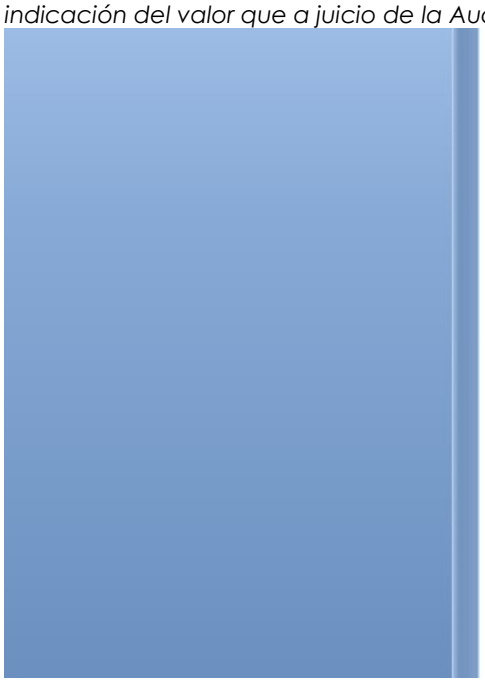
Este indicador mide, por lo tanto, la capacidad de la Entidad para transformar en liquidez los derechos de cobro liquidados y vencidos de los capítulos 1, 2 y 3, es decir, el ritmo de cobro.

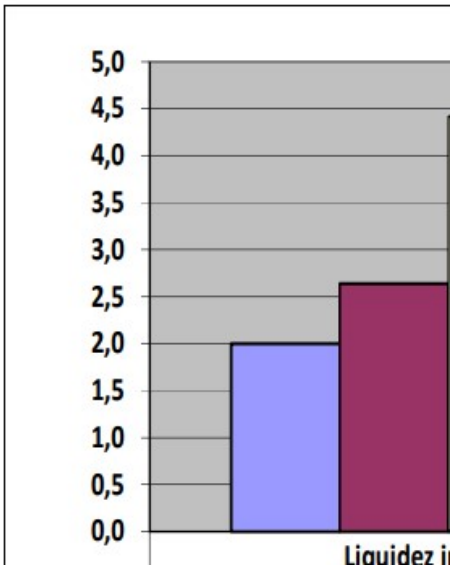
En principio, parece deseable que el valor del índice supere el 80%, lo que supondría una razonable conversión en liquidez de los derechos de cobro liquidados.

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

B) INDICADORES FINANCIEROS

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





Liquidez inmediata

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

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

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:37:08 Fecha: 04-11-2021 08:43:03
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:39 - 13/40 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:09

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

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

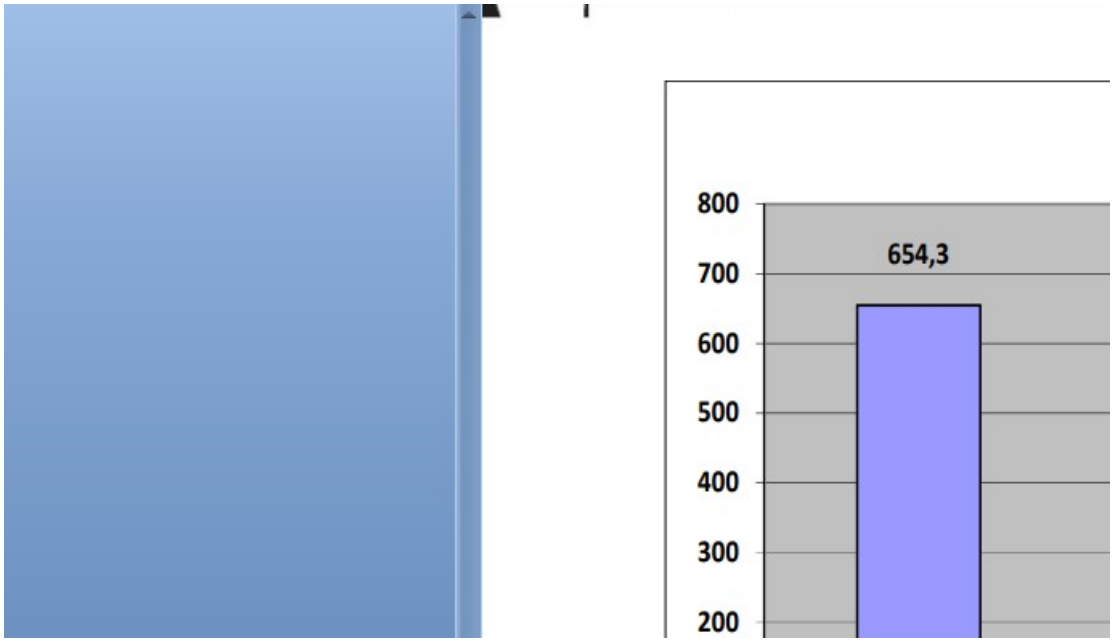
Relación de endeudamiento

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

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

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

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



Endeudamiento por habitante

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

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

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:37:08 Fecha: 04-11-2021 08:43:03
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8

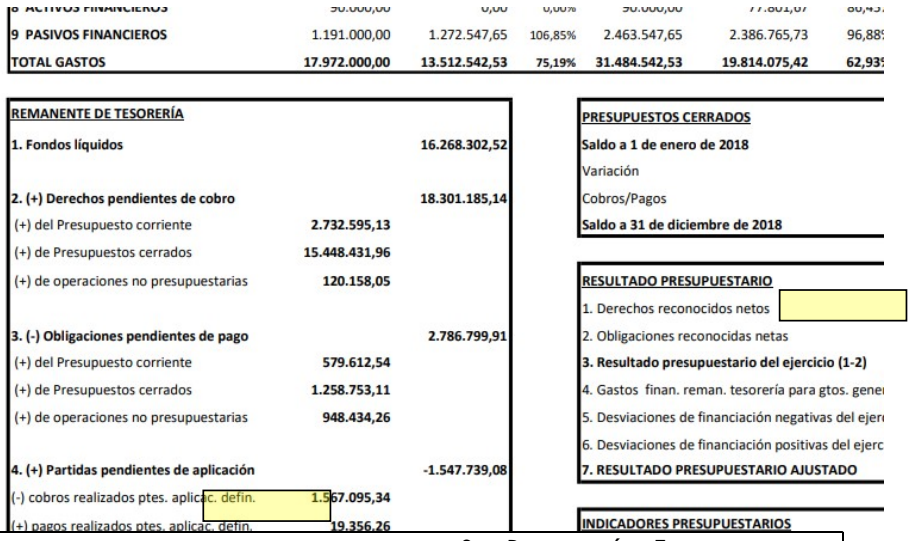
Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:39 - 14/40 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:09

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

Conclusión:

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

El Resultado presupuestario ajustado fue positivo, 246.358,11 €, debido a que los ingresos generados en el ejercicio fueron suficientes para atender a los gastos. El Remanente de tesorería para gastos generales ascendió a 14.086.766,95 €.



8 ACTIVOS FINANCIEROS	90.000,00	0,00	0,00%	90.000,00	77.801,07	86,43
9 PASIVOS FINANCIEROS	1.191.000,00	1.272.547,65	106,85%	2.463.547,65	2.386.765,73	96,88
TOTAL GASTOS	17.972.000,00	13.512.542,53	75,19%	31.484.542,53	19.814.075,42	62,93

REMANENTE DE TESORERÍA		
1. Fondos líquidos		16.268.302,52
2. (+) Derechos pendientes de cobro		18.301.185,14
(+) del Presupuesto corriente	2.732.595,13	
(+) de Presupuestos cerrados	15.448.431,96	
(+) de operaciones no presupuestarias	120.158,05	
3. (-) Obligaciones pendientes de pago		2.786.799,91
(+) del Presupuesto corriente	579.612,54	
(+) de Presupuestos cerrados	1.258.753,11	
(+) de operaciones no presupuestarias	948.434,26	
4. (+) Partidas pendientes de aplicación		-1.547.739,08
(-) cobros realizados ptes. aplicac. defin.	1.567.095,34	
(+) pagos realizados ptes. aplicac. defin.	19.356,26	

PRESUPUESTOS CERRADOS	
Saldo a 1 de enero de 2018	
Variación	
Cobros/Pagos	
Saldo a 31 de diciembre de 2018	

RESULTADO PRESUPUESTARIO	
1. Derechos reconocidos netos	
2. Obligaciones reconocidas netas	
3. Resultado presupuestario del ejercicio (1-2)	
4. Gastos finan. reman. tesorería para gtos. gene	
5. Desviaciones de financiación negativas del ejer	
6. Desviaciones de financiación positivas del ejerc	
7. RESULTADO PRESUPUESTARIO AJUSTADO	

INDICADORES PRESUPUESTARIOS

RESUMEN INGRESOS PRESUPUESTADOS O LIQUIDADOS SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

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

RESUMEN GASTOS PRESUPUESTADOS O LIQUIDADOS SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

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

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:37:08 Fecha: 04-11-2021 08:43:03
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:39 - 15/40 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:09

2.3 Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos

En la Modificación Menor propuesta, se plantea la implantación de usos nuevos, eliminando el uso deportivo exclusivo que tiene en el Plan General vigente la parcela del antiguo Canódromo, propiciando el desarrollo del residencial permanente, uso que ya contemplaba como uso preferente el Plan vigente.

Además, se plantea el uso comercial en parcela exclusiva próxima al Nudo del PTE-21 en El Veril, uso comercial en plantas bajas del residencial, la implantación de viviendas protegidas, espacios libres, dotaciones y equipamientos.

Estas nuevas actuaciones, con un aumento de edificabilidad y de aprovechamientos urbanísticos para hacer viable la gestión y desarrollo del suelo, garantizan la implantación de empresas que sin duda alguna generaran oportunidades de actividad económica y empleo.

El dotar a los suelos de esta UE nº 47 de una mayor posibilidad de aprovechamiento lucrativo es lo que posibilita la gestión y el desarrollo de este suelo, ya sea conjuntamente o a través de tres Unidades de Actuación diferenciadas y se hace cumpliendo escrupulosamente con la legislación de aplicación.

El aumento de las edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos viene justificada, dado que dentro de esta Unidad de Ejecución se producen varias afecciones relevantes, por un lado la necesidad de canalizar la cuenca hidrológica de Bellavista y la de aguas abajo que vienen hoy en día a morir en la fachada principal de la parcela ocupada por el antiguo Canódromo, la de darle continuidad a la calle Alcalde Enrique Jorge hasta sus enlace con el nudo previsto por el PTE 21 en su llegada a El Veril, y a resolver la afección que se produce por el nudo referido.

Además de rematar esta parte del municipio, la operación tiene que ser rentable para los promotores del desarrollo del suelo. Si no se produjera en la Modificación Menor el cambio de aprovechamientos urbanísticos planteados, no sería viable para la iniciativa privada el desarrollo de este suelo, con las afecciones que sobre el mismo recaen, en términos económicos financieros.

La realidad es tozuda. Si hasta la fecha de hoy no se ha podido desarrollar esta parte del municipio, entendemos que es por distintas razones.

Una de ellas es por la estructura de la propiedad. De todo el suelo, dos grandes bolsas son de propietario único, y la otra bolsa de suelo está formada a base de una fragmentación importante de la propiedad. La otra razón es por la existencia de diferentes intereses de sus propietarios, ya sea por tener más suelos en el municipio para desarrollar o por tener conflictos para poder desarrollar los mismos, e incluso por tener propietarios dentro de sus bolsas de suelo no interesados en el desarrollo del suelo.

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:37:08 Fecha: 04-11-2021 08:43:03
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:39 - 16/40 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:09

Por ello, esta Modificación Menor, con el aumento de los aprovechamientos urbanísticos pretende facilitar el desarrollo de las tres Unidades de Actuación, evitando que la iniciativa privada quede paralizada eternamente.

Además de rematar esta parte del municipio, la operación tiene que ser rentable para los promotores del desarrollo del suelo. Por ello insistimos, si no se produjera el cambio de aprovechamientos urbanísticos planteados en esta Modificación Menor, no sería viable para la iniciativa privada el desarrollo de este suelo, sobre todo por tener que solventar las afecciones que sobre el mismo recaen, en términos económicos financieros.

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:37:08 Fecha: 04-11-2021 08:43:03
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:39 - 17/40 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:09

3. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

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

> *4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*
>
> *5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos: (….)*

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

Se procederá a continuación a la estimación de los flujos financieros más probables, que pueden generarse por la gestión urbanística y ejecución de lo propuesto en la Modificación Menor, para el desarrollo del suelo de la UE nº 47, a través de tres Unidades de Actuación, que podrán desarrollarse conjuntamente o de forma independiente.

Se analizan los gastos que supondrán para la Administración Local la ejecución, el mantenimiento de la actuación y la prestación de servicios y también los ingresos que se van a obtener, para comprobar si es una actuación sostenible a lo largo del tiempo, o si hay que introducir factores de corrección.

En cuanto a las inversiones previstas, todas tienen el carácter de inversión privada a realizar por el promotor, incluidas las actuaciones de canalización del barranco, la conexión del viario, continuando la calle Alcalde Enrique Jorge con el Nudo del PTE-21, en la zona de El Veril, así como la modificación de la delimitación del ámbito en esa zona del Nudo de El Veril, la ejecución de los espacios libres, dotaciones y equipamientos.

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

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:37:08 Fecha: 04-11-2021 08:43:03
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:39 - 18/40 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:09

3.1.- Estudio del impacto en la Hacienda Pública.

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

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

Para cuantificar la Inversión municipal se consideran los siguientes conceptos:

a) Ejecución de obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo:

Al establecer la Modificación Menor la posibilidad de que el desarrollo de la UE nº 47 se produzca por la implantación de tres Unidades de Actuación de forma conjunta o de forma independiente, el sistema será, en el primer caso, el de Compensación y en el segundo el de Concierto de propietario único, en ambos casos la Administración Pública Local, en su calidad de Administración actuante, no soporta el gasto de inversión en las obras de urbanización.

El propietario del suelo financia la totalidad de los gastos de producción para la disposición de las parcelas edificables y urbanización.

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

No hay obras de infraestructuras o espacios libres vinculados a este suelo de la UE nº 47, a desarrollar por las tres Unidades de Actuación diferenciadas, que el Ayuntamiento deba ejecutar y/o financiar.

3.1.2 Evaluación del aumento Patrimonial.

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

a) Obtención del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración.

Al Ayuntamiento le corresponde recibir un aprovechamiento de cesión correspondiente al 10% del aprovechamiento total generado. Este suelo de cesión, tal y como determina el apartado c del artículo 50 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, la Ley 9/2001, quedaría incorporado al Patrimonio Municipal de Suelo.

> *c) Ceder gratuitamente al ayuntamiento, en parcelas urbanizadas, y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento urbanístico del ámbito correspondiente con destino al patrimonio público del suelo. Esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado; dicho abono tendrá lugar con carácter preferente cuando se genere un proindiviso en el que deba participar la Administración*.

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:37:08 Fecha: 04-11-2021 08:43:03
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:39 - 19/40 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:09

En el presente caso, el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana recibirá por la cesión gratuita y obligatoria del 10% aprovechamiento lucrativo del desarrollo del suelo, bien sea por el desarrollo en 2 UA o por el desarrollo en 3 UA, un total de 24.771,47 UA, ya que el total de las unidades de aprovechamiento del suelo asciende a 247.714,77 UA.

parcela	superficie parcela m²s	m²c	coeficientes homogeneización UA/m²c	unidades de aprovechamiento UA
P_1	**9.114,05**	5.468,43	1,53	8.366,70
		5.468,43		**8.366,70**
P_2	**7.961,84**	4.777,10	1,53	7.308,97
		4.777,10		**7.308,97**
P_3	**6.580,72**	3.948,43	1,53	6.041,10
		3.948,43		**6.041,10**
P_4	**9.519,43**	5.711,66	1,53	8.738,84
		5.711,66		**8.738,84**
P_5	**3.410,00**	2.240,00	1,18	2.643,20
		6.720,00	1,18	7.929,60
		8.960,00		**10.572,80**
P_6a	**2.511,60**	2.184,00	0,96	2.096,64
		5.241,60	1,00	5.241,60
		7.425,60		**7.338,24**
P_6b	**2.916,40**	2.536,00	0,96	2.434,56
		6.086,40	0,58	3.530,11
		8.622,40		**5.964,67**
P_7a	**4.765,60**	4.144,00	0,96	3.978,24
		9.945,60	1,00	9.945,60
		14.089,60		**13.923,84**
P_7b	**6.136,40**	5.336,00	0,96	5.122,56
		12.806,40	0,58	7.427,71
		18.142,40		**12.550,27**
P_8a	**7.728,00**	6.720,00	0,96	6.451,20
		21.504,00	1,00	21.504,00
		28.224,00		**27.955,20**
P_8b	**3.312,00**	2.880,00	0,96	2.764,80
		9.216,00	0,58	5.345,28
		12.096,00		**8.110,08**
P_9	**3.698,56**	739,71	2,78	2.056,40
		739,71		**2.056,40**
P_10	**17.623,69**	56.395,81	2,22	125.198,69
		56.395,81		**125.198,69**
P_11	**1.680,23**	4.032,55	0,89	3.588,97
		4.032,55		**3.588,97**
	86.958,52	**178.633,70**		**247.714,77**

valor de repercusión de suelo €/m²c	usos característicos	coeficiente de homogeneización UA/m²c
174,07	vvda. protegida en edificio residencial	**0,58**
806,08	vvda. unifamiliar aislada o pareada-adosada	1,53
749,97	vvda. unifamiliar en hilera	1,43
620,47	vvda. en edificio residencial aislado	1,18
525,89	**vvda. en edificio residencial entre medianeras**	**1,00**
476,36	comercial en planta baja de edificio residencial aislado	0,91
506,09	comercial en planta baja de edif. rcial. entre medianeras	0,96
466,94	edificio exclusivo de oficinas	0,89
1.459,67	estación de servicio	2,78
1.167,11	centro comercial	2,22

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:37:08 Fecha: 04-11-2021 08:43:03
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:39 - 20/40 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:09

Estas unidades de aprovechamiento se deben al 10% de cesión de la totalidad del suelo de la UE nº 47 a través de distintas UA, de la forma siguiente:

En la Alternativa 1, el caso de 2 UA, les correspondería a:

UA_1 223.839,06 UA

UA_2 23.875,71 UA

En la Alternativa 2, el caso de 3 UA, les correspondería a:

UA_1 176.589,71 UA

UA_2 23.875,71 UA

UA_3 47.587,18 UA

En cada una de estas Unidades de Ejecución se concretará en que producto inmobiliario se ceden estas unidades de aprovechamiento. En la Modificación Menor se propone que las unidades de aprovechamiento se cedan en Viviendas protegidas en edificio residencial entre medianeras.

Para establecer finalmente la magnitud del aprovechamiento lucrativo que le corresponde a la Administración Local por el 10% se tendrá en cuenta **el estudio de mercado realizado en este documento de Modificación Menor**, parte del cual se inserta a continuación, para determinar los coeficientes de ponderación entre los distintos usos, tal como vemos en los cuadros insertados a continuación, donde se llega finalmente a establecer los coeficientes de ponderación-homogeneización entre los valores de mercado d los distintos usos, para establecer las Unidades de Aprovechamiento y realizar el reparto en las relación a las aportaciones de cada una de las Unidades de Actuación:

valor de repercusión de suelo €/m²c	usos característicos	coeficiente de homogeneización UA/m²c
174,07	vvda. protegida en edificio residencial	**0,58**
806,08	vvda. unifamiliar aislada o pareada-adosada	1,53
749,97	vvda. unifamiliar en hilera	1,43
620,47	vvda. en edificio residencial aislado	1,18
525,89	**vvda. en edificio residencial entre medianeras**	**1,00**
476,36	comercial en planta baja de edificio residencial aislado	0,91
506,09	comercial en planta baja de edif. rcial. entre medianeras	0,96
466,94	edificio exclusivo de oficinas	0,89
1.459,67	estación de servicio	2,78
1.167,11	centro comercial	2,22

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:37:08 Fecha: 04-11-2021 08:43:03
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:39 - 21/40 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:09

usos característicos	parcela mínima m²	ocupación %	ocupación m²	Edificabilidad m²c/m²s	Edificabilidad m²c
vvda. protegida en edificio residencial					
vvda. unifamiliar aislada o pareada-adosada	400,00	40%	160,00	0,60	240,00
vvda. unifamiliar en hilera	400,00	40%	160,00	0,60	240,00
vvda. en edificio residencial aislado	800,00	100%	800,00	2,40	1.920,00
vvda. en edificio residencial entre medianeras	800,00	80%	640,00	2,40	1.920,00
comercial en planta baja de edificio residencial aislado	800,00	100%	800,00	1,00	800,00
comercial en planta baja de edif. rcial. entre medianeras	800,00	100%	800,00	1,00	800,00
oficina en edificio exclusivo	1.200,00	100%	1.200,00	3,00	3.600,00
estación de servicio	2.100,00	25%	525,00	0,25	525,00
comercial en edificio comercial	4.000,00	100%	4.000,00	5,00	20.000,00

usos característicos	cobros precio medio de venta €/m²c	gastos de comercialización gastos sobre el precio de venta %	gastos de comercialización Total €/m²c
vvda. protegida en edificio residencial	**1.160,46**		
vvda. unifamiliar aislada o pareada-adosada	**3.200,00**	4%	**128,00**
vvda. unifamiliar en hilera	**2.500,00**	4%	**100,00**
vvda. en edificio residencial aislado	**2.200,00**	4%	**88,00**
vvda. en edificio residencial entre medianeras	**2.000,00**	4%	**80,00**
comercial en planta baja de edificio residencial aislado	**1.800,00**	4%	**72,00**
comercial en planta baja de edif. rcial. entre medianeras	**1.800,00**	4%	**72,00**
oficina en edificio exclusivo	**1.800,00**	4%	**72,00**
estación de servicio	**2.600,00**	4%	**104,00**
comercial en edificio comercial	**2.800,00**	4%	**112,00**

usos característicos	coste de construcción: uso principal participación en el coste %	uso principal coste construcción €/m²c	zonas comunes participación en el coste %	zonas comunes coste construcción €/m²c	coste medio de ejecución material €/m²c	gastos generales 14,00% €/m²c	beneficio industrial 6,00% €/m²c	presupuesto de contrata €/m²c
vvda. protegida en edificio residencial								
vvda. unifamiliar aislada o pareada-adosada	100,00%	1.110,00	0,00%	0,00	**1.110,00**	155,40	66,60	**1.332,00**
vvda. unifamiliar en hilera	100,00%	765,00	0,00%	0,00	**765,00**	107,10	45,90	**918,00**
vvda. en edificio residencial aislado	85,00%	768,00	15,00%	675,00	**754,05**	105,57	45,24	**904,86**
vvda. en edificio residencial entre medianeras	85,00%	731,00	15,00%	642,00	**717,65**	100,47	43,06	**861,18**
comercial en planta baja de edificio residencial aislado	70,00%	519,00	30,00%	675,00	**565,80**	79,21	33,95	**678,96**
comercial en planta baja de edif. rcial. entre medianeras	70,00%	494,00	30,00%	642,00	**538,40**	75,38	32,30	**646,08**
oficina en edificio exclusivo	75,00%	632,00	25,00%	555,00	**612,75**	85,79	36,77	**735,30**
estación de servicio	25,00%	301,00	75,00%	307,00	**305,50**	42,77	18,33	**366,60**
comercial en edificio comercial	70,00%	421,00	30,00%	480,00	**438,70**	61,42	26,32	**526,44**

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:37:08 Fecha: 04-11-2021 08:43:03
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:39 - 22/40 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:09

usos característicos	gastos de gestión: ttpp por compra solar 6,50% €/m²c	aajjdd por obra nueva 0,75% €/m²c	aajjdd por div. horizontal 0,75% €/m²c	notaría y registro 4,50% €/m²c	Total €/m²c
vvda. protegida en edificio residencial					
vvda. unifamiliar aislada o pareada-adosada	62,40	8,33	15,53	3,88	**90,13**
vvda. unifamiliar en hilera	48,75	5,74	11,36	2,96	**68,81**
vvda. en edificio residencial aislado	42,90	5,66	10,61	2,66	**61,82**
vvda. en edificio residencial entre medianeras	39,00	5,38	9,88	2,44	**56,71**
comercial en planta baja de edificio residencial aislado	35,10	4,24	8,29	2,14	**49,78**
comercial en planta baja de edif. rcial. entre medianeras	35,10	4,04	8,09	2,13	**49,35**
oficina en edificio exclusivo	35,10	4,60	8,65	2,18	**50,52**
estación de servicio	50,70	2,29	8,14	2,75	**63,88**
comercial en edificio comercial	54,60	3,29	9,59	3,04	**70,52**

usos característicos	gastos de promoción: licencia de obra + tasas 3,50% €/m²c	seguro decenal + OTC 1,10% €/m²c	estudios topog. + geotec. 0,25% €/m²c	honorarios arquitecto 6,10% €/m²c	honorarios aparejador 1,83% €/m²c	coordinador de seg. y salud 1,00% €/m²c	honorarios ingeniero 1,30% €/m²c	total gastos de promoción €/m²c
vvda. protegida en edificio residencial								
vvda. unifamiliar aislada o pareada-adosada	38,85	12,21	2,78	67,71	20,31	11,10	14,43	**167,39**
vvda. unifamiliar en hilera	26,78	8,42	1,91	46,67	14,00	7,65	9,95	**115,36**
vvda. en edificio residencial aislado	26,39	8,29	1,89	46,00	13,80	7,54	9,80	**113,71**
vvda. en edificio residencial entre medianeras	25,12	7,89	1,79	43,78	13,13	7,18	9,33	**108,22**
comercial en planta baja de edificio residencial aislado	19,80	6,22	1,41	34,51	10,35	5,66	7,36	**85,32**
comercial en planta baja de edif. rcial. entre medianeras	18,84	5,92	1,35	32,84	9,85	5,38	7,00	**81,19**
oficina en edificio exclusivo	21,45	6,74	1,53	37,38	11,21	6,13	7,97	**92,40**
estación de servicio	10,69	3,36	0,76	18,64	5,59	3,06	3,97	**46,07**
comercial en edificio comercial	15,35	4,83	1,10	26,76	8,03	4,39	5,70	**66,16**

usos característicos	gastos de finaciación: plazo de ejecución de la obra Años	venta del 100% de la promoción años	intereses por el tipo del 1,4465% €/m²c	años de amortización del préstamo años	plazo de carencia del capital Años	amortización del capital €/m²c	amortización de los interes €/m²c	total gastos de financiación €/m²c
vvda. protegida en edificio residencial								
vvda. unifamiliar aislada o pareada-adosada	2,50	3,50	19,27	12,00	2,00	166,50	7,87	**174,37**
vvda. unifamiliar en hilera	2,50	3,50	13,28	12,00	2,00	114,75	5,42	**120,17**
vvda. en edificio residencial aislado	2,00	3,00	13,09	12,00	2,00	75,41	4,91	**80,31**
vvda. en edificio residencial entre medianeras	2,00	3,00	12,46	12,00	2,00	71,77	4,67	**76,44**
comercial en planta baja de edificio residencial aislado	2,00	3,00	9,82	12,00	2,00	56,58	3,68	**60,26**
comercial en planta baja de edif. rcial. entre medianeras	2,00	3,00	9,35	12,00	2,00	53,84	3,50	**57,34**
oficina en edificio exclusivo	2,00	3,00	10,64	12,00	2,00	61,28	3,99	**65,26**
estación de servicio	1,50	2,00	5,30	12,00	2,00	0,00	1,47	**1,47**
comercial en edificio comercial	3,00	3,50	7,61	12,00	2,00	65,81	2,96	**68,77**

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:37:08 Fecha: 04-11-2021 08:43:03
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:39 - 23/40 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:09

usos característicos	tipo de actualización: tasa libre de riesgo en el último año %	tipo de actualización: prima de riesgo %	tipo de actualización: tipo de actualización %	valor de repercusión de suelo: total gastos en los años de ejecución €/m²c	valor de repercusión de suelo: total cobros al finalizar los años de venta €/m²c	valor de repercusión de suelo: valor de repercusión de suelo €/m²c	coeficiente de homogeneización UA/m²c
vvda. protegida en edificio residencial						**174,07**	**0,58**
vvda. unifamiliar aislada o pareada-adosada	1,00%	8,00%	9,00%	1.460,88	2.266,96	**806,08**	1,53
vvda. unifamiliar en hilera	1,00%	8,00%	9,00%	1.021,09	1.771,06	**749,97**	1,43
vvda. en edificio residencial aislado	1,00%	8,00%	9,00%	1.006,69	1.627,16	**620,47**	1,18
vvda. en edificio residencial entre medianeras	1,00%	8,00%	9,00%	953,35	1.479,24	**525,89**	**1,00**
comercial en planta baja de edificio residencial aislado	1,00%	12,00%	13,00%	697,18	1.173,54	**476,36**	0,91
comercial en planta baja de edif. rcial. entre medianeras	1,00%	12,00%	13,00%	667,45	1.173,54	**506,09**	0,96
oficina en edificio exclusivo	1,00%	10,00%	11,00%	782,29	1.249,23	**466,94**	0,89
estación de servicio	1,00%	12,00%	13,00%	455,81	1.915,48	**1.459,67**	2,78
comercial en edificio comercial	1,00%	12,00%	13,00%	550,18	1.717,29	**1.167,11**	2,22

valor medio repercutido del PRECIO MAXIMO DE VENTA VPO PRIVADA REGIMEN GENERAL MEDIO en SAN BARTOLOME DE TIRAJANA en la superficie construida
http://www.gobiernodecanarias.org/vivienda/tasas/precio_maximo.jsp

€/m² útil	m²c/m²u	m² z.c./ m²c	€/m²c
1.472,07	1,20	1,0571	1.160,46

Como decíamos, el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana recibirá por la cesión gratuita y obligatoria del 10% aprovechamiento lucrativo del desarrollo del suelo, bien sea por el desarrollo en 2 UA o por el desarrollo en 3 UA, ya que son prácticamente las mismas UA, 24.771,47 UA, siendo el total de las unidades de aprovechamiento del suelo 247.714,77 UA, lo que se corresponde con 18.303,10 UA en uso residencial [28.108,80 m^2_c], y el resto de UA 6.468,37 UA en uso comercial en esos edificios, [6.737,89 m^2_c].

Esto supone que en concepto del 10% de cesión, se entrega al Ayuntamiento:

Suelo Vivienda protegida en edificio residencial en bloque
28.108,80 m^2_c x 174,07 €/m^2_c= 4.892.898,82 €

Por tanto, el valor total de aumento patrimonial, teniendo en cuenta el valor de repercusión del uso mayoritario, el residencial en este tipo de edificios asciende a cuatro millones ochocientos noventa y dos mil ochocientos noventa y ocho con ochenta y dos céntimos **(4.892.898,82 €).**

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

Con los datos del ámbito, los suelos correspondientes a dotaciones públicas de cesión al Ayuntamiento, ascienden finalmente a (43.865,07 m^2 + 31.126,33 m^2 + 5.763,28 m^2)= **80.754,68 m^2**, tal como se recoge en la memoria de la Modificación Menor.

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:37:08 Fecha: 04-11-2021 08:43:03
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:39 - 24/40 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:09

3.1.3 Determinación de los gastos e ingresos del Presupuesto Municipal repercutibles al incremento de población.

En este apartado haremos una estimación del incremento en los gastos e ingresos del presupuesto municipal en función del incremento de población y empleados que se producirá por las determinaciones de la Modificación Menor planteada.

Para determinar el número total de habitantes que influirán sobre el cómputo de gastos e ingresos del presupuesto municipal, se distinguen dos tipos de habitantes: los habitantes residentes y los habitantes empleados que se crearán con motivo de la implantación de actividades económicas.

Cada tipo de habitante tendrá una repercusión distinta sobre el incremento de los gastos e ingresos.

Se ha considerado que el incremento en cada capítulo correspondiente de los gastos e ingresos del presupuesto municipal podrá variar en función de cuatro parámetros:

1- Únicamente de la población residente.

2- De la población residente y del número de empleados

3- De las características de la nueva ordenación propuesta. Dentro de este apartado estarían incluidos los gastos de mantenimiento de las nuevas infraestructuras y suelos públicos y los ingresos por tasas e impuestos municipales (Licencias de Obras, Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica e Impuesto sobre Bienes Inmuebles). Estos incrementos se calculan más detalladamente en los puntos siguientes de la presente memoria.

4- De otros parámetros. Estos incrementos no se han tenido en cuenta en el presente estudio.

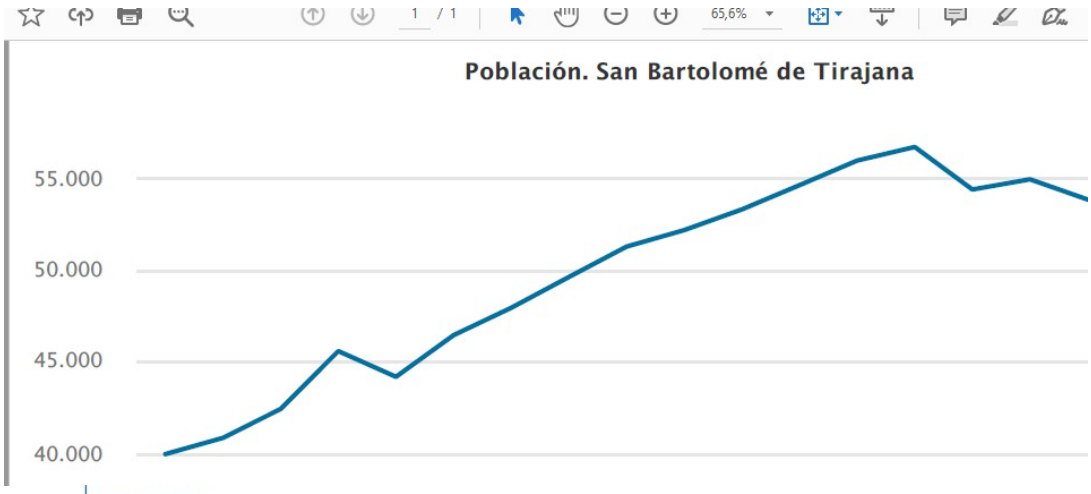
Determinación de la población residente total actual.

De acuerdo con los datos del Instituto Nacional de Estadística, a 1 de enero de 2020, el número de habitantes censados en el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, es **53.397 habitantes residentes.**

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:37:08 Fecha: 04-11-2021 08:43:03
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:39 - 25/40 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:09



(Ir al Índice)

Evolución de la población desde 1900 hasta 2020.

Segun los datos publicados por el INE a 1 de Enero de 2020 **el número de habit**
Bartolomé de Tirajana es de 53.397, 46 habitantes menos que el en el año 201
se puede ver cuantos habitantes tiene San Bartolomé de Tirajana a lo largo de lo



Determinación de la población ocupada total actual.

(Ir al Índice)

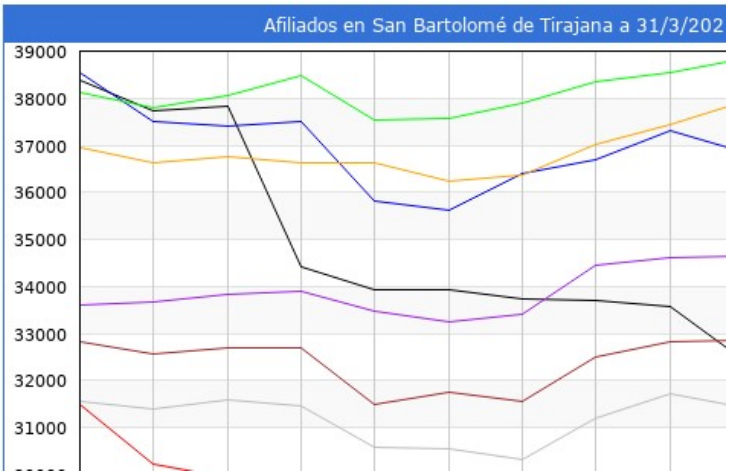
Afiliados a la Seguridad Social a Marzo de 202

Marzo 2021	Total Afiliados	Va Mensual Absoluta	Mensual Relativa
Total	29734	-188	-0.63 %
REGIMEN:			
GENERAL	24790	-157	-0.63 %
AUTONOMOS	4439	-9	-0.20 %
AGRARIO	228	-20	-8.06 %

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:37:08 Fecha: 04-11-2021 08:43:03
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:39 - 26/40 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:09



La población ocupada asciende en marzo del 2021 a algo más del 56% de su población, concretamente **29.734.**

Determinación de la población que resulta de la nueva ordenación.

La determinación del número de habitantes que se puede generar por la propuesta de ordenación que se contempla en la Modificación Menor se establecerá en función de los usos e intensidades establecidas, teniendo en cuenta que el uso principal es el residencial permanente.

Para ello, en el planteamiento que se hace en la Modificación Menor, se ha tenido en cuenta lo previsto en el apartado A. a) del artículo 138 de la Ley 4/2017, que establece:

Artículo 138. Estándares en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

1. Los instrumentos de ordenación que tengan por objeto la ordenación pormenorizada de ámbitos completos en suelo urbano no consolidado y de sectores en suelo urbanizable deberán observar las siguientes reglas sustantivas de ordenación:

A. En suelo cuyo destino sea predominantemente residencial:

a) Una densidad máxima de 400 habitantes por hectárea, referida a la superficie total del ámbito objeto del plan, que podrá elevarse hasta 500 habitantes por hectárea en los suelos urbanos de renovación y rehabilitación.

Pues bien, tal como se detalla en la Memoria de este documento, de la ordenación prevista se obtienen 765 viviendas.

Si consideramos un número medio de 3 personas por vivienda, se considera que la población nueva, que podrá influir sobre el cómputo de gastos e ingresos del presupuesto municipal, teniendo en cuenta que nos quedamos por debajo de 765 viviendas, es:

765 viviendas x 3 habitantes/vivienda= 2.280 habitantes

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:37:08 Fecha: 04-11-2021 08:43:03
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:39 - 27/40 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:09

Este número de habitantes está muy por debajo de lo que establece la legislación, para el desarrollo de suelo urbano no consolidado: 400 habitantes/hectárea. No alcanza ni siquiera el 50% de la permitida.

El suelo que se está ordenando con esta Modificación Menor tiene una superficie de 165.000 m^2, es decir 16,5 ha. Se podría incrementar la población hasta 400 habitantes x 16,5 ha= 6.600 habitantes.

Resumen de datos:

Población actual total: **53.397 habitantes residentes**

Población por la nueva ordenación:
2.295 nuevos habitantes

Total 2.295

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:37:08 Fecha: 04-11-2021 08:43:03
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:39 - 28/40 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:09

PROGRAMAS	REPERCUSIÓN POR HABITANTE DE LOS GASTOS MUNICIPALES	CAPÍTULOS										ÁREA DE GASTO
		1 - GASTOS DE PERSONAL €	2 - GASTOS CORRIENTES EN BIENES Y SERVICIOS	3 - GASTOS FINANCIEROS	4 - TRANSFERENCIAS CORRIENTES	6 - INVERSIONES REALES	8 – ACTIVOS FINANCIEROS	9 – PASIVOS FINANCIEROS	TOTAL PROGRAMAS	TOTAL ÁREA DE GASTO		
	DEUDA PÚBLICA	0,00			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	SEGURIDAD Y MOVILIDAD URBANA	204								204	1	
	VIVIENDA Y URBANISMO	168								168		
	BIENESTAR COMUNITARIO	272								272		
	MEDIO AMBIENTE	201								201		
	PENSIONES										2	
	OTRAS PRESTACIONES ECONÓMICAS A FAVOR DE EMPLEADOS											
	SERVICIOS SOCIALES Y PROMOCIÓN SOCIAL	85								85		
	FOMENTO DE EMPLEO	8								8		
	SANIDAD	8								8	3	
	EDUCACIÓN	57								57		
	CULTURA	65								65		
	DEPORTE	81								81		
	COMERCIO, TURISMO Y PEQUEÑAS Y MEDIANAS EMPRESAS										4	
	TRANSPORTE											
	OTRAS ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO	32								32		
	ÓRGANOS DE GOBIERNO	67								67	9	
	SERVICIOS DE CARÁCTER GENERAL	213								213		
	ADMINISTRACIÓN FINANCIERA Y TRIBUTARIA	69								69		
	TOTAL CAPÍTULOS	1.530								1.530		

PROGRAMAS	INCREMENTO DE GASTO POR INCREMENTO DE POBLACIÓN	CAPÍTULOS										ÁREA DE GASTO
		1 - GASTOS DE PERSONAL €	2 - GASTOS CORRIENTES EN BIENES Y SERVICIOS	3 - GASTOS FINANCIEROS	4 - TRANSFERENCIAS CORRIENTES	6 - INVERSIONES REALES	8 – ACTIVOS FINANCIEROS	9 – PASIVOS FINANCIEROS	TOTAL PROGRAMAS	TOTAL ÁREA DE GASTO		
	DEUDA PÚBLICA	0,00			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	
	SEGURIDAD Y MOVILIDAD URBANA	468.180,00									1	
	VIVIENDA Y URBANISMO	385.560,00										
	BIENESTAR COMUNITARIO	624.240,00										
	MEDIO AMBIENTE	461.295,00										
	PENSIONES	-									2	
	OTRAS PRESTACIONES ECONÓMICAS A FAVOR DE EMPLEADOS	-										
	SERVICIOS SOCIALES Y PROMOCIÓN SOCIAL	195.075,00										
	FOMENTO DE EMPLEO	18.360,00										
	SANIDAD	18.360,00									3	
	EDUCACIÓN	130.815,00										
	CULTURA	149.175,00										
	DEPORTE	185.895,00										
	COMERCIO, TURISMO Y PEQUEÑAS Y MEDIANAS EMPRESAS	-									4	
	TRANSPORTE	-										
	OTRAS ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO	73.440,00										
	ÓRGANOS DE GOBIERNO	153.765,00									9	
	SERVICIOS DE CARÁCTER GENERAL	488.835,00										
	ADMINISTRACIÓN FINANCIERA Y TRIBUTARIA	158.355,00										
	TOTAL CAPÍTULOS	3.511.350,00								3-511.350,00		

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:37:08 Fecha: 04-11-2021 08:43:03
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:39 - 29/40 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:09

ANÁLISIS DE LOS INGRESOS DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL POR HABITANTE

CAPÍTULOS			TOTAL CONCEPTO	TOTAL CAPÍTULOS €
	IMPUESTOS DIRECTOS	I.R.P.F		
		I.B.I		
		I.V.T.M		
		IMPUESTOS SOBRE INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS		566
		I.A.E		108
	IMPUESTOS INDIRECTOS	I.C.I.O.		
		I.G.I.C		
		OTROS IMPUESTOS		9
	TASAS, PRECIOS PÚBLICOS Y OTROS	TASA SERVICIO ALCANTARILLADO		
		TASA PRESTACIÓN SERVICIOS SANITARIOS		
		TASAS REALIZACIÓN ACTIVIDADES [LICENCIAS, ETC.]		
		TASAS POR UTILIZACIÓN PRIVATIVA O APROVECHAMIENTO D.P, ETC.		
		TASAS DE SERVICIOS PÚBLICOS		
		REINTEG OPERACIONES CORRIENTES		
		OTRAS TASAS		244
	TRANSFERENCIAS CORRIENTES			464
	INGRESOS PATRIMONIALES			24
	ENAJENACIÓN DE INVERSIONES REALES			-
	TRANSFERENCIA DE CAPITAL			112
	ACTIVOS FINANCIEROS			3
	PASIVOS FINANCIEROS			
			TOTAL INGRESOS POR HABITANTES	1.530

INCREMENTO DE LOS INGRESOS POR AUMENTO DE POBLACIÓN

CAPÍTULOS			TOTAL CONCEPTO	TOTAL CAPÍTULOS €
	IMPUESTOS DIRECTOS	I.R.P.F		
		I.B.I		
		I.V.T.M		
		IMPUESTOS SOBRE INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS		1.298.970,00
		I.A.E		247.860,00
	IMPUESTOS INDIRECTOS	I.C.I.O.		
		I.G.I.C		
		OTROS IMPUESTOS		20.655,00
	TASAS, PRECIOS PÚBLICOS Y OTROS	TASA SERVICIO ALCANTARILLADO		
		TASA PRESTACIÓN SERVICIOS SANITARIOS		
		TASAS REALIZACIÓN ACTIVIDADES [LICENCIAS, ETC.]		
		TASAS POR UTILIZACIÓN PRIVATIVA O APROVECHAMIENTO D.P, ETC.		
		TASAS DE SERVICIOS PÚBLICOS		
		REINTEG OPERACIONES CORRIENTES		
		OTRAS TASAS		559.980,00
	TRANSFERENCIAS CORRIENTES			1064.880,00
	INGRESOS PATRIMONIALES			55.080,00
	ENAJENACIÓN DE INVERSIONES REALES			
	TRANSFERENCIA DE CAPITAL			257.040,00
	ACTIVOS FINANCIEROS			6,885,00
	PASIVOS FINANCIEROS			
			TOTAL INGRESOS POR AUMENTO DE POBLACIÓN	3.511.350,00

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:37:08 Fecha: 04-11-2021 08:43:03
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8

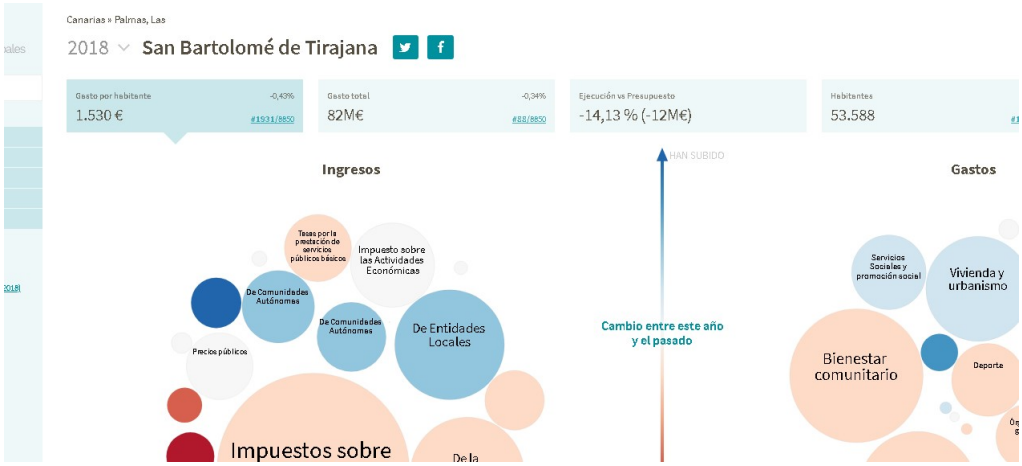
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8

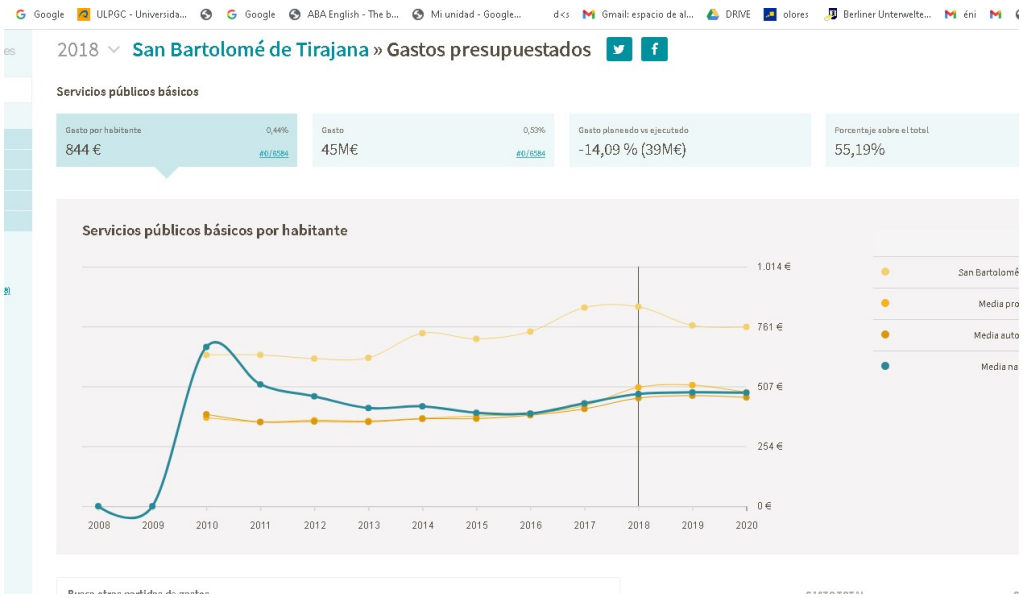
Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:39

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:09

Con estos datos estimados de Gastos e Ingresos y con el Estudio de los gastos del Presupuesto Municipal de 2018, el último al que se puede acceder, de los que se destacan los datos principales en las páginas siguientes, se deduce que el incremento de gastos y el incremento de ingresos en la hacienda local pública queda compensado, tal como detallamos en las tablas anteriores, cuyos datos se deducen de los existentes en los presupuestos municipales publicados en el ejercicio de 2018.

GASTOS

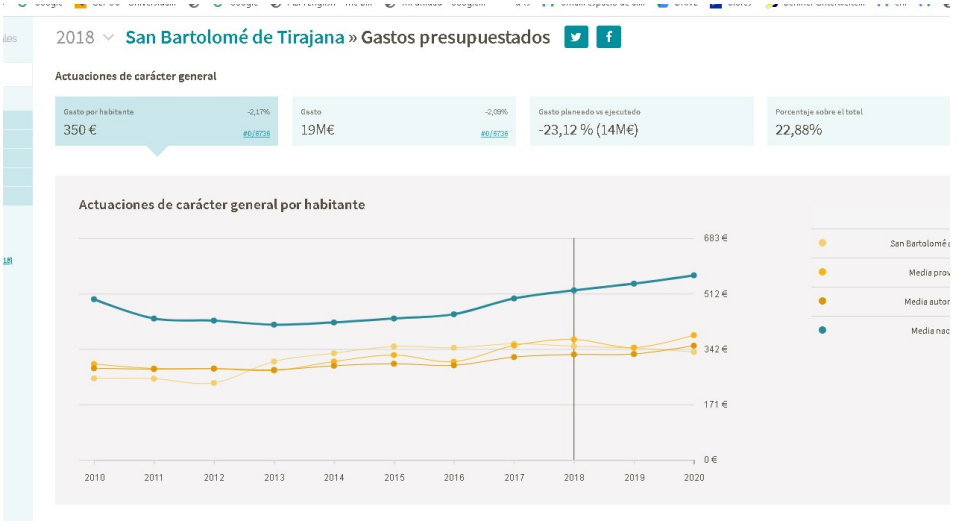


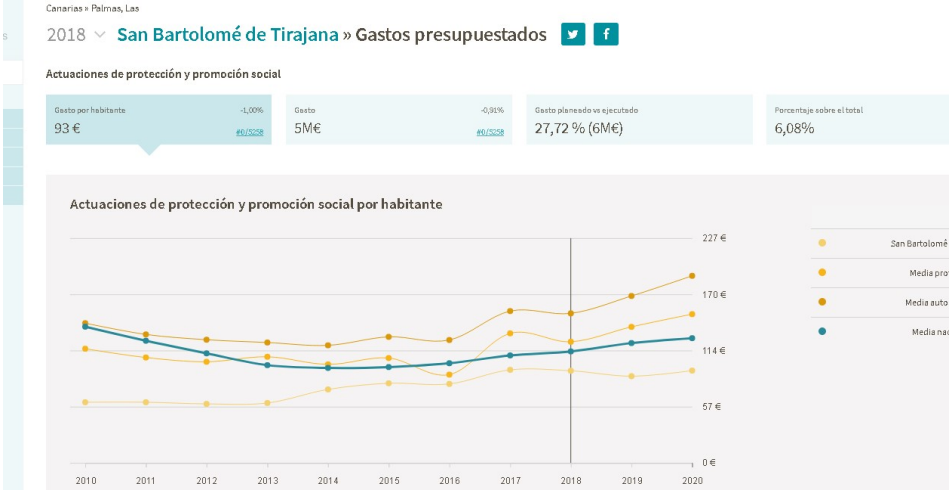


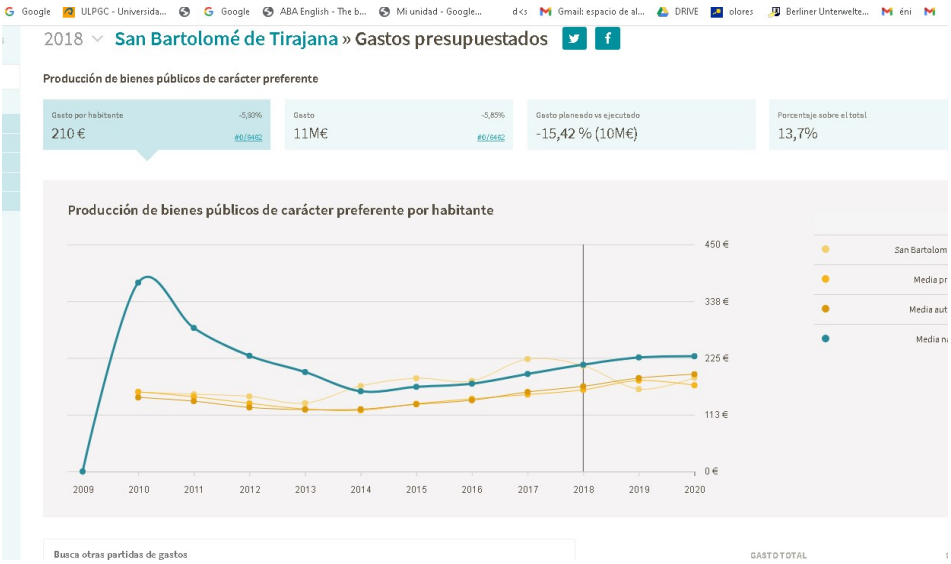
Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:37:08 Fecha: 04-11-2021 08:43:03
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:39 - 31/40 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:09







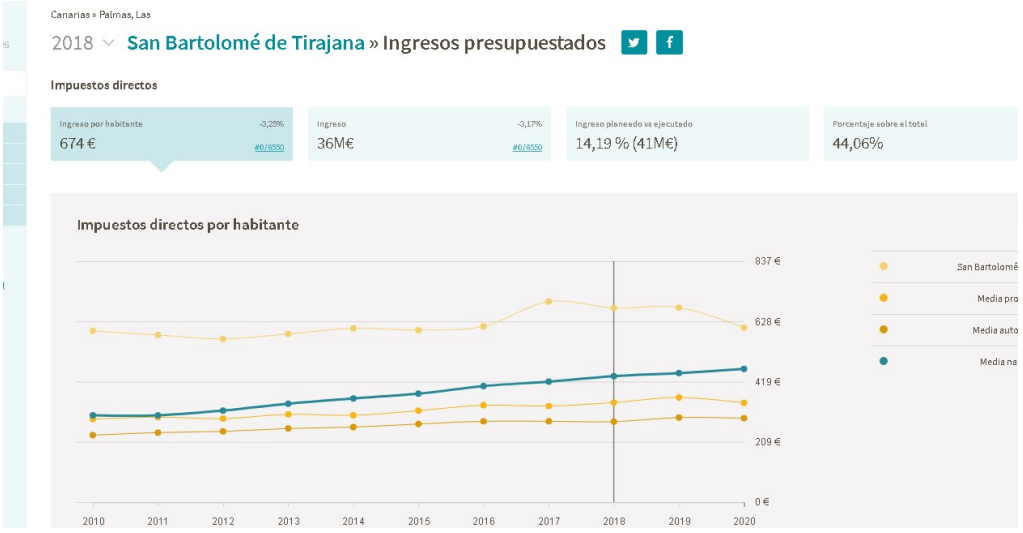
Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:37:08 Fecha: 04-11-2021 08:43:03
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

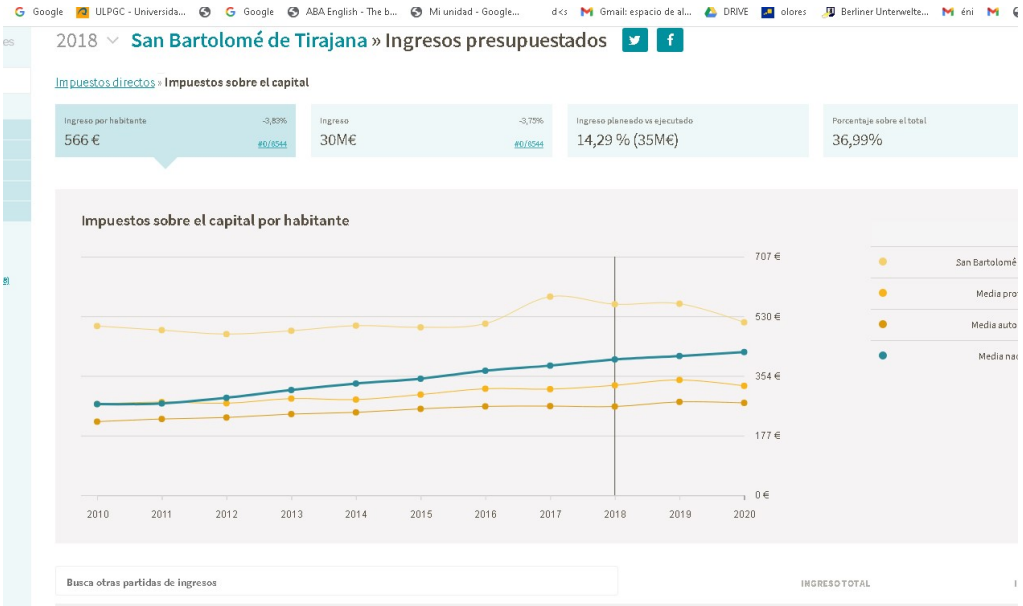
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:39 - 32/40 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:09

INGRESOS



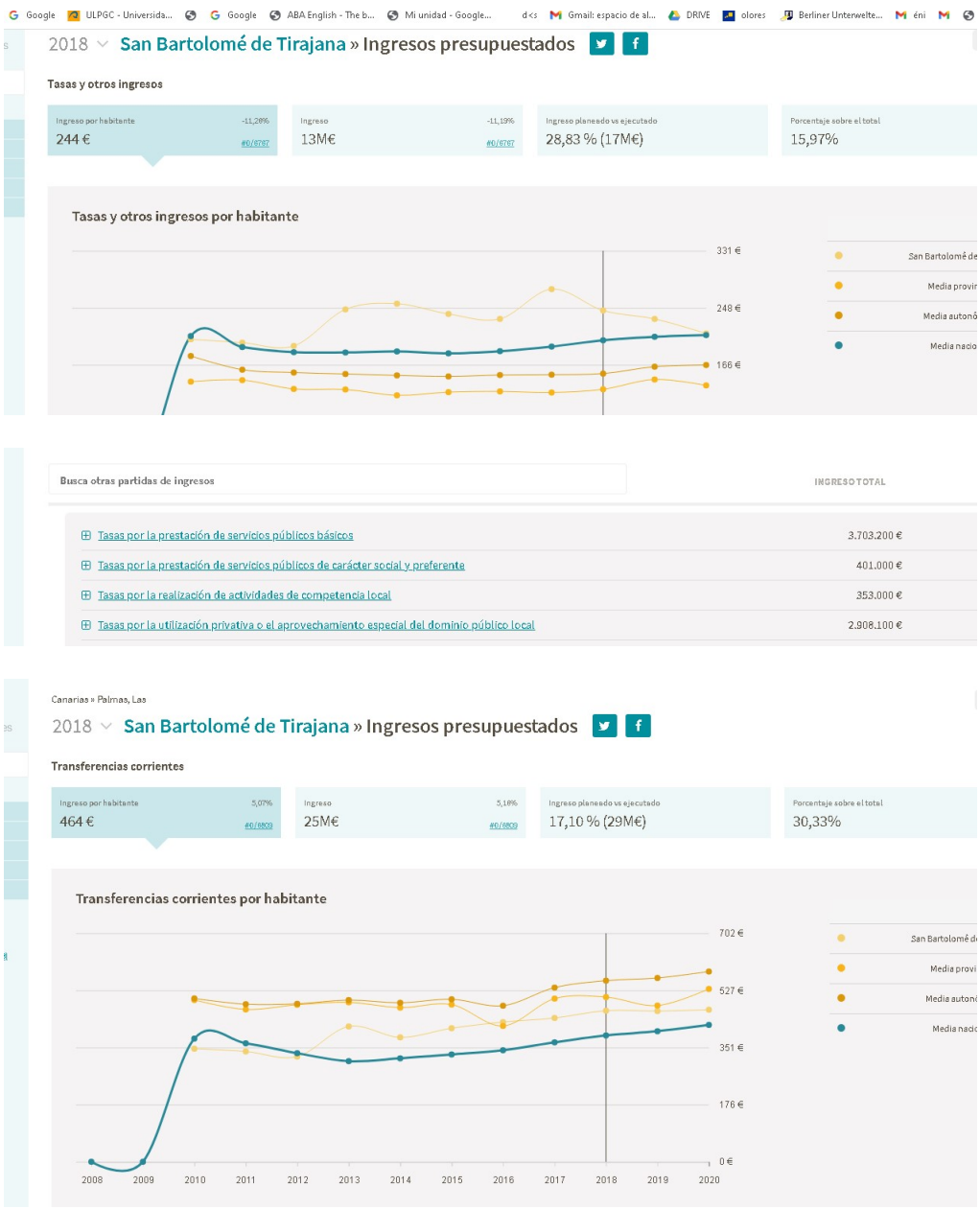




Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:37:08 Fecha: 04-11-2021 08:43:03
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:39 - 33/40 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:09



3.1.4- Determinación de los gastos de mantenimiento de las infraestructuras y suelos públicos.

La implantación y ejecución de las infraestructuras necesarias para el desarrollo de la propuesta de que se trata en esta Modificación Menor no supone coste para la administración ya que corren todas ellas a cargo de los promotores.

3.1.4.1- Mantenimiento del nuevo viario público y del alumbrado público.

En la red viaria y en el alumbrado público, una vez entregadas a la Administración, las actividades de conservación ordinaria están destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:37:08 Fecha: 04-11-2021 08:43:03
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:39 - 34/40 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:09

producen tanto en las vías como en los elementos de alumbrado. Se incluyen aquí los impactos negativos que el entorno produce sobre la calzada que, sin llegar a provocar su degradación, impiden que cumplan correctamente sus funciones.

Entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y aceras, el conjunto de la red de evacuación de aguas pluviales (cunetas, bordillos, desagües, arquetas, etc.), y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado y otras instalaciones.

superficie del ámbito m²s	superficie de la unidad de ejecución nº 47 m²s	edificabilidad bruta máxima (138.1.A.b) m²c/m²s	superficie máxima construida en el ámbito m²c	reservas de suelo en ámbito (138.1,A,c)	
				Dotacional m²s	espacio libre m²s
167.713,20	165.000,00	1,20	198.000,00	79.200,00	39.600,00

PARCELAS DOTACIONALES.

parcela	uso característico	tipo	fachada M	fondo m	superficie parcela m²s
D_1	espacio libre de uso público	jardín público			15.554,56
D_2	espacio libre de uso público	área peatonal con área de juego y recreo de niños			10.308,91
D_3	centro docente	preescolar, guardería y educación primaria			11.639,80
D_4	servicio de interés público y social	parque deportivo			4.784,04
D_5	servicio de interés público y social	equipamiento social	33,00		1.042,81
D_6	servicio de interés público y social	equipamiento comercial	17,00		534,95
					43.865,07

INFRAESTRUCTURAS VIARIAS.

tipo	Superficie m²s
VIALES DE CIRCULACIÓN	11.416,70
APARCAMIENTO AL AIRE LIBRE	4.467,20
CARRIL BICI, FRANJA EQUIPADA Y FRANJA PEATONAL	15.242,43
	31.126,33

Se prevé, en general, obras de pavimentación y de alumbrado en una superficie de viario, aparcamiento a aire libre y carriles bici, de 31.126,33 m^2_c. Estimamos el coste de mantenimiento anual por metro cuadrado construido, 0,45 €/m^2_c (pavimentación) y 0,55 €/m^2_c (alumbrado público).

Coste estimado de mantenimiento anual del viario y alumbrado público
(0,45 €/m^2_c + 0,55 €/m^2_c)x 31.126,47 m^2_c= 31.126,47 €

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:37:08 Fecha: 04-11-2021 08:43:03
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:39 - 35/40 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:09

3.1.4.2.- Infraestructuras de abastecimiento de agua.

Mediante la imposición de tarifas de abastecimiento, se sufraga el coste de puesta en marcha y mantenimiento del servicio por tanto no supone carga para el ayuntamiento.

3.1.4.3.- EDAR e infraestructura de saneamiento.

El coste de mantenimiento de la red de saneamiento y el coste del tratado de las aguas negras a depurar, lo paga el usuario a través de la cuota de servicio (mantenimiento) y consumo de uso de la depuradora, por esta razón no le supone ninguna carga al Ayuntamiento.

No obstante, por ser rigurosos, se prevé una partida para obras de mantenimiento de la red de saneamiento general, que se aplica a la misma superficie que la construida del viario y carriles previstos en la Modificación Menor. Estimamos el coste de mantenimiento anual por metro cuadrado construido, 0,40 €/$m^2{}_C$.

Coste estimado de mantenimiento de la red de saneamiento
0,40 €/$m^2{}_C$ x 31.126,47 $m^2{}_C$=12.450,59 €

3.1.4.4.- Infraestructura de suministro eléctrico.

Las infraestructuras de suministro eléctrico, una vez realizadas las obras, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia. El coste de mantenimiento de estas infraestructuras eléctricas se les carga directamente a los usuarios.

3.1.4.5.- Infraestructura de telefonía.

Las infraestructuras de la red de telefonía, una vez realizadas las obras, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia.

El coste de mantenimiento de estas infraestructuras se les carga directamente a los usuarios.

3.1.4.6.- Recogida de residuos sólidos urbanos.

Mediante la imposición de la tasa de recogida de basuras correspondiente, se sufraga el coste de la prestación del servicio de recogida de residuos sólidos urbanos y por tanto no supone carga para el ayuntamiento.

3.1.4.7.-Mantenimiento de espacios libres públicos

En esta zona se requiere mayoritariamente solo tareas anuales de desbroce y mantenimiento de plantaciones preexistentes. Coste estimado de mantenimiento anual por metro cuadrado: 1,80 €/m^2.

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:37:08 Fecha: 04-11-2021 08:43:03
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:39 - 36/40 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:09

parcela	uso característico	tipo	fachada M	fondo m	superficie parcela m²s
D_1	espacio libre de uso público	jardín público			**15.554,56**
D_2	espacio libre de uso público	área peatonal con área de juego y recreo de niños			**10.308,91**
D_3	centro docente	preescolar, guardería y educación primaria			**11.639,80**
D_4	servicio de interés público y social	parque deportivo			**4.784,04**
D_5	servicio de interés público y social	equipamiento social	33,00		**1.042,81**
D_6	servicio de interés público y social	equipamiento comercial	17,00		**534,95**
					43.865,07

Coste estimado de mantenimiento de espacios libres públicos
1,80 €/m^2_c x 43.865,07 m^2_c= 78.957,13 €

3.1.4.8.-Resumen de coste de mantenimiento por desarrollo de lo previsto en la Modificación Menor:

Por lo tanto el **coste total de mantenimiento** de las infraestructuras y de los espacios libres públicos **por desarrollo de las actuaciones previstas en el desarrollo de las tres Unidades de Actuación, que se contemplan en la Modificación Menor**, se estima en:

31.126,47 € + 12.450,59 € + 78.957,13 €= **122.534,19 €.**

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

Por último, se identifican los ingresos que obtendrá la administración y que compensarán el mantenimiento de las nuevas infraestructuras, o la puesta en marcha o prestación de los nuevos servicios.

Entre los ingresos que se derivarán por el desarrollo del suelo de las tres Unidades de Actuación, desde la perspectiva de la Administración Local, se distinguen los Puntuales, que se realizan una sola vez (Licencias de obras, actividades, primera ocupación, aperturas, etc.) de los Permanentes, o de cobro periódico (IBI, IAE, IVM, vados, etc.).

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

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

- El impuesto de Bienes inmuebles (IBI)
- El impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO)

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:37:08 Fecha: 04-11-2021 08:43:03
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:39 - 37/40 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:09

• Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM)

3.2.1.- Impuesto de Bienes Inmuebles IBI.

Los ingresos debidos al Impuesto de Bienes Inmuebles corresponden, en nuestro caso, a dos actos diferentes:

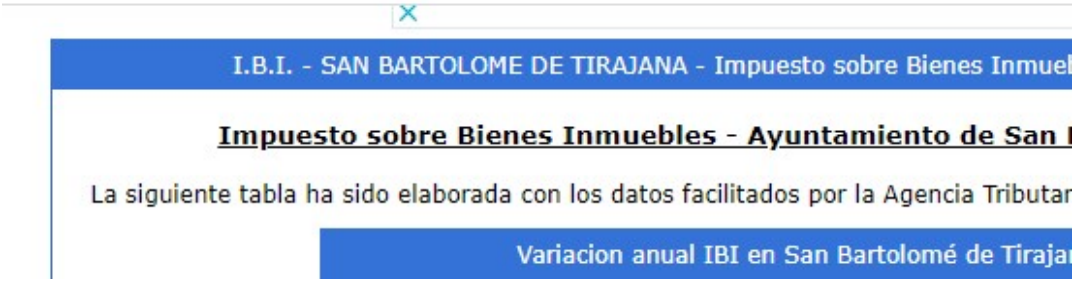
En primer lugar, el desarrollo de los suelos que se incluyen en las UE nº 47, supone que, parte de los mismos, se incluirán como nuevos solares en las normas de valoración de los bienes de naturaleza urbana, hasta ahora incluidos en el de bienes de naturaleza rústica, concretamente gran parte del suelo de la parte más al oeste del ámbito, que aunque en este estudio no se concreta, no dejamos de reconocer que como consecuencia de ello se producirá un incremento en la recaudación municipal del Impuesto de Bienes Inmuebles.

En segundo lugar, los IBI sobre las construcciones previstas en la Modificación Menor, se deducen de la superficie construida realmente prevista en La Modificación Menor.

178.633,70	247.714,77

De lo que resultan los siguientes parámetros medios:

superficie total del ámbit	167.713,20	m²s
edificabilidad medi	1,07	m²c/m²
aprovechamiento medi	1,48	UA/m²s



Usando el valor medio más prudente en la estimación del valor de mercado de los inmuebles que resultarán, el de vivienda protegida de 1.160,46 €/m², [página 23 de este documento] y estimando como valor catastral el 50% del valor de mercado, se obtendría la base imponible:

178.633,70 m² x 580,23 €/m²= 103.648.631,75 €

De esto se deduce que la Administración Local percibirá a lo largo del tiempo, por IBI: 103.648.631,75 € x 0,57%= 590.797,20 €

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:37:08 Fecha: 04-11-2021 08:43:03
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:39 - 38/40 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:09

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

Para el cálculo del importe de las Licencias de Obras de la Edificación, para la edificación prevista, podemos hacer una estimación, considerando un presupuesto por ejecución material de 717,65 €/m^2c en vivienda en edificio entre medianeras.

El impuesto de construcción está fijado por el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana en el 3,20 % en las ordenanzas fiscales aprobadas para el año 2003.

En el caso de construirse la totalidad de la edificabilidad prevista en el Plan, el impuesto de construcción ascendería a la cantidad de 4.088.525,08 €.

178.633,70 m^2 x 717,65 €/m^2 x 3,20 %= 4.102.287,19 €.

3.2.3.- Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM).

No consideraremos este concepto por ser difícil el cálculo, pero hemos de recordarlo como un seguro ingreso de futuro en las arcas municipales.

4. RESUMEN

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

GASTOS

MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURAS VIARIAS: **122.534,19 €.anuales**

INGRESOS

IBI	590.797,20 € anuales
ICIO	4.102.287,19 €.
Total	**4.693.084,39 € anuales**.

Por lo tanto, el balance, sin tener en cuenta los IBI de los suelos que entran a formar del suelo urbanizable ni los Impuestos de Vehículos es positivo para la Hacienda Pública Local.

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:37:08 Fecha: 04-11-2021 08:43:03
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:39 - 39/40 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:09

5.- ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.

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

En este caso, no se producen cambios significativos en los usos establecidos por el Plan General vigente, manteniéndose el uso residencial permanente y el comercial, ambos previstos en sus determinaciones para la ampliación de Bellavista, por lo que se entiende que no da lugar el desarrollo de este apartado.

6.- CONCLUSIONES.

El análisis sobre la sostenibilidad económica de la Modificación Menor para el desarrollo del suelo de la UE nº 47 del Plan General vigente y desarrollarlo a través de las tres Unidades de actuación con las determinaciones y aprovechamientos urbanísticos que en el mismo se establecen es favorable, ya que el balance económico es positivo porque los ingresos superan a los gastos, tanto en el momento de la ejecución como en años sucesivos, por lo que es sostenible y por lo tanto, el Ayuntamiento podrá aplicar este ahorro bruto positivo a gastos de inversión real para el conjunto del municipio, además de los ingresos puntuales recibidos a través de las tasas de edificación.

Por lo tanto, se concluye que la presente Modificación Menor que se pretende para desarrollar el suelo hoy en día en la UE nº 47, es económicamente sostenible en la hipótesis considerada.

Octubre 2021

Los Arquitectos

Dolores **CABRERA LÓPEZ**

MARTÍN **PERDOMO OJEDA**

43241445L DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R: J76308279)

Firmado digitalmente por 43241445L DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R: J76308279)
Fecha: 2021.11.04 08:43:03 Z

PERDOMO OJEDA MARTIN - 45347280C

Firmado digitalmente por PERDOMO OJEDA MARTIN - 45347280C
Fecha: 2021.11.03 16:37:08 Z

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:37:08 Fecha: 04-11-2021 08:43:03
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-021862	Fecha: 08-11-2021 12:23

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B15DFD3A48A44D1BCB41F1EB33E400C8

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:39 - 40/40 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:09

DECRETO
12/11/2021 13:49
LIBRO
RESOLUCIONES DE LA ALCALDIA
2021 - 3426
1006754aef020b0d78007e51990b0939y
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en https://validae.maspalomas.com/validacionDoc/?csv=1006754aef020b0d78007e51990b0939y

ÁREA:..... Negociado Planeamiento y Gestión Urbanística
SIGNATURA:.....SHQ/sad
EXPEDIENTE:.....3123/2021 M-MENOR U.E. Nº 47
ASUNTO:..... Decreto de incoación de expediente administrativo de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana de la Unidad de Ejecución nº 47 Bellavista

Resolución del Concejal Delegado del Área de Urbanismo, Deportes, Mayores, Playas y Policía Local, de de incoación de expediente administrativo

Por esta Concejalía del Área de Gobierno de Urbanismo, Deportes, Mayores, Playas y Policía Local, según Resolución de la Alcaldía-Presidencia de 28 de octubre de 2021, nº 3122, en el uso de las facultades conferidas por la legislación vigente, en particular la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, el artº. 58.1.a) del Reglamento Orgánico Municipal y demás normas concordantes de aplicación, y la vista del escrito presentado por la Entidad Mercantil "Cárnica Global, S.L.", representada por D. Miguel Saavedra Alvarado, mediante el cuál solicita se inicie los trámites oportunos para la MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 47 AMPLIACIÓN BELLAVISTA, **vengo en resolver** que por el Negociado de Planeamiento y Gestión Urbanística **se incoe expediente administrativo**, al objeto de proceder a la tramitación del mismo, recabándose a tales efectos los informes técnicos y jurídicos pertinentes.

En San Bartolomé de Tirajana, a 11 de noviembre de 2021.

El Secretario General

José Marcelino López Peraza

El Concejal Delegado del Área de Urbanismo, Deportes, Mayores, Playas y Policía Local
Samuel Henríquez Quintana
RS Alcaldía de 27-oct-2021 (Decreto nº 3122, de 28-oct-2021)

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
Santiago Jose Acosta Delgado (Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana)	Administrativo Planeamiento	11/11/2021 09:59
SAMUEL HENRIQUEZ QUINTANA (AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA)	Concejal Delegado Del Área De Urbanismo, Deport...	12/11/2021 12:37
José Marcelino López Peraza (Ilustre Ayuntamineto de San Bartolomé de Tirajana)	Secretario General	12/11/2021 13:49

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 02-02-2022 10:22:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 4DB9CE00C40DE31C06A2B24708D1075C
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/4DB9CE00C40DE31C06A2B24708D1075C

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:22:58 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:11

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

SOLICITUD GENERAL

Datos del solicitante

NIF/CIF: B76088418 **Nombre y apellidos / Razón social:** CARNICA GLOBAL SL
Domicilio: Calle/Plaza: CALLE JOSEFINA MAYOR 50. POLIGONO INDUSTRIAL, EL GORO
Provincia: PALMAS (LAS) **Población / País:** TELDE **Código Postal:** 35200
Teléfono fijo: 928716135 **Correo electrónico:** FINANCIERO@CARNICAGLOBAL.ES

Datos de la solicitud

Expone: Modificacion Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana de la Unidad de Ejecución nº 47 Bellavista.
EXPEDIENTE 3123/2021 M-MENOR U.E. Nº 47

Solicita: Se tenga por aportado DAE. Modificación PGO San Bartolomé Tirajana. Bellavista

Documentos Adjuntos

Nombre	Hash
DAE. Modificacion PGO San Bartolome Tirajana. Bellavista.pdf	51C46D88A6967846E8E7AB23346DEC6C

En MASPALOMAS, a 13/12/2021

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

Firmado por:	CARNICA GLOBAL SL Ver firma	Fecha: 13-12-2021 14:01:21
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D0102EA41071DFB872D533F23781472
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D0102EA41071DFB872D533F23781472

Fecha de sellado electrónico: 13-12-2021 14:04:47 Ver sello - 1/1 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:12

CONTENIDO

1. CONTEXTO. NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN Y SU EVALUACIÓN AMBIENTAL 3

2. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN 7

3. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN. ALTERNATIVAS RAZONABLE, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES 10

3.1. El Ámbito de Modificación 10
3.2. *Alcance y contenido de la Modificación* 39
3.3. Las Alternativas 40

4. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN 55

5. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE 56

5.1. Variables ambientales significativas. Contexto medioambiental en que se emplaza el ámbito de Modificación 56

5.2. Características medioambientales de las zonas que pueden verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia de la Modificación 98

6. LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES 101

6.1. Método de valoración 101

6.2. Caracterización de los efectos previsibles 111

7. LOS EFECTOS PREVISIBLES POR LA MODIFICACIÓN SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES 158

8. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA 159

8.1. Justificación del supuesto legal de la EAE simplificada 159

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

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 Ver sello - 1/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:15

8.2. Propuesta de criterios para la determinación del no sometimiento a la evaluación ambiental estratégica ordinariaa observar en el Informe Ambiental Estratégico *161*

9. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE SELECCIÓN ENTRE LAS ALTERNATIVAS PLANTEADAS.....164

10. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO..... 169

11. PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL CON LA DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN.....173

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

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

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 2/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:15

1. CONTEXTO. NECESIDAD DE MODIFICACIÓN Y SU EVALUACIÓN AMBIENTAL

La planificación urbana del municipio de San Bartolomé de Tirajana se encuentra definida mediante el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión de 9 de mayo de 1996 y se tomó conocimiento de su Texto Refundido mediante la Orden de la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias de 26 de noviembre de 1996; publicándose ésta en el Boletín Oficial de Canarias nº 27 de 26 de febrero de 1997.

Desde entonces se han sucedido distintos instrumentos legislativos autonómicos y estatales en materia de suelo, ordenación del territorio, gestión urbanística, entre otras normativas sectoriales, así como la entrada en vigor del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (2004). Con posterioridad, se ha iniciado la aplicación del Plan Territorial Especial de Ordenación del Corredor de transporte público, con infraestructura propia y modo guiado, entre Las Palmas de Gran Canaria y Maspalomas (PTE-21) que presenta un efecto apreciable en el perímetro Este del ámbito de Modificación.

Sin embargo, tanto o más relevante que ello se valora la constante evolución de los factores estratégicos que participan de un espacio urbano y turístico que se sujeta a los efectos de la propia dinámica socioeconómica, así como a la adaptación resultante de la ciudad costera que hoy podemos considerar en el conjunto de Meloneras, Maspalomas, Playa del Inglés, San Fernando, El Tablero, El Veril, San Agustín y Bahía Feliz.

La consolidación del desarrollo sostenible como paradigma, la búsqueda de territorios urbanos integrados, atractivos y competitivos y la oferta de un espacio saludable y de calidad del entorno en sus funciones residenciales, turísticos, dotacionales, de equipamiento o de infraestructuras.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 3/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:15

En ese escenario, la situación del ámbito de Bellavista, y en concreto de la pieza conocida como Unidad de Ejecución nº 47 (régimen urbanístico y condiciones comunes de edificación uso y volumen recogidos en el BOP de 11 de mayo de 2012), se define en un suelo Urbano de unos 165.000 m² al que se le aplican unas determinaciones urbanísticas que puestas en relación con la situación socioeconómica y territorial actual deriva en la dificultad para desarrollar su gestión urbanística y su implementación espacial.

Un efecto apreciable de esa situación en una marginalización funcional de la que se deriva una degradación del paisaje y sus variables medioambientales que se manifiesta en una pérdida de atractivo en la percepción de la población y de capacidad de aportar valor a un entorno. Con ello se incrementan los factores de vulnerabilidad frente a los riesgos de marginalización de la zona, de estancamiento del tejido económico, de alejamiento respecto al dinamismo turístico estratégico en el área y, en definitiva, de desigualdad y exclusión socio-urbana en el contexto de la ciudad costera.

Procede entonces un replanteamiento de esas determinaciones urbanísticas y sus resultados formales y de uso, incentivándose la integración definitiva de ese espacio por parte de la propiedad del suelo y los agentes implicados en el dinamismo urbano.

En ese tipo de objetivos, la evaluación ambiental estratégica se ha consolidado como el mecanismo de la Administración para garantizar que la adaptación en el uso del territorio se desarrolle con un nulo o limitado efecto sobre las cualidades y recursos que conforman el patrimonio natural, cultural y paisajístico del municipio, considerando la importancia que el cuidado de dicho territorio puede tener en un ámbito con la importancia turística que tiene el área costera de San Bartolomé de Tirajana y de la isla de Gran Canaria.

Bajo estas premisas, la propiedad del suelo propone al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana un ajuste de alcance limitado en su efecto sobre el sistema territorial de la ordenación urbanística del municipio. Consiste en un cambio de usos, modificación de tipologías edificatorias, incremento de edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos, más acordes al emplazamiento y necesidades de la población residente en el municipio, dando lugar a unas piezas de calidad paisajística en un ámbito relevante desde un punto de vista turístico.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 4/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:15

El presente volumen se corresponde con el Documento Ambiental Estratégico para las nuevas determinaciones urbanísticas en el procedimiento relacionado con la Modificación del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana en el ámbito de la Unidad de Ejecución nº 47 (resultante del Plan Parcial Ampliación de Bellavista), inscrita en la zona de borde del complejo urbano-turístico de Playa del Inglés

El objeto de la nueva ordenación es ajustar las determinaciones urbanísticas en lo relativo a los usos y parámetros urbanísticos en la parcela del antiguo Canódromo, en correspondencia con las actuaciones previstas en el suelo colindante de El Veril, y con las nuevas determinaciones previstas en el Plan General supletorio en tramitación (desarrollo de todo este suelo a través de tres Unidades de Actuación diferentes).

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

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

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

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

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 5/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:15

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

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

MARÍA YAZMINA LOZANO MAS

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

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 6/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:15

2. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana tiene por objeto el ajuste de las determinaciones urbanísticas en vigor en cuanto al uso ordenado en el ámbito concreto de la Unidad de Ejecución nº 47 (Ampliación de Bellavista) en Suelo Urbano, resultante de la ordenación del Plan Parcial de "Ampliación de Bellavista" en la zona de El Veril (Avenida de Moya y calles Alcalde Enrique Jorge y Alfredo Kraus).

Tal como se justifica en el Documento Borrador, se pretende establecer un cambio de usos, modificación de tipologías edificatorias, aumento de edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos, que hagan viable el desarrollo de estos suelos.

Para ello, como ya señalábamos, y para alcanzar el objetivo planteado, entendiendo que el uso del suelo es predominantemente residencial, se aplicará el artículo 138 de la Ley 4/2017, para establecer los puntos de partida en relación a los estándares de edificabilidades bruta máxima y reservas mínimas en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, que le corresponde a la totalidad del suelo de la UE nº 47.

Esto conlleva el planteamiento de la modificación de los parámetros urbanísticos existentes en el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en aras de conseguir poner en el mercado nuevos productos de alta demanda por la población local, que ayuden a resolver el problema de vivienda existente en el municipio y a concluir esa bolsa de suelo, de aspecto altamente degradado por inacabado, dotándolo de las dotaciones y espacios libres que se requieren.

En este contexto de necesidad de remate y regeneración de esa parte del municipio de San Bartolomé de Tirajana, se plantea también como objetivo dar una respuesta, aprovechando la topografía propia del terreno, al problema de aparcamientos públicos en la zona.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 7/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:15

Por último, la modificación de las edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos viene justificada, dado que, dentro de esta Unidad de Ejecución, se producen varias afecciones relevantes, por un lado la necesidad de canalizar la cuenca hidrológica de Bellavista y la de aguas abajo que vienen hoy en día a morir en la fachada principal de la parcela ocupada por el antiguo Canódromo, así como resolver las aguas que discurren por un pequeño barranquillo cerca de la GC 1, la de darle continuidad a la calle Alcalde Enrique Jorge hasta sus enlace con el nudo previsto por el PTE 21 en su llegada a El Veril, y a tener en cuenta la afección prevista en las Normas Transitorias en el ámbito y más concretamente en la parcela C del Plan General vigente de la UE-47, que se produce por el nudo referido

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

- Mantener de forma general los usos previstos en el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana de 1996, a excepción del previsto en la parcela del antiguo Canódromo por obsolescencia del mismo, de forma que se dé la opción, no solo de mantener usos existentes en el resto del suelo sino, además, de complementarlos.

- Ubicar estos usos de forma que den continuidad a la trama urbana, situando con las mismas tipologías edificatorias, que ya existen en la urbanización colindante, parcelas de uso residencial, situando entre la GC-1 y las parcelas de usos residencial, los espacios de dotaciones y equipamientos que resultan por aplicación de la legislación, de forma que se crea un gran parque público en esta zona.

- Conectar estos espacios libres, donde se ubicarán principalmente los equipamientos y dotaciones, con los espacios libres previstos en el ámbito de El Veril.

- Mantener el uso comercial, tal como estaba previsto en el Plan General vigente, en la zona próxima al nudo del corredor en el PTE-21, colindando con el ámbito de El Veril y una dotación escolar, como apoyo complementario a este sistema general, entendiendo que en el mismo se generará nuevas actividades económicas por el número de viajeros que utilizaran este medio de transporte en

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 8/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:15

sus desplazamientos, entre la GC-500 y la continuidad del viario a ejecutar calle Alcalde Enrique Jorge.

- Tratar la canalización del barranco, cuenca de Bellavista en la parte que nos afecta y un pequeño barranquillo por la parte superior, como eje verde sobre el cual se vuelcan fachadas de parte de las parcelas residenciales con mayor altura.

- Ubicar las edificaciones residenciales con tipología unifamiliar, siguiendo la trama existente, lo más próximo a las zonas de espacios libres, equipamientos y dotaciones, buscando un esponjamiento en la utilización del suelo.

  El 30% de viviendas de protección que se adscriben en este suelo, por aplicación del apartado 137 B. c) de la Ley 4/2017, se integrarán con el resto de viviendas de promoción libre, evitando generar zonas diferenciadas entre ellas.

  La superficie de suelo para la materialización del 10% de los aprovechamientos urbanísticos que le corresponden a la Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, con destino a patrimonio público de suelo, se situará en parcelas próximas, a fin de que, independientemente del momento en el que se desarrolle cada Unidad de Actuación, no impida una actuación conjunta a la Administración en el mismo.

- Crear un sistema viario dimensionado a las estrictas necesidades. La vía que da continuidad a la calle Alcalde Enrique Jorge hasta su encuentro con el ámbito de El Veril. Un viario principal perpendicular a este para acceder a la parte alta de la UE nº 47, suelo en el que se concentran los espacios libres, dotaciones y las viviendas unifamiliares y las vías secundarias necesarias.

Se crearán zonas de aparcamientos públicos aprovechando la topografía del terreno, no solo en la vía principal Alcalde Enrique Jorge sino además tanto en el viario perpendicular a esta así como en vías secundarias en la zona alta.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 9/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:15

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

3.1. EL ÁMBITO DE MODIFICACIÓN

El ámbito objeto de la presente Modificación se localiza en la entrada a Playa del Inglés, en un ámbito urbano perimetral del complejo turístico de la costa en el municipio de San Bartolomé de Tirajana. Delimita una superficie de unos 165.000 m² en el margen de la carretera GC-500, identificándose a efectos de ordenación urbanística como Unidad de Ejecución nº 47 (Ampliación de Bellavista).

Sus límites son:

- Al Sur la Avenida de Moya, paralela y colindante a la Avenida de la Unión Europea.
- Al Oeste la zona residencial de Bellavista dentro del área turística de Playa del Inglés.
- Al norte la Autopista del Sur GC-1.
- Al este la zona no urbanizada del Veril que configura el recorrido del cauce y fondo del barranco del Cañizo.

Dentro de la UE nº 47 se observa como piezas territoriales genéricas las siguientes.

Por un lado, una zona de suelos parcialmente edificados, que hace frente de fachada con la Avenida de Moya, y la continuación de la calle Alcalde Enrique Jorge (aún sin urbanizar), insertos en una trama urbana con bolsa de suelo desocupado y pendiente del proceso de gestión y ejecución pendientes a efectos de completar la urbanización.

Otra parte se encuentra ocupada por los vestigios de instalaciones del Canódromo, de actividad precedente hasta hace unos años. Dicha superficie tiene por sentencia Judicial reconocida licencia de obra para su remodelación (acompañado de informe técnico de 8

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 10/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:15

de julio de 1998 de sus cualidades como Suelo Urbano No Consolidado). Se encuentra igualmente pendiente de gestión y ejecución a fin de considerarlo Suelo Urbano Consolidado. Esta bolsa de suelo tiene frente con todos los servicios urbanísticos a la calle Alfredo Kraus y a la futura calle Alcalde Enrique Jorge.

Por último, una bolsa de suelo que no reúne los requisitos para su clasificación como Suelo Urbano. Dentro de esta superficie, se encuentra parte del nudo de la estación situada en El Veril, afectando ésta en una pequeña parte al ámbito de ordenación. Sin embargo, por su dimensión no implica una impronta significativa de los parámetros esenciales de la ordenación que se pretende, y mucho menos en su esquema estructural.

El entorno en el que se ubica el ámbito de la Modificación se caracteriza por el recorrido perimetral de dos carreteras con alta densidad de tráfico y carácter estructurante en el sistema viario insular: la Avenida de la Unión Europea (GC-500) y la Autopista GC-1, y la relación que se establece entre dicho ámbito y ambas vías de comunicación. Son elementos condicionantes de la ordenación en tanto actúan como barrera física en la relación del ámbito con su entorno urbano y territorial y su conexión funcional es compleja.

En el margen de la GC-1 se encuentra una serie de escarpes en coexistencia con terrenos improductivos y con antiguos terrenos de cultivos (actualmente en situación de abandono), conformando un conjunto espacial de apreciables cualidades paisajísticas y ambientales que tienen su impronta en la ordenación pormenorizada que se propone.

De modo general, el ámbito se inscribe en un entorno urbanizado caracterizado por su especialización turística en el que se distribuyen inmuebles de uso hotelero y extrahotelero, organizados de modo irregular mediante espacios libres ajardinados y una estructura viaria de movilidad interior que busca su encuentro con la GC-1, los hitos comerciales y de ocio en la zona y con las playas litorales. No hay una tipología edificatoria homogénea, de manera que la edificación exenta, tipo bungalow, se combina con la existencia de edificios de hasta ocho alturas.

Sin embargo, en el margen oeste localizamos el núcleo residencial de Bellavista, caracterizado por la construcción de baja densidad formalizada edificatoriamente mediante distintas modalidades arquitectónica (inmuebles residenciales colectivos, duplex, villas, etc.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 11/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:15



Figura 1. **Ubicación del ámbito de valoración.**

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

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 12/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:15

Este ámbito se conforma por una decena de parcelas o unidades catastrales en las que se localizan edificaciones y usos industriales con apreciable diversidad en cuanto a la forma urbana resultante y su intensidad funcional (industria, almacenes, depósito de vehículos, etc).

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m^2)
113101DS4741S0001HT	Parcela que albergaba el antiguo canódromo	15.750

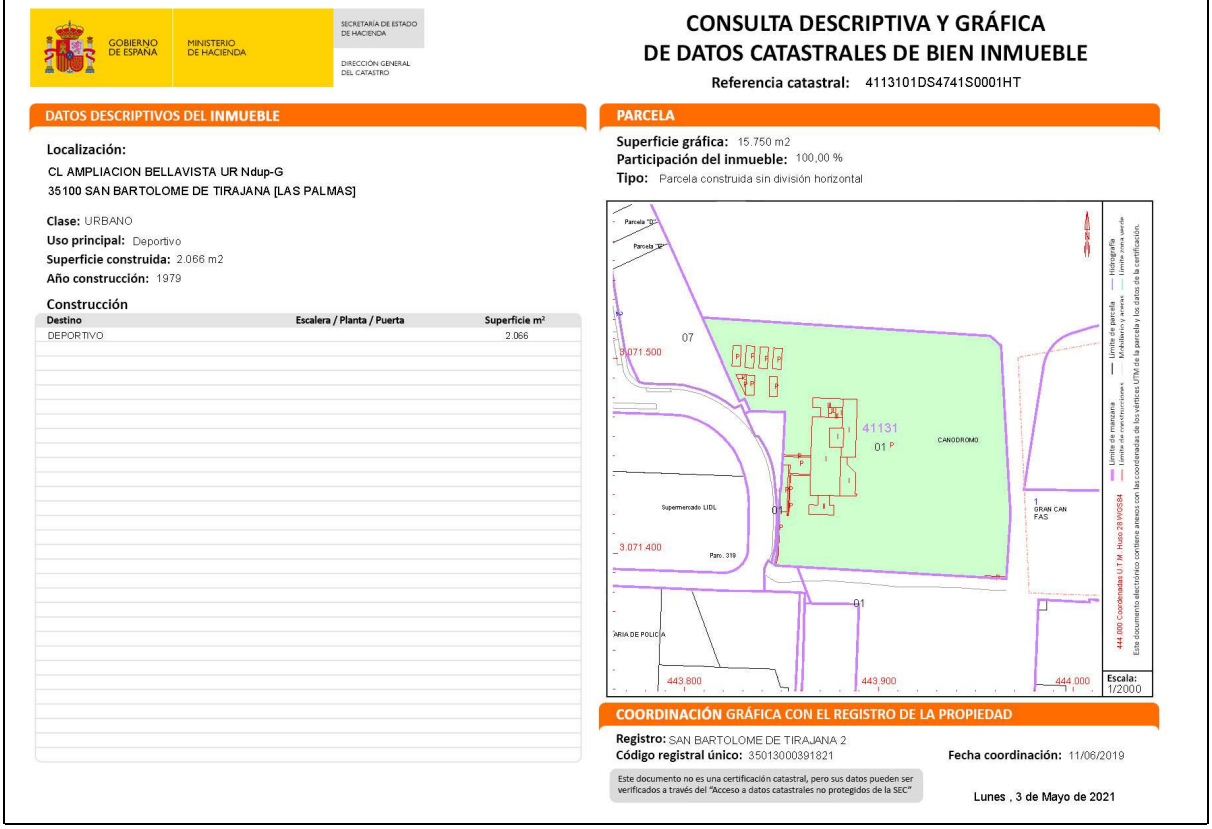


Figura 2a. **Parcelas integradas en el ámbito.**

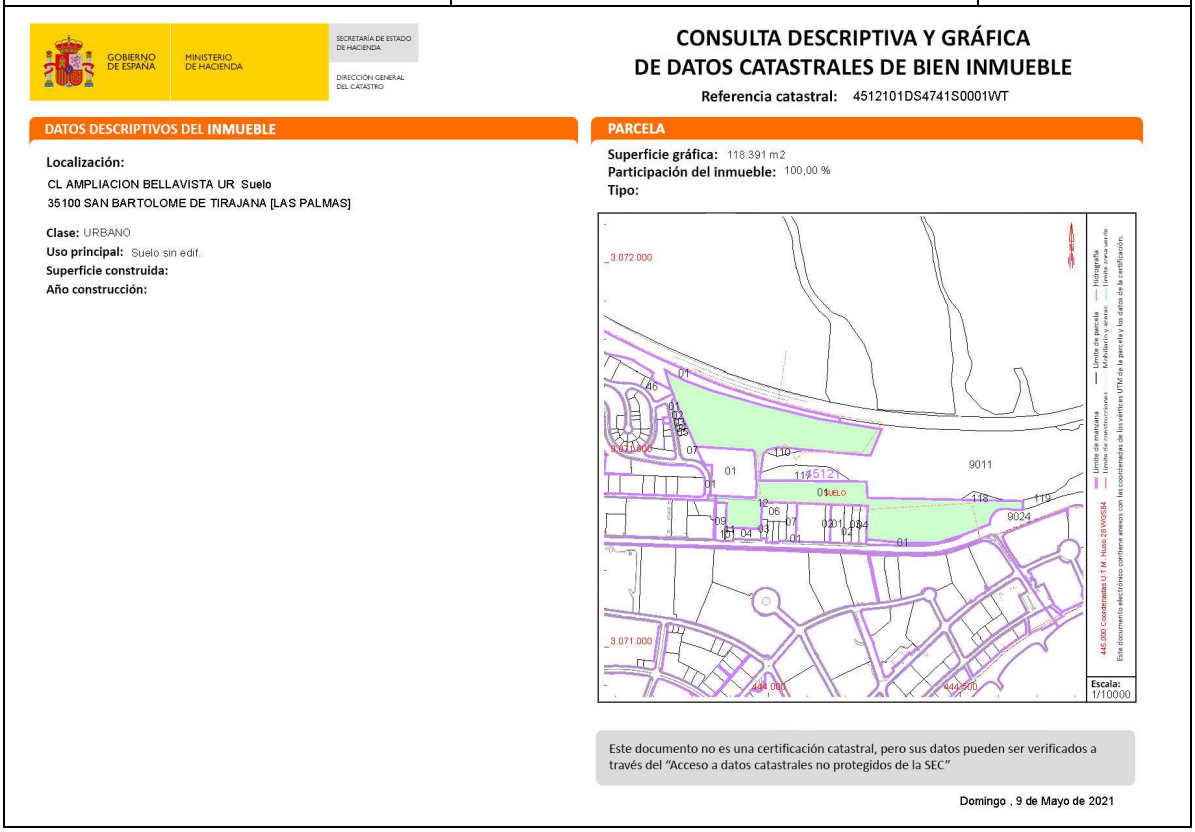
MARÍA YAZMINA LOZANO MAS
Dra. Licenciada en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y cultural

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 13/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m^2)
4512101DS4741S0001WT	Parcela mayor de espacio desocupado	118.391



GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4512101DS4741S0001WT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL AMPLIACION BELLAVISTA UR Suelo
35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 118.391 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

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

Domingo , 9 de Mayo de 2021

Figura 2b. **Parcelas integradas en el ámbito.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 14/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m^2)
4111409DS4741S0001ZT	Parcela junto a Avenida Moya parcialmente ocupada por zona de aparcamientos	2.604

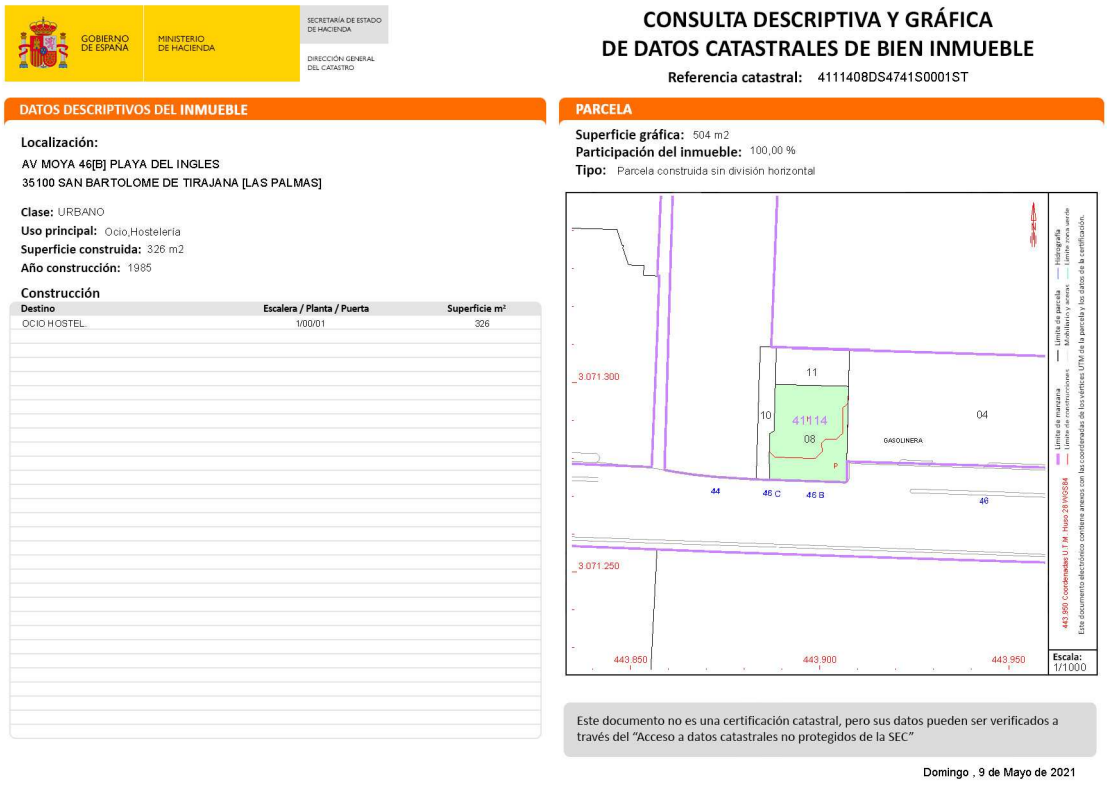


Figura 2c. **Parcelas integradas en el ámbito.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 15/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m^2)
4111408DS4741S0001ST	Parcela junto a Avenida Moya ocupada por local de restauración	504



GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4111408DS4741S0001ST

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV MOYA 46[B] PLAYA DEL INGLES
35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Clase: URBANO
Uso principal: Ocio,Hostelería
Superficie construida: 326 m2
Año construcción: 1985

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
OCIO HOSTEL.	1/00/01	326

PARCELA

Superficie gráfica: 504 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

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

Domingo , 9 de Mayo de 2021

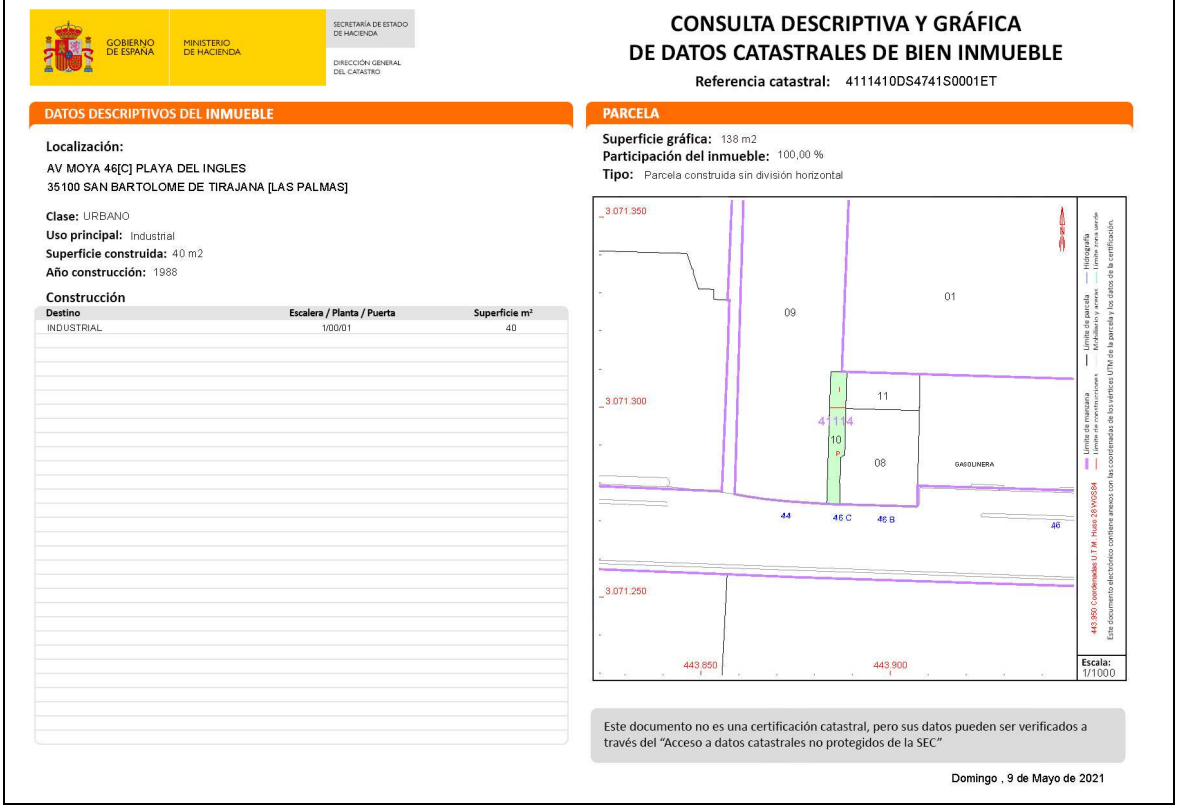
Figura 2d. **Parcelas integradas en el ámbito.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 16/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m^2)
4111410DS4741S0001ET	Parcela junto a Avenida Moya ocupada por acceso interior a zona trasera	136



GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4111410DS4741S0001ET

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV MOYA 46[C] PLAYA DEL INGLES
35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 40 m2
Año construcción: 1988

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
INDUSTRIAL	1/00/01	40

PARCELA

Superficie gráfica: 138 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

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

Domingo , 9 de Mayo de 2021

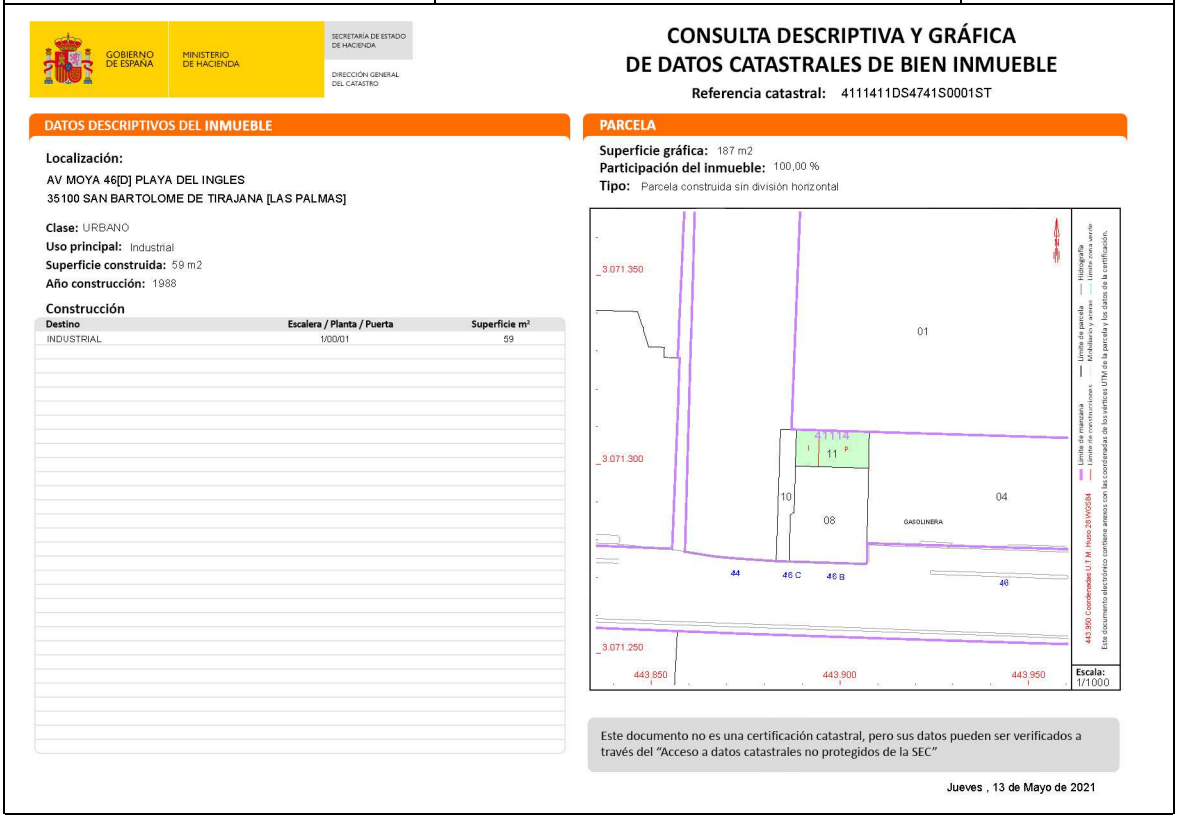
Figura 2e. **Parcelas integradas en el ámbito.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 17/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m^2)
4111411DS4741S0001ST	Parcela interior y zona trasera a fachada principal	187



GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4111411DS4741S0001ST

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV MOYA 46[D] PLAYA DEL INGLES
35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 59 m2
Año construcción: 1988

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
INDUSTRIAL	1/00/01	59

PARCELA

Superficie gráfica: 187 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

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

Jueves , 13 de Mayo de 2021

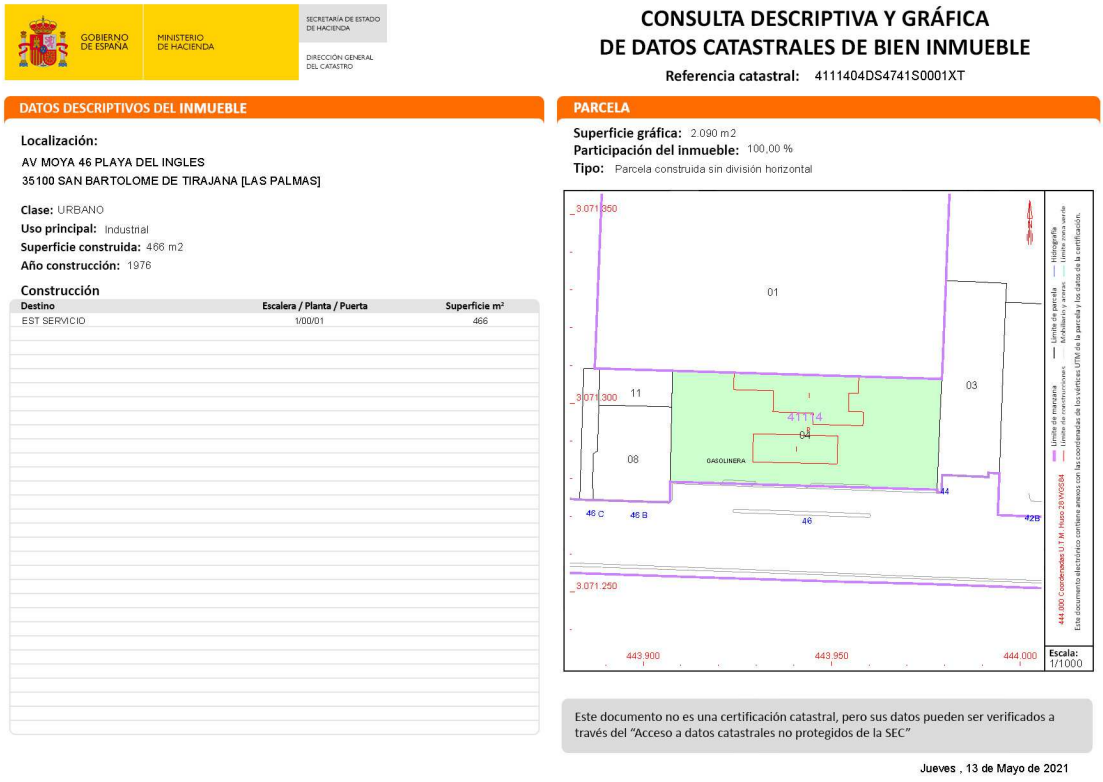
Figura 2f. **Parcelas integradas en el ámbito.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 18/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m^2)
4111404DS4741S0001XT	Parcela junto a Avenida Moya ocupada por gasolinera	2.090



GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4111404DS4741S0001XT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV MOYA 46 PLAYA DEL INGLES
35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 466 m2
Año construcción: 1976

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
EST SERVICIO	1/00/01	466

PARCELA

Superficie gráfica: 2.090 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

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

Jueves , 13 de Mayo de 2021

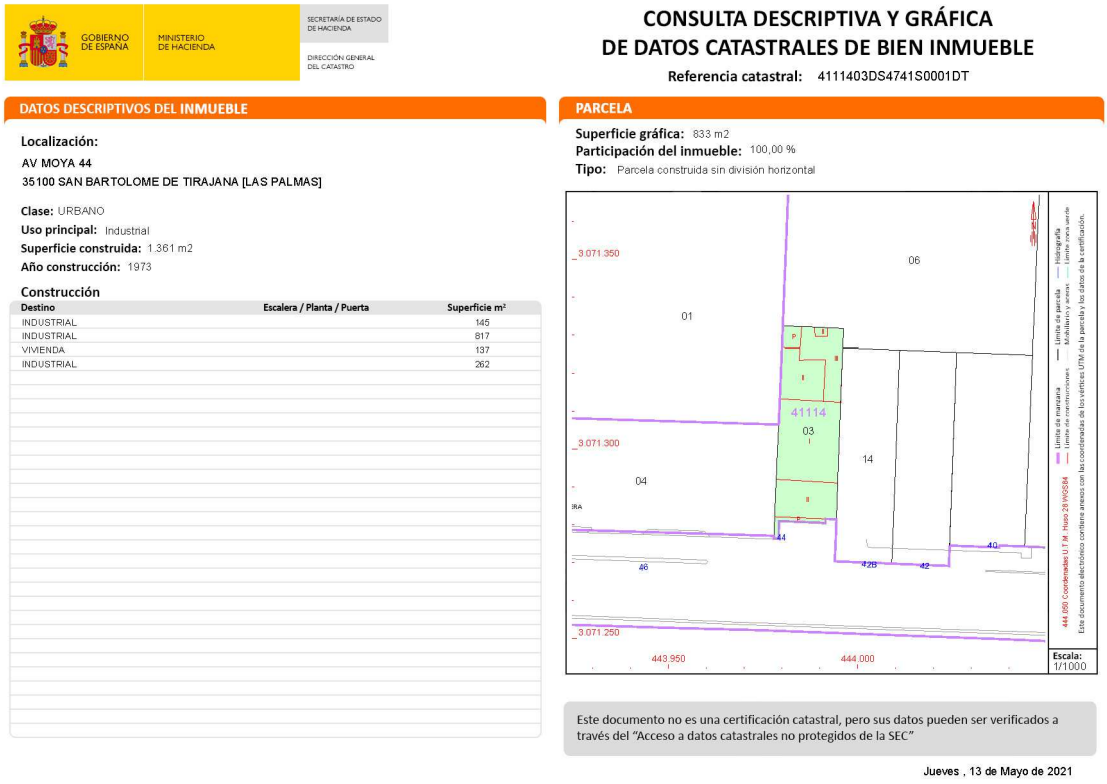
Figura 2g. **Parcelas integradas en el ámbito.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 19/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m^2)
4111403DS4741S0001DT	Parcela junto a Avenida Moya ocupada por local de alquiler de vehículos	833



GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4111403DS4741S0001DT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV MOYA 44
35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 1.361 m2
Año construcción: 1973

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
INDUSTRIAL		145
INDUSTRIAL		817
VIVIENDA		137
INDUSTRIAL		262

PARCELA

Superficie gráfica: 833 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

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

Jueves , 13 de Mayo de 2021

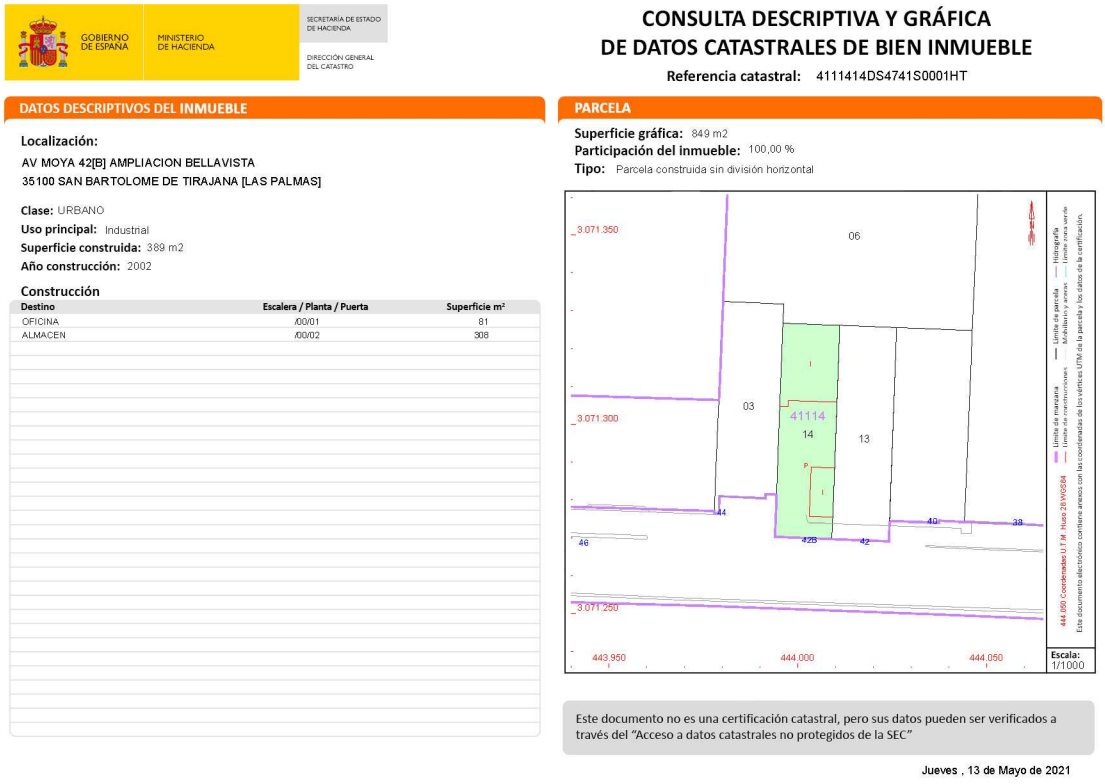
Figura 2h. **Parcelas integradas en el ámbito.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 20/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m^2)
4111414DS4741S0001HT	Parcela junto a Avenida Moya ocupada por almacén	849



GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4111414DS4741S0001HT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV MOYA 42[B] AMPLIACION BELLAVISTA
35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 389 m2
Año construcción: 2002

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
OFICINA	/00/01	81
ALMACEN	/00/02	308

PARCELA

Superficie gráfica: 849 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

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

Jueves , 13 de Mayo de 2021

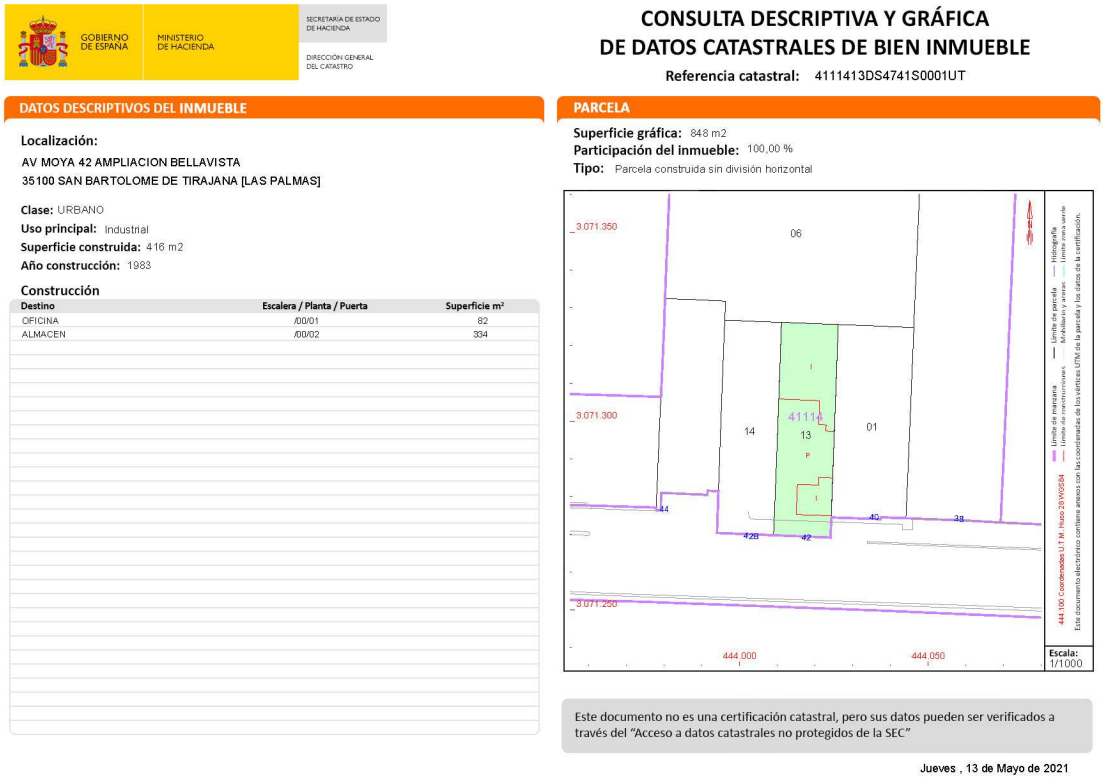
Figura 2i. **Parcelas integradas en el ámbito.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 21/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m^2)
4111413DS4741S0001UT	Parcela junto a Avenida Moya ocupada por local de alquiler de vehículos	848



GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4111413DS4741S0001UT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV MOYA 42 AMPLIACION BELLAVISTA
35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 416 m2
Año construcción: 1983

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
OFICINA	/00/01	82
ALMACEN	/00/02	334

PARCELA

Superficie gráfica: 848 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

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

Jueves , 13 de Mayo de 2021

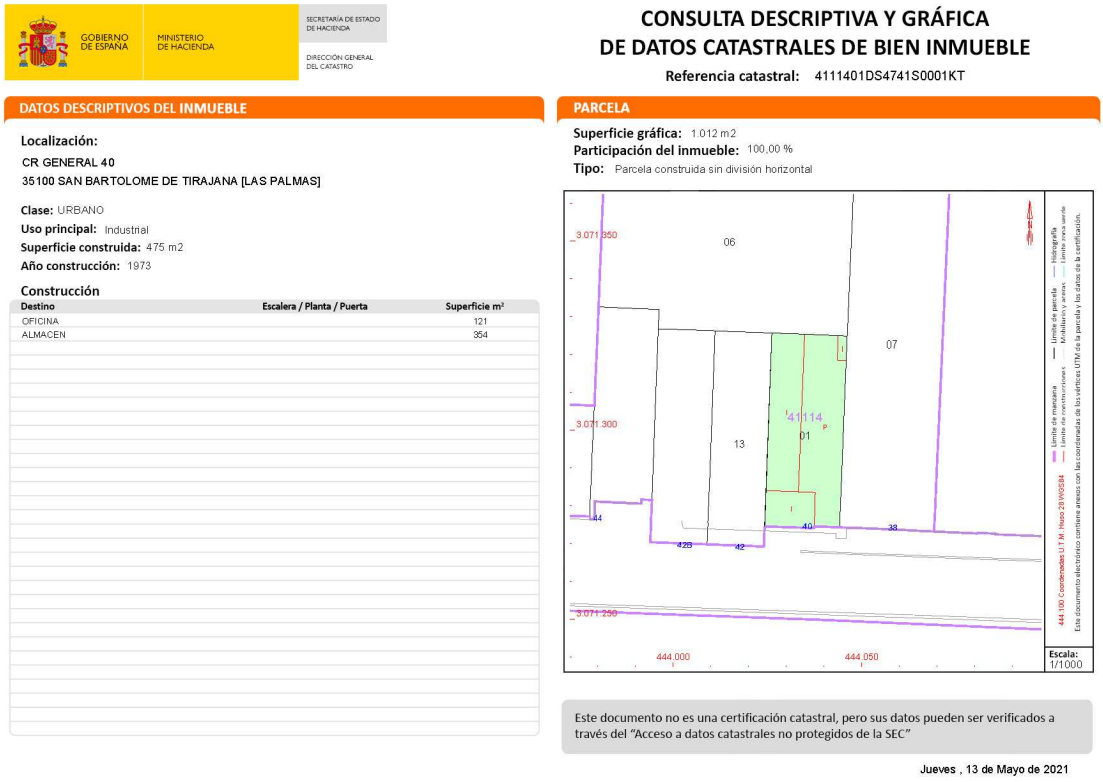
Figura 2j. **Parcelas integradas en el ámbito.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 22/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m^2)
4111401DS4741S0001KT	Parcela junto a Avenida Moya ocupada por local de alquiler de vehículos	1.012



GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4111401DS4741S0001KT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CR GENERAL 40
35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 475 m2
Año construcción: 1973

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
OFICINA		121
ALMACEN		354

PARCELA

Superficie gráfica: 1.012 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

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

Jueves , 13 de Mayo de 2021

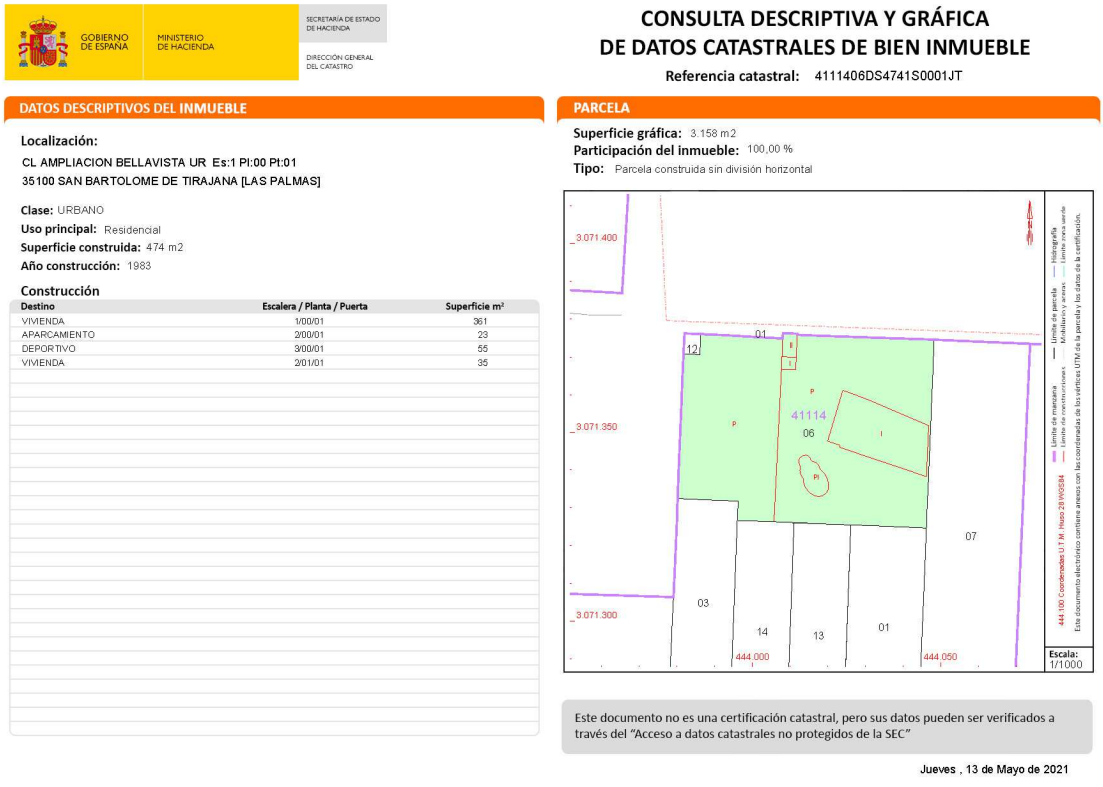
Figura 2j. **Parcelas integradas en el ámbito.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 23/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m^2)
4111406DS4741S0001JT	Parcela interior ocupada por uso residencial y solar anexo	3.158



GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4111406DS4741S0001JT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL AMPLIACION BELLAVISTA UR Es:1 Pl:00 Pt:01
35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 474 m2
Año construcción: 1983

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/00/01	361
APARCAMIENTO	2/00/01	23
DEPORTIVO	3/00/01	55
VIVIENDA	2/01/01	35

PARCELA

Superficie gráfica: 3.158 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

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

Jueves , 13 de Mayo de 2021

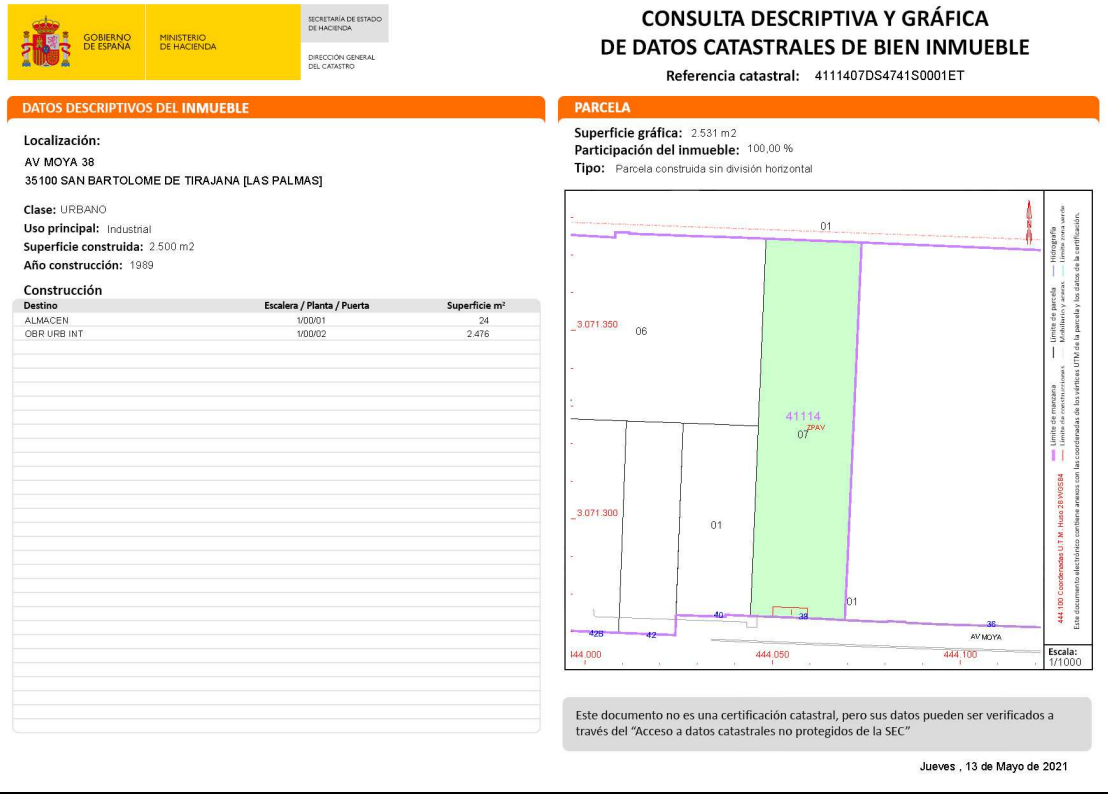
Figura 2k. **Parcelas integradas en el ámbito.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 24/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m^2)
4111407DS4741S0001ET	Parcela junto a Avenida Moya ocupada por solar sin uso definido	2.531



GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4111407DS4741S0001ET

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV MOYA 38
35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 2.500 m2
Año construcción: 1989

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/00/01	24
OBR URB INT	1/00/02	2.476

PARCELA

Superficie gráfica: 2.531 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

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

Jueves , 13 de Mayo de 2021

Figura 2l. **Parcelas integradas en el ámbito.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 25/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m^2)
4111407DS4741S0001ET	Parcela junto a Avenida Moya ocupada por aparcamiento de guaguas	7.471

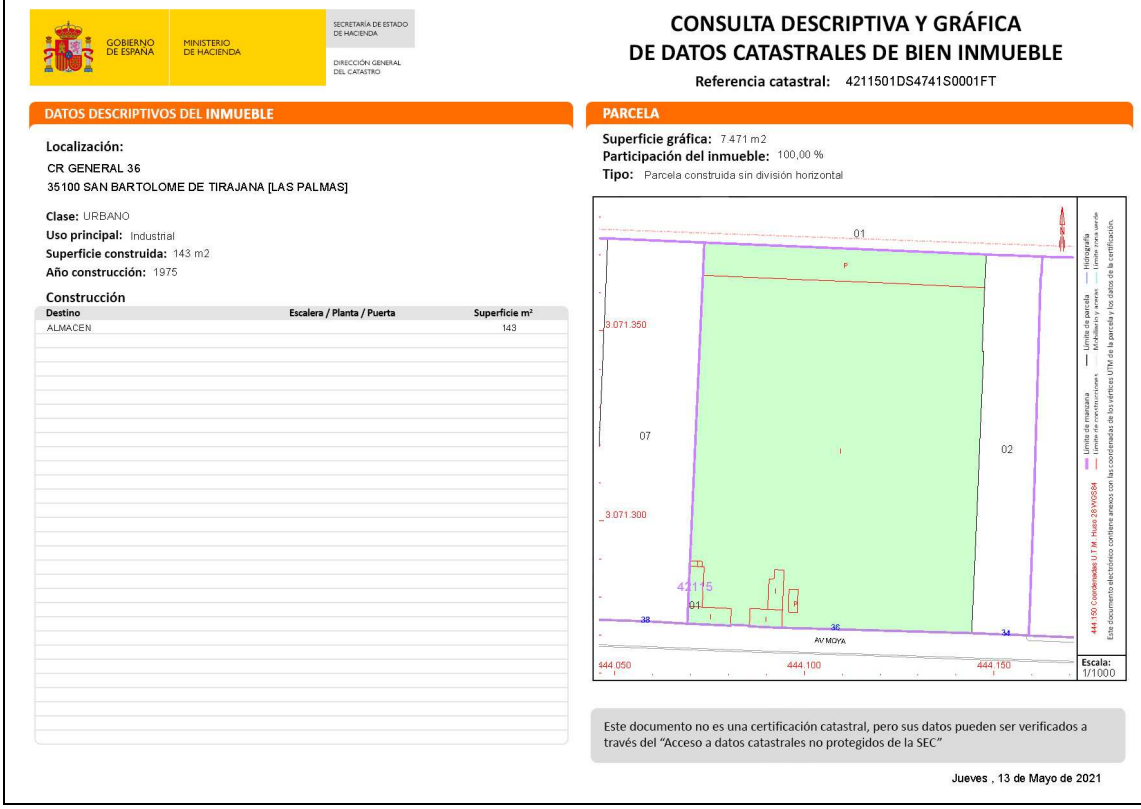


Figura 2m. **Parcelas integradas en el ámbito.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 26/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m^2)
4211502DS4741S0001MT	Parcela junto a Avenida Moya ocupada por solar sin uso definido	1.472

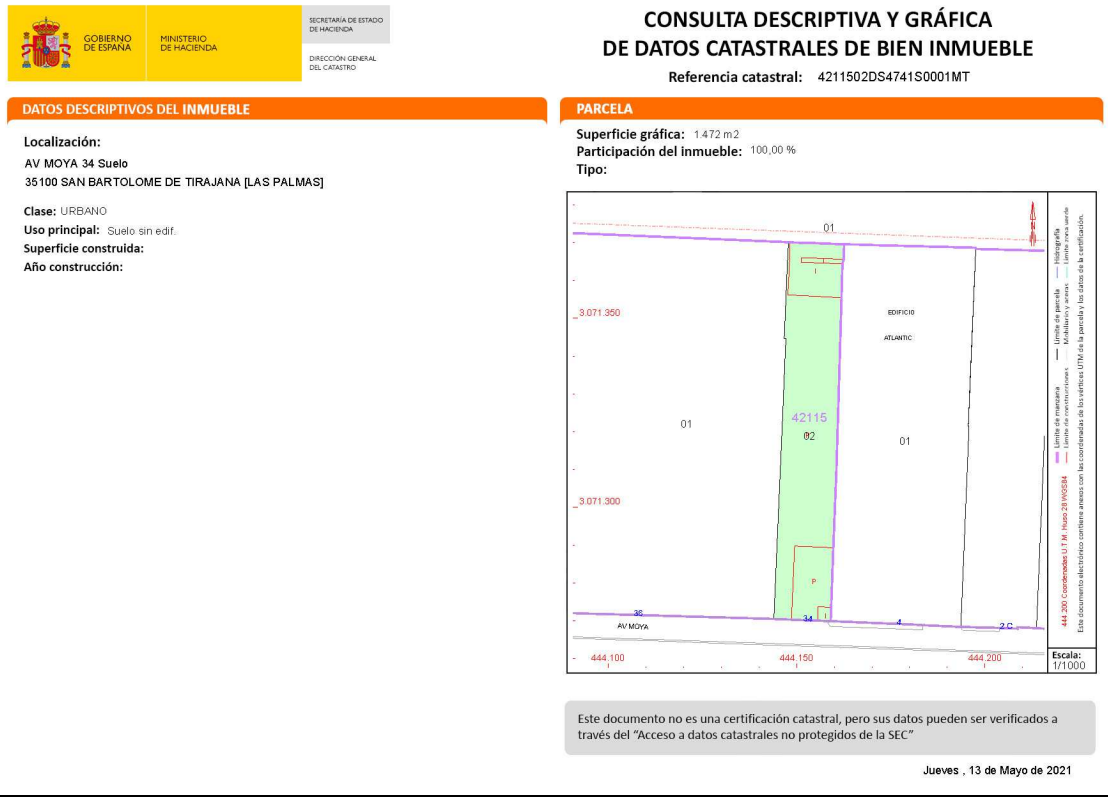


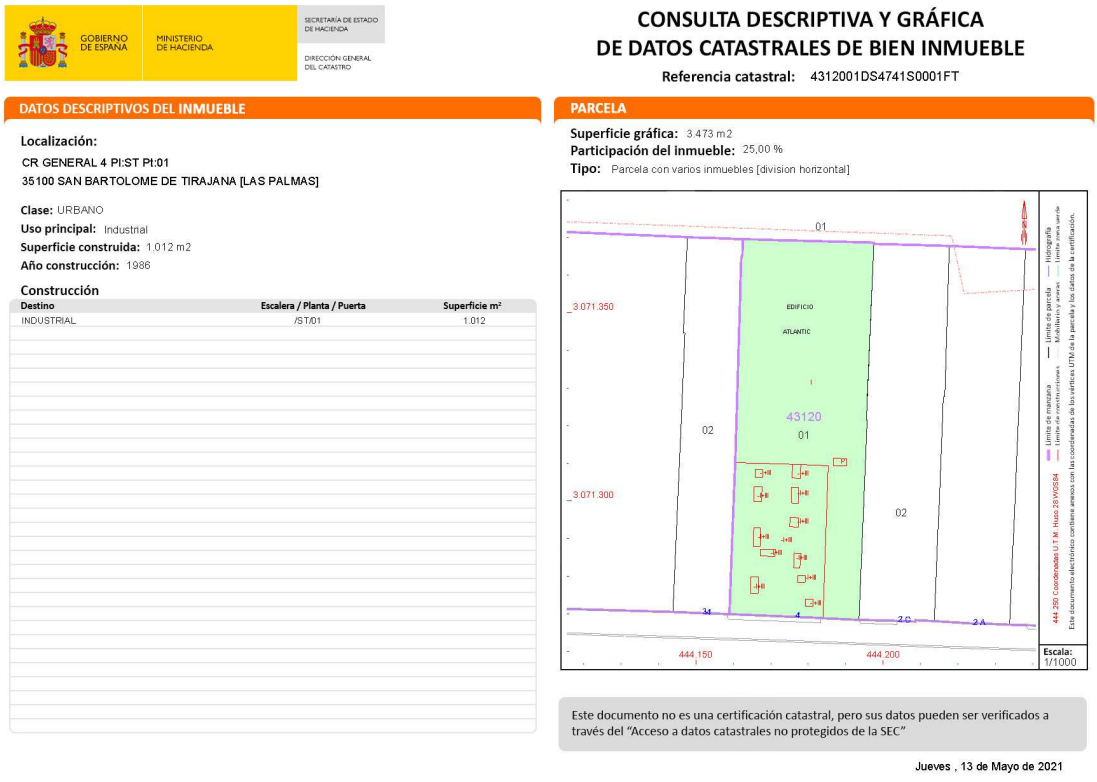
Figura 2n. **Parcelas integradas en el ámbito.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 27/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m^2)
4312001DS4741S0001FT	Parcela junto a Avenida Moya ocupada por inmueble con usos de oficinas y local comercial que aglutina 12 fincas en propiedad horizontal	3.473



GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4312001DS4741S0001FT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CR GENERAL 4 PI:ST PT:01
35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 1.012 m2
Año construcción: 1986

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
INDUSTRIAL	/ST.01	1.012

PARCELA

Superficie gráfica: 3.473 m2
Participación del inmueble: 25,00 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]

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

Jueves , 13 de Mayo de 2021

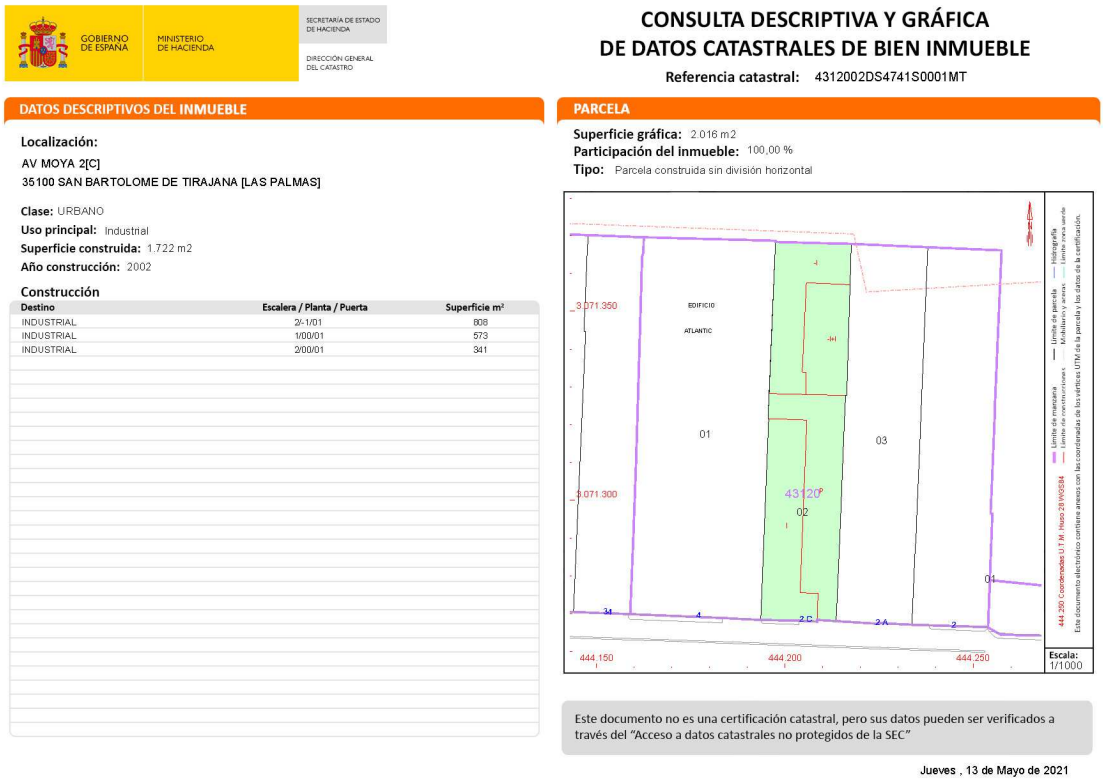
Figura 2ñ. **Parcelas integradas en el ámbito.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 28/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m^2)
4312002DS4741S0001MT	Parcela junto a Avenida Moya ocupada por inmueble con uso de depósito de vehículos y construcciones asociadas	2.016



GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4312002DS4741S0001MT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV MOYA 2[C]
35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 1.722 m2
Año construcción: 2002

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
INDUSTRIAL	2/-1/01	808
INDUSTRIAL	1/00/01	573
INDUSTRIAL	2/00/01	341

PARCELA

Superficie gráfica: 2.016 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

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

Jueves , 13 de Mayo de 2021

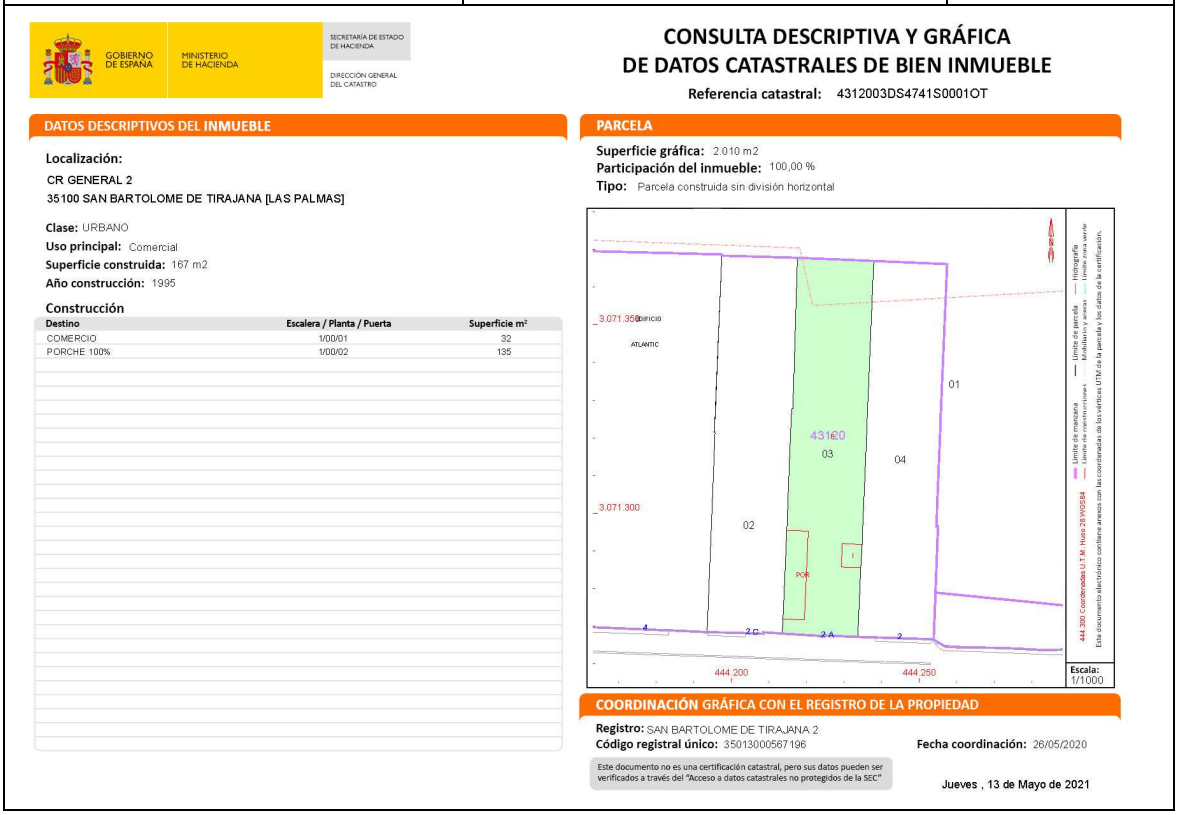
Figura 2o. **Parcelas integradas en el ámbito.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 29/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m^2)
4312003DS4741S0001OT	Parcela junto a Avenida Moya ocupada por solar con construcciones destinada almacén	2.010



GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4312003DS4741S0001OT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CR GENERAL 2
35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Clase: URBANO
Uso principal: Comercial
Superficie construida: 167 m2
Año construcción: 1995

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
COMERCIO	1/00/01	32
PORCHE 100%	1/00/02	135

PARCELA

Superficie gráfica: 2.010 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: SAN BARTOLOME DE TIRAJANA 2
Código registral único: 35013000567196
Fecha coordinación: 26/05/2020

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

Jueves , 13 de Mayo de 2021

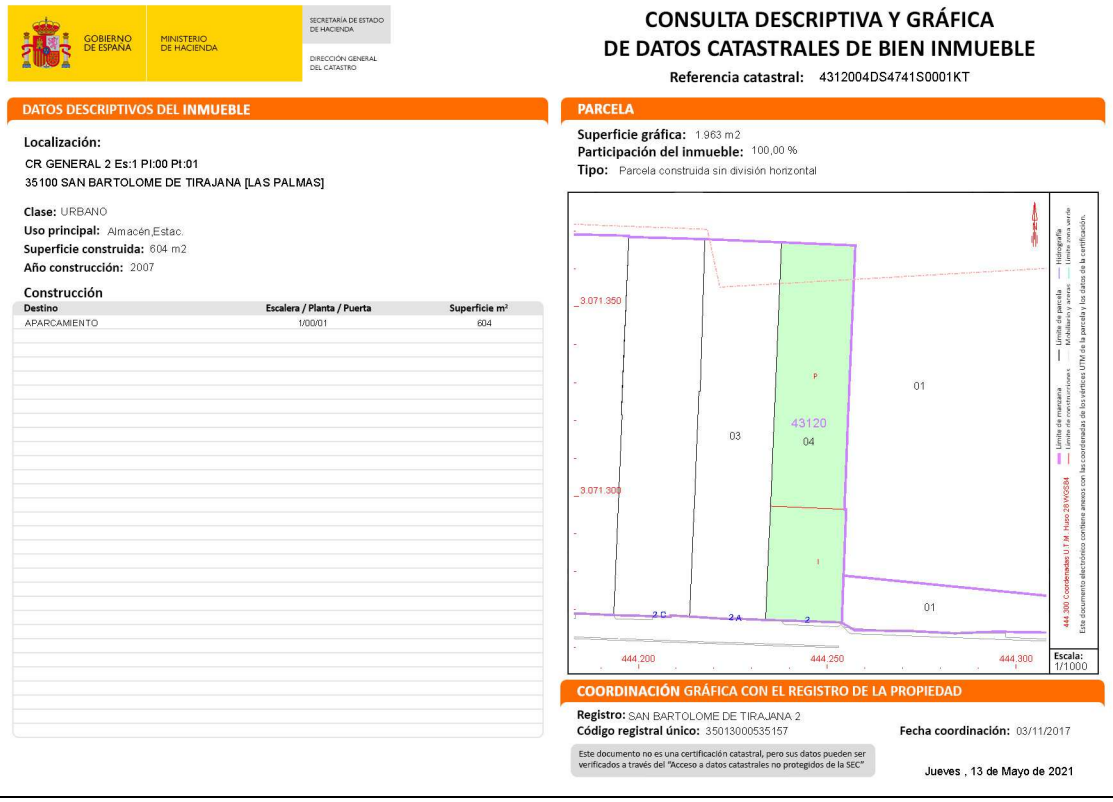
Figura 2p. **Parcelas integradas en el ámbito.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 30/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m^2)
4312004DS4741S0001KT	Parcela junto a Avenida Moya ocupada por local de alquiler de vehículos	1.963



GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4312004DS4741S0001KT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CR GENERAL 2 Es:1 Pl:00 Pt:01
35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Clase: URBANO
Uso principal: Almacén,Estac.
Superficie construida: 604 m2
Año construcción: 2007

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
APARCAMIENTO	1/00/01	604

PARCELA

Superficie gráfica: 1.963 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: SAN BARTOLOME DE TIRAJANA 2
Código registral único: 35013000535157
Fecha coordinación: 03/11/2017

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

Jueves , 13 de Mayo de 2021

Figura 2q. **Parcelas integradas en el ámbito.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 31/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m^2)
4312501DR4741S0000PS	Parcela junto a Avenida Moya sin ocupación y definida por la servidumbre viaria	1.773

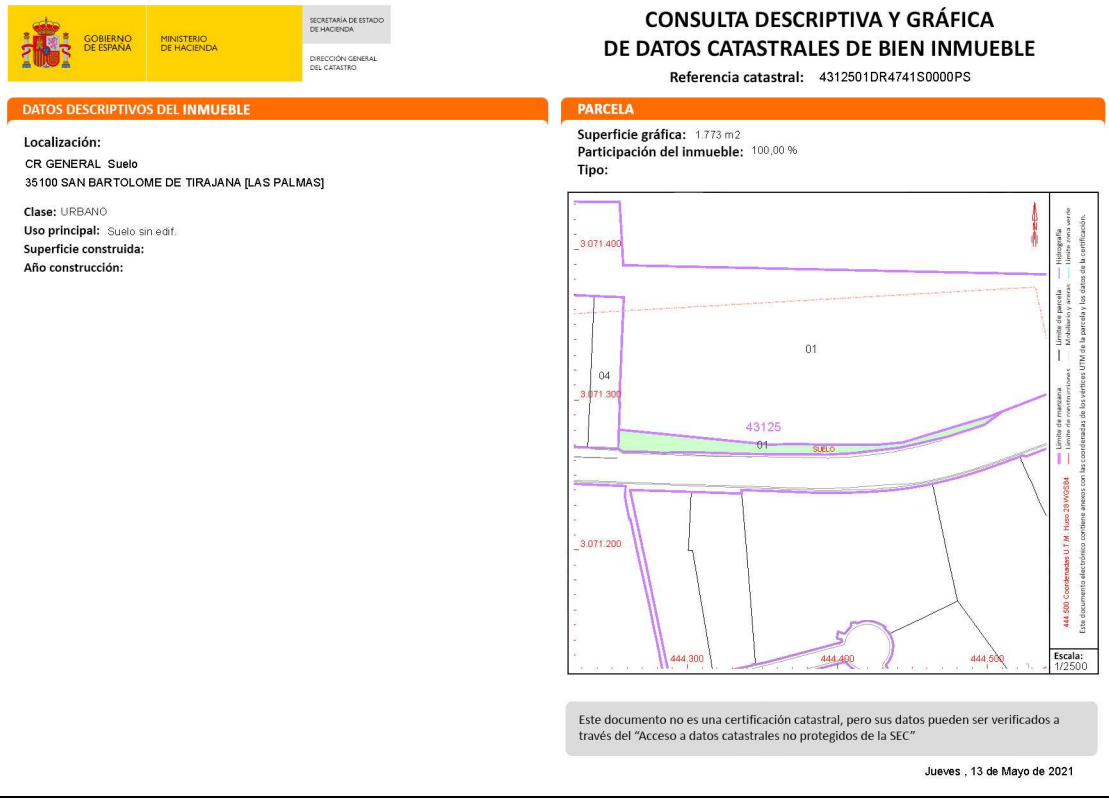


Figura 2r. **Parcelas integradas en el ámbito.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 32/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16



Figura 3a. **Resumen fotográfico de caracterización general.** Margen Este del ámbito



Figura 3b. **Resumen fotográfico de caracterización general.** Perímetro Sur. Carretera general.

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

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 33/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16



Figura 3c. **Resumen fotográfico de caracterización general.** Contexto turístico-hotelero.



Figura 3d. **Resumen fotográfico de caracterización general.** Perímetro norte-Autovía GC-1

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 34/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16



Figura 3e. **Resumen fotográfico de caracterización general.** Trasera longitudinal de edificaciones y erial.



Figura 3f. **Resumen fotográfico de caracterización general.** Margen oeste. Canódromo y zona verde

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 35/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16



Figura 3g. **Resumen fotográfico de caracterización general.** Uso residencial.



Figura 3h. **Resumen fotográfico de caracterización general.** Límite oeste. Contacto con zona residencial y comercial

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 36/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16



Figura 3i. **Resumen fotográfico de caracterización general.** Restos del Canódromo.



Figura 3j. **Resumen fotográfico de caracterización general.** Talud de contacto con la Autovía GC-1

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 37/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16



Figura 3k. **Resumen fotográfico de caracterización general.** Carretera general hacia el Este.



Figura 3l. **Resumen fotográfico de caracterización general.** Contexto de cauce de barranco

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

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 38/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16

3.2. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación del Plan General constituye un instrumento previsto en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias a los efectos de ordenar y diseñar la actualización de las determinaciones en vigor y propiciar con ello la adaptación de la clasificación del suelo y régimen urbanístico del suelo a la situación territorial preexistente.

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

Se distinguen los contenidos integrados en este Documento Ambiental Estratégico y la versión borrador del documento técnico de la Modificación sujeto al procedimiento de tramitación posterior.

- **Documento Ambiental Estratégico**
  - Los objetivos de la planificación.
  - El alcance y contenido de la actuación propuesta y de sus alternativas razonables técnica y ambientalmente viables.
  - El desarrollo previsible de la Modificación.
  - Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo de la Modificación en el ámbito afectado.
  - Los efectos ambientales previsibles y su cuantificación cuando sea posible.
  - Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
  - La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 39/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16

- Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- Las medidas previstas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación de las determinaciones de la modificación, teniendo en cuenta el cambio climático.
- Un programa de vigilancia ambiental con la descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental de la ordenación resultante de la Modificación.

- **Documento Borrador**

3.3. LAS ALTERNATIVAS

Un capítulo esencial de la evaluación ambiental de esta Modificación tiene que ver con la percepción de los probables efectos o impactos significativos en el medio ambiente, incluidos los aspectos relacionados con la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el aire, el paisaje, los factores climáticos, los bienes materiales y el patrimonio cultural, así como la interrelación entre estos elementos del territorio.

De modo sintético, la valoración de la incidencia ambiental de la ordenación propuesta se entronca sobre el análisis de las formas en que se prevé mejorar el aprovechamiento de los espacios o unidades urbanas de un entorno del que se pretende la potenciación de sus valores ambientales, al mismo tiempo que incrementar sus beneficios sociales.

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

En la valoración sintética de la incidencia prevista se definen varias alternativas de nueva ordenación, que junto con la opción de mantener el régimen urbanístico en vigor permite un enriquecimiento del diseño territorial y una consecuente objetividad en la evaluación ambiental como mecanismo de la administración pública una integración más adecuada

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 40/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16

entre los objetivos ordenancista, una correcta relación con el patrimonio natural y paisajístico y unas cualidades formales de su implantación en el entorno.

El esquema metodológico se soporta sobre la interpretación cualitativa de una serie de indicadores referidos al grado de afección a los principales aspectos medioambientales del territorio y a la identificación de la naturaleza del impacto.

El concepto de Modificación del Plan General en que se basa este documento, el criterio de asimilación de la realidad preexistente como Suelo Urbano en un contexto de transición hacia un entorno no urbanizado y delimitado irreversiblemente por el recorrido de la Autovía GC-1.

En este sentido, la limitada superficie del ámbito condiciona de manera ineludible el potencial planteamiento de alternativas.

Cada una de las variantes presenta un grado de incidencia plenamente integrables en el modelo de ordenación del planeamiento municipal vigente y del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, tanto a efectos de ordenación medioambiental como de coherencia urbanística y jurídica con el marco normativo aplicable, resultando técnica y económicamente viable en todos los casos.

En este contexto, la evaluación comparativa de las alternativas de ordenación y la selección de una de ellas basándonos en una serie de criterios se ve limitada, planteándose más que alternativas de ordenación, varios escenarios territoriales con ciertas especificidades en la definición de los ámbitos a corto y medio plazo.

Sobre esa base, proponemos los siguientes criterios de análisis de estos escenarios:

- La observación del escenario actual de características formales y de ocupación preexistentes que resultan propias de un régimen de Suelo Urbano en un ámbito de ordenación irreversiblemente antropizado y alterado en su componente medioambiental.

- El menor riesgo de derivar efectos de signo negativo sobre el medio ambiente en sus distintas actuaciones, usos y su dinamismo y variables espaciales.

- La dificultad en su desarrollo del actual régimen urbanístico en Suelo Urbano, en tanto el tiempo transcurrido desde la entrada en vigor del PGO no ha venido acompañado de una implementación reseñable de sus determinaciones y parámetros.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 41/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16

- La observación de la vulnerabilidad paisajística y medioambiental de la cercanía al canal topográfico del Barranco del Cañizo y a la cuenca anterior a la Autovía GC-1 de las Rampas de Amurga.

- La cercanía en el margen sur del ámbito al núcleo residencial de Bellavista o el conjunto turístico de Playa del Inglés-Maspalomas y la consecuente aplicación de medidas de integración y coherencia funcional de las piezas urbanísticas previstas.

Estas situaciones o escenarios pueden identificarse del siguiente modo:

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

- Escenario o Alternativa 1: Modelo de ordenación con desarrollo del suelo a través de dos unidades de actuación de forma independiente.

- Escenario o Alternativa 2: Modelo de ordenación con Modelo de ordenación con desarrollo del suelo a través de tres unidades de actuación de forma independiente.

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

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

De esta manera, se quedaría la parcela del antiguo Canódromo con uso deportivo y con una edificabilidad de 0,26 m^2/m^2. El resto de parcelas, quedaría con los usos y edificabilidades previstas para cada una de ellas, recogidas en el cuadro anterior, y con el resto de parámetros de ocupación, alturas, etc., previstos en las fichas específicas de cada una de ellas.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 42/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16

B. DATOS BÁSICOS	
B 1. Superficie	165.000 m²
B 2. Ordenanza	Uso de Residencial Permanente

C. OBJETIVOS
-EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS
-EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

D. CESIONES

E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO
El plazo de edificación será de 4 años desde la entrega de la Urbanización al Ayuntamiento

F. GESTIÓN: COMPENSACIÓN	**G. PLAZO:** 2 AÑOS

PARCELA	SUPERFICIE M²	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	M² CONSTRIIBLES
RCA1	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA2	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA3	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA4	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA5	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA6	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA7	4,320,00	0,8	3.456,00
RCA8	4,320,00	0,8	3.456,00
RCA9	8.125,00	0,8	6.500,00
RCA10	11.500,00	0,8	9.200,00
OF	3.600,00	0,6	2.160,00
ES	3.200,00	0,25	800,00
C	8.600,00	1,5	12.900,00
CA	880,00	1,00	880,00
ZD	18.000,00	0,26	4.703,00
TOTAL	**91.895,00**	**0,73**	**67.512,00**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 43/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16

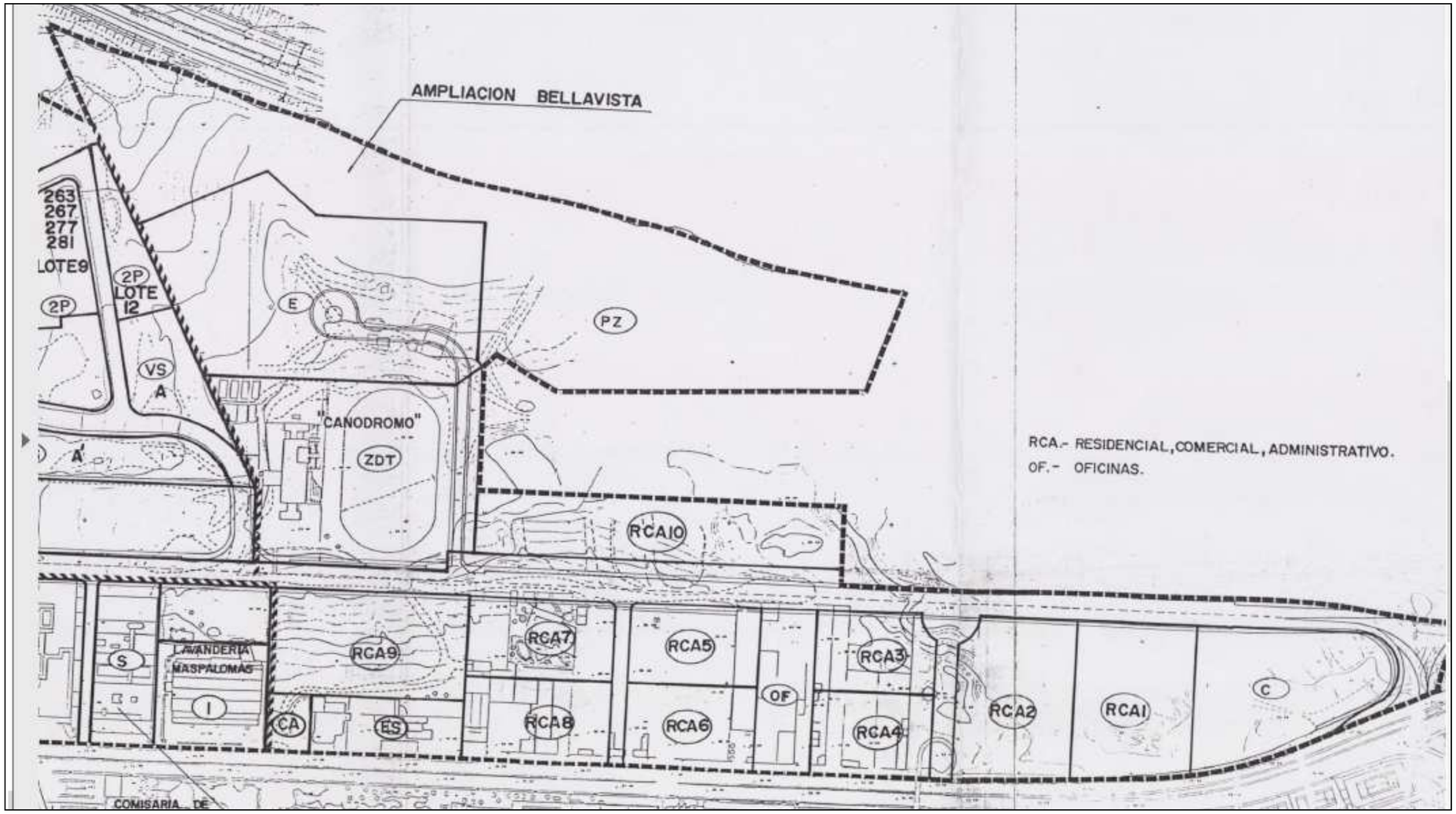


Figura 4. **Representación gráfica de la Alternativa 0.**

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

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 44/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16

- **Escenario o Alternativa 1: Desarrollo del suelo a través de dos unidades de actuación de forma independiente**

En esta alternativa se plantea el desarrollo y gestión del suelo a través de solo dos Unidades de Actuación diferenciadas, que posibilite, en caso de que los intereses y posibilidades de los propietarios de los suelos de cada una de ellas no coincidan en el tiempo, la gestión y el desarrollo de cada una de ellas. Por un lado, se plantea la Unidad de Actuación 1, la mayor de las dos, conformada por la totalidad de los propietarios que nada tienen que ver con el suelo del Canódromo y la Unidad de Actuación 2 con el resto, el suelo del Canódromo.

En esta alternativa 1, en la que se plantea el desarrollo independiente del suelo que pertenece al propietario del Canódromo del resto, se comprueba a continuación y se garantiza que se cumple con las superficies de cesiones y dotaciones con arreglo a la legislación de aplicación en cada una de las Unidades de Actuación.

Se define en los planos de ordenación, preparados al efecto, la ubicación de las parcelas de espacios libres, equipamientos y dotaciones así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos.

En esta alternativa 1 de ordenación, que, a diferencia de la alternativa 0, permitirá el desarrollo del suelo y su transformación, a través de las Unidades de Actuación de forma independiente, quedará cada una de las Unidades de Actuación vinculadas a tres cuestiones fundamentales como condicionantes para su desarrollo y gestión.

El suelo de la UA_1 de esta alternativa 1, además de las reservas establecidas en la Ley 4/2017, queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, en el resto del tramo que no abarca la fachada del Canódromo, vial paralelo a la GC-500, hasta su conexión con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril.

Igualmente están condicionados a la ejecución de parte del tramo paralelo al de la calle Alcalde Enrique Jorge por su parte superior a continuación del tramo que supera la UA_2 para dar acceso a las viviendas aisladas de esa parte del sector.

También tendrá que resolver la canalización del pequeño barranquillo de la parte superior del sector hasta la zona del Cañizo.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 45/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16

Los parámetros de cada una de las Unidades de Actuación en esta alternativa son los que se recogen en los cuadros siguientes.

La superficie de esta UA_1 es 150.696,17 m². Le correspondería según los datos catastrales 153.136,00 m^2s, se le resta parte del suelo de los viarios que comparte con la UA_2, tanto en la continuación de la vía que conecta con Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge, como en el viario paralelo al anterior por la parte superior, viario que permitirá entre otros el acceso a las viviendas unifamiliares en la parte oeste del sector.

De acuerdo al detalle justificado en el Documento Borrador se resumen los siguientes parámetros

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	150.696,17 m^2c
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,02 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,49 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	73.377,62 m^2c
30,00 %	22.013,29 m^2c
EDIFICABILIDAD VPO	22.022,40 m^2c

Por su parte, La superficie de la UA_2 es 17.017,03 m². Se suma unas pequeñas partes del suelo de los viarios que comparte con la UA_1, tanto en la continuación de la vía que conecta con Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge, como en el viario paralelo al anterior por la parte superior, viario que permitirá el acceso al equipamiento deportivo y a las viviendas unifamiliares en la parte oeste del sector.

La gestión de la Unidad de Actuación 2 de esta alternativa 1, además de las reservas de suelo establecidas en la Ley 4/2017, para este tipo de suelo, y al destino de los mismos, queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, vial paralelo a la GC-500, que conecta la urbanización colindante de Bellavista con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril, a la canalización del barranco que hoy en día muere en la fachada del edificio existente, a la ejecución del viario perpendicular a la calle Alcalde Enrique Jorge, en todo el tramo que abarca su fachada, así como a la ejecución del tramo paralelo al de la calle Alcalde Enrique Jorge, por la parte alta de la UA, hasta la parcela dotacional deportiva.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 46/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16

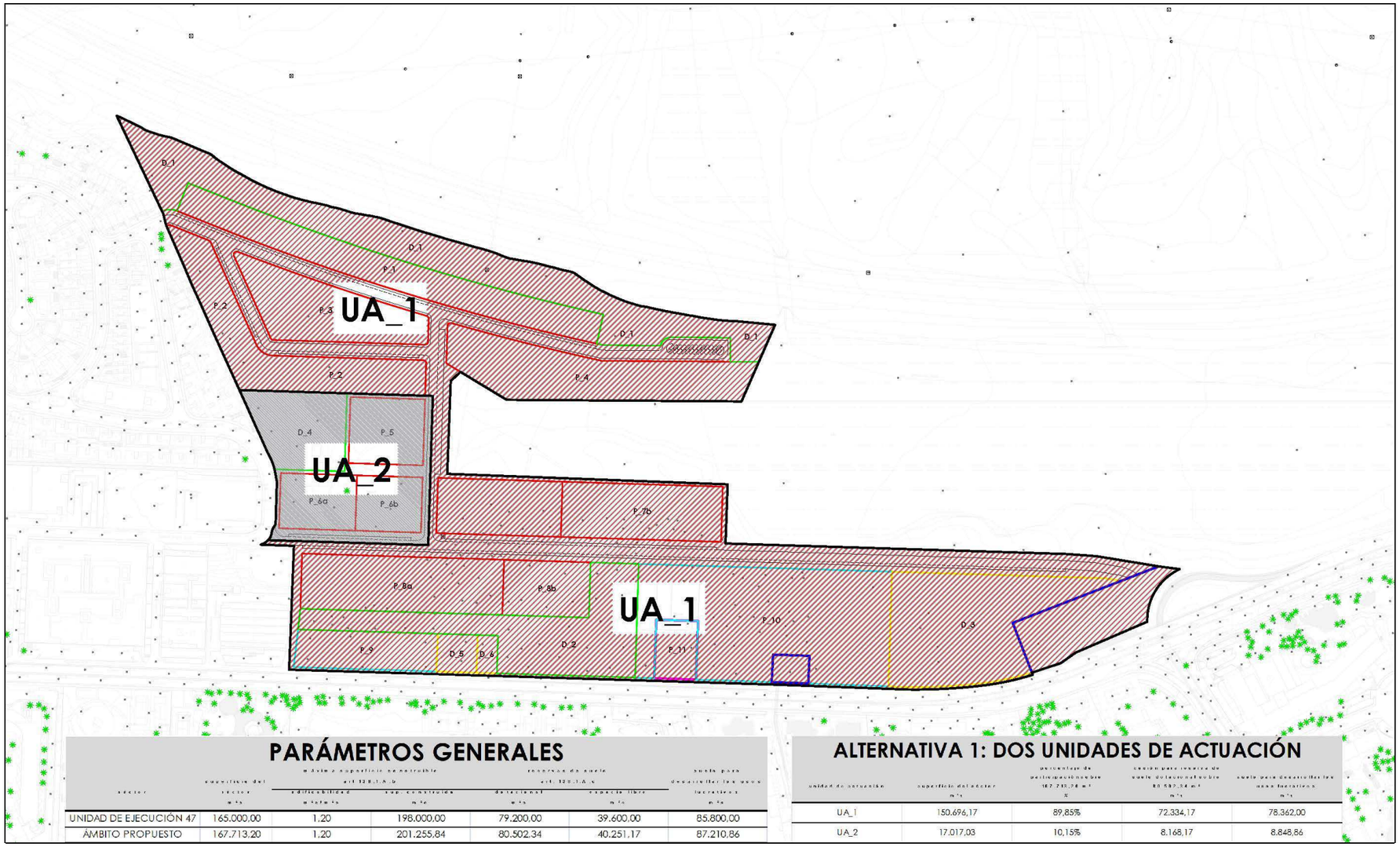
De acuerdo al detalle justificado en el Documento Borrador se resumen los siguientes parámetros

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	17.017,03 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,47 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,40 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	20.288,00 m^2c
30,00 %	6.086,40 m^2c
EDIFICABILIDAD VPO	6.086,40 m^2c

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 47/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16



PARÁMETROS GENERALES

sector	superficie del sector m²s	edificabilidad máxima sobre superficie computable art. 128.1.A.b m²t/m²s	sup. computable m²t	reservas de suelo art. 128.1.A.a dotacional m²s	especie libre m²s	suelo para desarrollar los usos lucrativos m²s
UNIDAD DE EJECUCIÓN 47	165.000,00	1,20	198.000,00	79.200,00	39.600,00	85.800,00
ÁMBITO PROPUESTO	167.713,20	1,20	201.255,84	80.502,34	40.251,17	87.210,86

ALTERNATIVA 1: DOS UNIDADES DE ACTUACIÓN

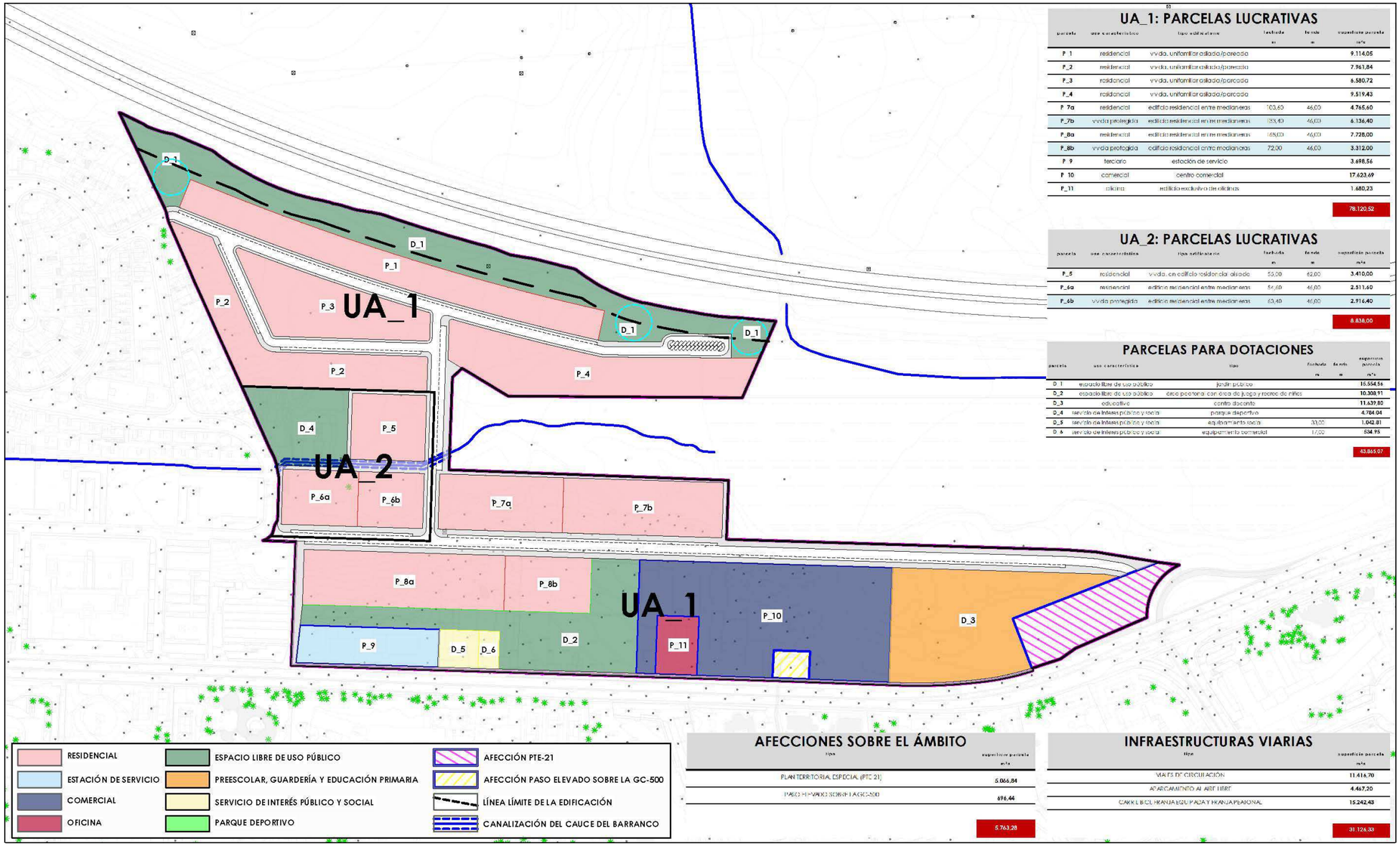
unidad de actuación	superficie del sector m²s	porcentaje de participación sobre 167.713,20 m² %	cesión para reserva de suelo dotacional sobre 80.502,34 m²s	suelo para desarrollar usos lucrativos m²s
UA_1	150.696,17	89,85%	72.334,17	78.362,00
UA_2	17.017,03	10,15%	8.168,17	8.848,86

Figura 5a. **Representación gráfica de la Alternativa 1.**

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

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 48/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16



UA_1: PARCELAS LUCRATIVAS

parcela	uso característico	tipo edificatorio	fachada m	fondo m	superficie parcela m²s
P_1	residencial	vvda. unifamiliar aislado/pareada			9.114,05
P_2	residencial	vvda. unifamiliar aislado/pareada			7.961,84
P_3	residencial	vvda. unifamiliar aislado/pareada			6.580,72
P_4	residencial	vvda. unifamiliar aislado/pareada			9.519,43
P_7a	residencial	edificio residencial entre medianeras	103,60	46,00	4.765,60
P_7b	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	133,40	46,00	6.136,40
P_8a	residencial	edificio residencial entre medianeras	168,00	46,00	7.728,00
P_8b	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	72,00	46,00	3.312,00
P_9	terciario	estación de servicio			3.698,56
P_10	comercial	centro comercial			17.623,69
P_11	oficina	edificio exclusivo de oficinas			1.680,23
					78.120,52

UA_2: PARCELAS LUCRATIVAS

parcela	uso característico	tipo edificatorio	fachada m	fondo m	superficie parcela m²s
P_5	residencial	vvda. en edificio residencial aislado	55,00	62,00	3.410,00
P_6a	residencial	edificio residencial entre medianeras	54,60	46,00	2.511,60
P_6b	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	63,40	46,00	2.916,40
					8.838,00

PARCELAS PARA DOTACIONES

parcela	uso característico	tipo	fachada m	fondo m	superficie parcela m²s
D_1	espacio libre de uso público	jardín público			15.554,56
D_2	espacio libre de uso público	área peatonal con área de juego y recreo de niños			10.308,91
D_3	educativo	centro docente			11.639,80
D_4	servicio de interes público y social	parque deportivo			4.784,04
D_5	servicio de interes público y social	equipamiento social	30,00		1.042,81
D_6	servicio de interes público y social	equipamiento comercial	17,00		534,95
					43.865,07

AFECCIONES SOBRE EL ÁMBITO

tipo	superficie parcela m²s
PLAN TERRITORIAL ESPECIAL (PTE 21)	5.066,84
PASO ELEVADO SOBRE LA GC-500	696,44
	5.763,28

INFRAESTRUCTURAS VIARIAS

tipo	superficie parcela m²s
VIALES DE CIRCULACIÓN	11.416,70
APARCAMIENTO AL AIRE LIBRE	4.467,20
CARRIL BICI, FRANJA SEGREGADA Y FRANJA PEATONAL	15.242,43
	31.126,33

Figura 5b. **Representación gráfica de la Alternativa 1. Distribución de usos**

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

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 49/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16

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

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 50/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16

- **Escenario o Alternativa 2: Desarrollo y gestión del suelo a través de tres Unidades de Actuación de forma independiente**

Dado que el documento de Modificación Menor, independientemente de que la gestión del suelo se haga conjuntamente o de forma independiente, fija de forma general la ubicación de las parcelas de espacios libres, equipamientos y dotaciones así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos de cada una de las Unidades de Actuación, las tres Unidades de Actuación se obligan a dejar el suelo correspondiente a las cesiones que corresponde a cada una de ellas, en los suelos que para ello quedan definidos en este documento.

La superficie de esta UA_1 es 117.231,96 m². Se le resta parte del suelo de los viarios que comparte con la UA_2, tanto en la continuación de la vía que conecta con Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge, como en el viario paralelo al anterior por la parte superior, viario que permitirá el acceso a las viviendas unifamiliares al oeste del ámbito.

El suelo de la UA_1 de esta alternativa 2, además de las reservas establecidas en la Ley 4/2017, queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, en el resto del tramo que no abarca la fachada del Canódromo, vial paralelo a la GC-500, hasta su conexión con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril.

Igualmente están condicionados a la ejecución de parte del tramo paralelo al de la calle Alcalde Enrique Jorge por su parte superior a continuación del tramo que supera la UA_2 para dar acceso a las viviendas aisladas de esa parte del sector.

También tendrá que resolver la canalización del pequeño barranquillo de la parte superior del sector hasta la zona del Cañizo.

De acuerdo al detalle justificado en el Documento Borrador se resumen los siguientes parámetros:

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 51/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	117.231,96 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	0,90 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,51 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	42.657,62 m^2c
30,00 %	12.797,29 m^2c
EDIFICABILIDAD VPO	12.806,40 m^2c

Por su parte, La superficie de la UA_2 es 17.017,03 m². se suma unas pequeñas partes del suelo de los viarios que comparte con la UA_1, tanto en la continuación de la vía que conecta con Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge, como en el viario paralelo al anterior por la parte superior, viario que permitirá el acceso al equipamiento deportivo y a las viviendas unifamiliares en la parte oeste del sector.

En esta alternativa 1 de ordenación, quedara la Unidad de Actuación 2 vinculada a tres cuestiones fundamentales como condicionantes para su desarrollo y gestión.

La gestión de la Unidad de Actuación 2 de esta alternativa 1, además de las reservas de suelo establecidas en la Ley 4/2017, para este tipo de suelo, y al destino de los mismos, queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, vial paralelo a la GC-500, que conecta la urbanización colindante de Bellavista con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril, a la canalización del barranco que hoy en día muere en la fachada del edificio existente, a la ejecución del viario perpendicular a la calle Alcalde Enrique Jorge, en todo el tramo que abarca su fachada, así como a la ejecución del viario perpendicular a la calle Alcalde Enrique Jorge.

De acuerdo al detalle justificado en el Documento Borrador se resumen los siguientes parámetros:

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 52/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	17.017,03 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,47 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,40 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	20.288,00 m^2c
30,00 %	6.086,40 m^2c
EDIFICABILIDAD VPO	6.086,40 m^2c

Por último, la superficie de esta UA_3 es 33.464,21 m². Se le restaría parte del suelo de los viarios que comparte con la UA_2, en la continuación de la vía que conecta con Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge.

La gestión de la UA_3 de esta alternativa 2, además de las reservas de suelo establecidas en la Ley 4/2017, para este tipo de suelo, y al destino de los mismos, queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, vial paralelo a la GC-500, que conecta la urbanización colindante de Bellavista con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril, en todo el tramo que abarca su fachada.

De acuerdo al detalle justificado en el Documento Borrador se resumen los siguientes parámetros:

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	33.464,21 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,42 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,41 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	30.720,00 m^2c
30,00 %	9.216,00 m^2c
EDIFICABILIDAD VPO	9.216,00 m^2c

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

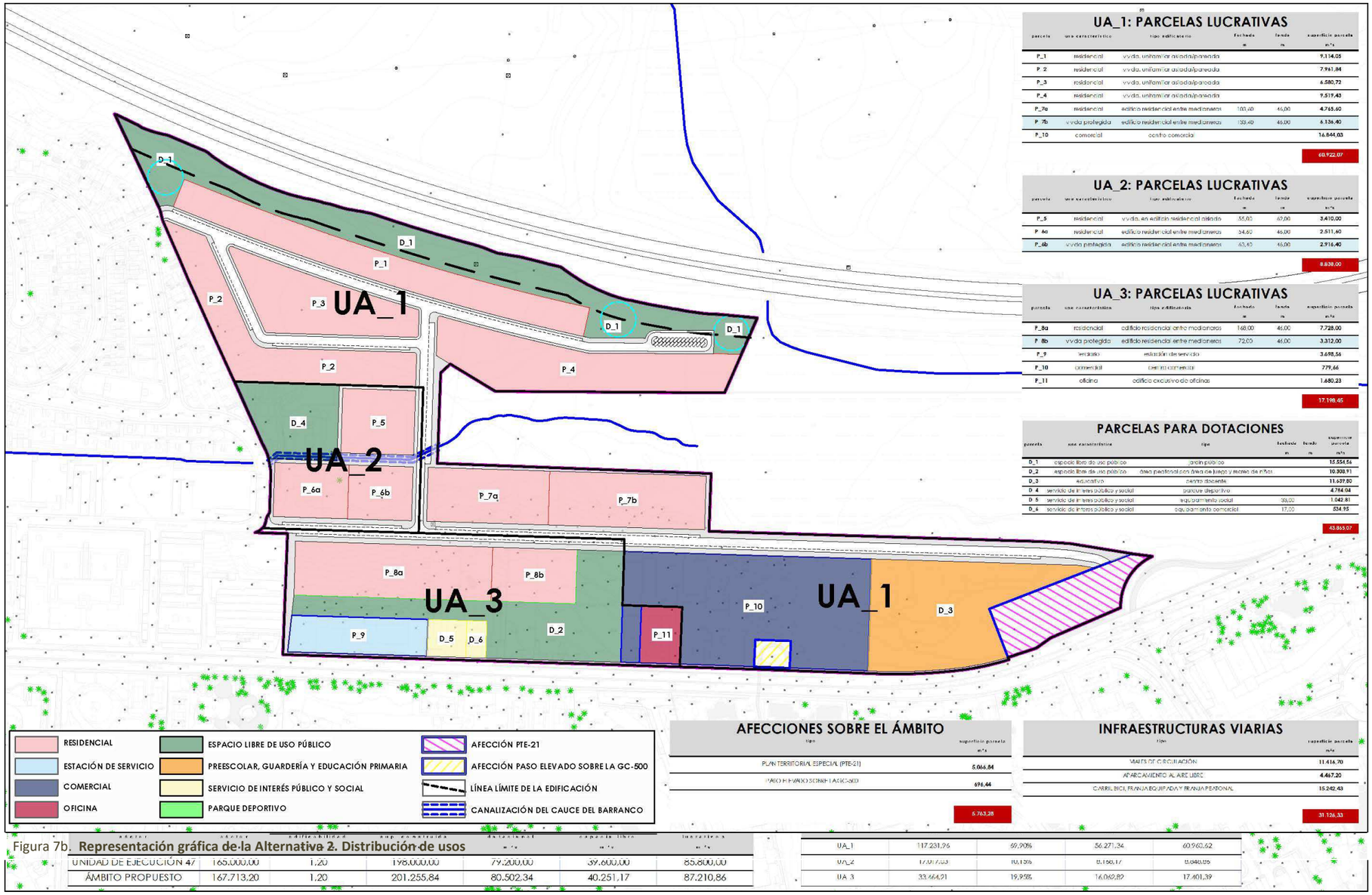
Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 53/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16

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

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 54/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16



UA_1: PARCELAS LUCRATIVAS

parcela	uso característico	tipo edificatorio	fachada m	fondo m	superficie parcela m²s
P_1	residencial	vvda. unifamiliar aislada/pareada			9.114,05
P_2	residencial	vvda. unifamiliar aislada/pareada			7.961,84
P_3	residencial	vvda. unifamiliar aislada/pareada			6.580,72
P_4	residencial	vvda. unifamiliar aislada/pareada			9.519,43
P_7a	residencial	edificio residencial entre medianeras	100,60	46,00	4.765,60
P_7b	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	139,40	46,00	6.136,40
P_10	comercial	centro comercial			16.844,03
					60.922,07

UA_2: PARCELAS LUCRATIVAS

parcela	uso característico	tipo edificatorio	fachada m	fondo m	superficie parcela m²s
P_5	residencial	vvda. en edificio residencial aislado	55,00	62,00	3.410,00
P_6a	residencial	edificio residencial entre medianeras	34,60	46,00	2.511,60
P_6b	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	63,40	46,00	2.916,40
					8.838,00

UA_3: PARCELAS LUCRATIVAS

parcela	uso característico	tipo edificatorio	fachada m	fondo m	superficie parcela m²s
P_8a	residencial	edificio residencial entre medianeras	168,00	46,00	7.728,00
P_8b	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	72,00	46,00	3.312,00
P_9	servicio	estación de servicio			3.698,56
P_10	comercial	centro comercial			779,66
P_11	oficina	edificio exclusivo de oficinas			1.680,23
					17.198,45

PARCELAS PARA DOTACIONES

parcela	uso característico	tipo	fachada m	fondo m	superficie parcela m²s
D_1	espacio libre de uso público	jardín público			15.554,56
D_2	espacio libre de uso público	área peatonal con área de juego y recreo de niños			10.308,91
D_3	educativo	centro docente			11.637,80
D_4	servicio de interés público y social	parque deportivo			4.784,04
D_5	servicio de interés público y social	equipamiento social	38,00		1.042,81
D_6	servicio de interés público y social	equipamiento comercial	17,00		534,95
					43.863,07

AFECCIONES SOBRE EL ÁMBITO

tipo	superficie parcela m²s
PLAN TERRITORIAL ESPECIAL (PTE-21)	5.066,84
PASO ELEVADO SOBRE LA GC-500	696,44
	5.763,28

INFRAESTRUCTURAS VIARIAS

tipo	superficie parcela m²s
VIALES DE CIRCULACIÓN	11.416,70
APARCAMIENTO AL AIRE LIBRE	4.467,20
CARRIL BICI, FRANJA BOQUEADA Y FRANJA PEATONAL	15.242,43
	31.126,33

Figura 7b. **Representación gráfica de la Alternativa 2. Distribución de usos**

UNIDAD DE EJECUCIÓN 47	165.000,00	1,20	198.000,00	79.200,00	39.600,00	85.800,00
ÁMBITO PROPUESTO	167.713,20	1,20	201.255,84	80.502,34	40.251,17	87.210,86

UA_1	117.231,96	69,90%	56.271,34	60.960,62
UA_2	17.017,03	10,15%	8.160,17	8.040,06
UA_3	33.464,21	19,95%	16.060,82	17.401,39

Figura 7a. **Representación gráfica de la Alternativa 2.**

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

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 55/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16

4. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN

El desarrollo previsible de la Modificación del PGO está condicionando por su entrada en vigor, partiéndose de la premisa de que la alternativa propuesta en la misma es más coherente con los objetivos perseguidos.

Los capítulos estructurantes del desarrollo previsto para las determinaciones recogidas son:

- Presentación de la Solicitud de Modificación al Órgano Ambiental para su procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.
- Información Pública, audiencia a las personas propietarias del suelo y a las administraciones afectadas.
- En su caso, definición del Informe Ambiental Estratégico.
- Aprobación de documento de Aprobación Inicial de la Modificación del PGO por el Pleno del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana y continuación del procedimiento hasta su aprobación definitiva y publicación normativa.
- Desarrollo de las actuaciones susceptibles de ejecutarse según la normativa de la Modificación.
- Control ordinario de la actuación urbana a través del procedimiento de autorización de licencia urbanística u otra instrumentación gestionada por el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.
- Culminación del proceso de normalización urbanística en las parcelas bajo el régimen del Suelo Urbano.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 56/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16

5. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

5.1. VARIABLES AMBIENTALES SIGNIFICATIVAS. Contexto medioambiental en que se emplaza el ámbito de Modificación

Desde el punto de vista medioambiental nos encontramos en un ámbito caracterizado por un entorno urbano perimetral que se extiende entre la Autovía GC-1, la Avenida de la Unión Europea y la Urbanización residencial de Bellavista; si bien en el contexto territorial en el que prevalece el conjunto turístico de Plan del Inglés-Maspalomas.

Esta condición urbana en contacto con un paisaje rústico de alto valor medioambiental hace necesaria una planificación cuidadosa de cualquier acción urbanística que se vaya a llevar a cabo en el entorno. Hay que considerar además la exposición paisajística que se produce como consecuencia de la formalización de las determinaciones susceptibles de desarrollarse y que, sin duda, se tienen en cuenta a la hora de realizar esta Evaluación Ambiental Estratégica.

- Geología, geomorfología, procesos y riesgos geofísicos

El área de Modificación en Bellavista coincide en un espacio de transición topográfica entre las estribaciones de un promontorio que ha quedado aislado del borde sur de las Rampas de Amurga como consecuencia de la construcción de la Autovía, y un fondo de valle en sentido Oeste-Este al que desaguan los barrancos de Buenavista, El Cañizo y Fuentes antes de su reorientación hacia el sur donde desaguar al mar en la Playa de Las Burras.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 57/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16

Esa transición topográfica explica la definición del ámbito entre la cota superior a unos 53 m. junto a la Urbanización residencial y la Autovía y su descenso al fondo orográfico a unos 30 m., en un contexto de irregularidad del sustrato como consecuencia de la intensa alteración antrópica del terreno.

Ese tramo superior en el margen occidental se corresponde con las estribaciones de una de las rampas de Amurga que desciende desde el interior del municipio en sentido norte-sur y horadada por una red de barranco y barranquillos con la misma orientación.

Dichas rampas presentan una litología de lavas fonolíticas hereditarias del Ciclo I de formación insular (Mioceno) Esta unidad ocupa una gran extensión superficial, distribuyéndose por casi todos los sectores de la isla. Estos materiales constituyen las últimas emisiones del Ciclo I (Mioceno). En el sector norte ha habido un gran predominio de coladas fonolíticas traquíticas y traquifonolíticas de entre 2 y 20 m. espesor individual.

Son materiales antiguos de predominante proporción de roca madre que en su naturaleza confieren al paisaje un eminente tono marrón-verdoso.

En la anterior transición topográfica, esa formación fonolítica se mezcla con una franja específica en el perímetro norte de la extensa formación sedimentaria de depósitos aluviales antiguos de origen torrencial, de arenas gruesas, gravas heterométricas y con espesores diferenciados. Es una extensa unidad geológica que conforma el delta en el que confluyen los transportes sedimentarios de los barrancos de largo recorrido de Fataga, Los Vicentes y Ayaugaures. Sobre la misma se desarrolla el complejo urbano y turístico de Buenavista, Sonneland, Playa del Inglés y Maspalomas (a excepción del tramo coincidente con el conocido complejo dunar).

Ambas unidades geomorfológicas se ven irreversiblemente transformadas en su perfil natural y caracterización litológica por el depósito antrópico que desde la zona del antiguo Canódromo bordea la trasera de la hilera edificatoria junto a la Avenida de Moya y el perímetro norte de la Avenida de la Unión Europea en su recorrido hacia el Este.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 58/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16

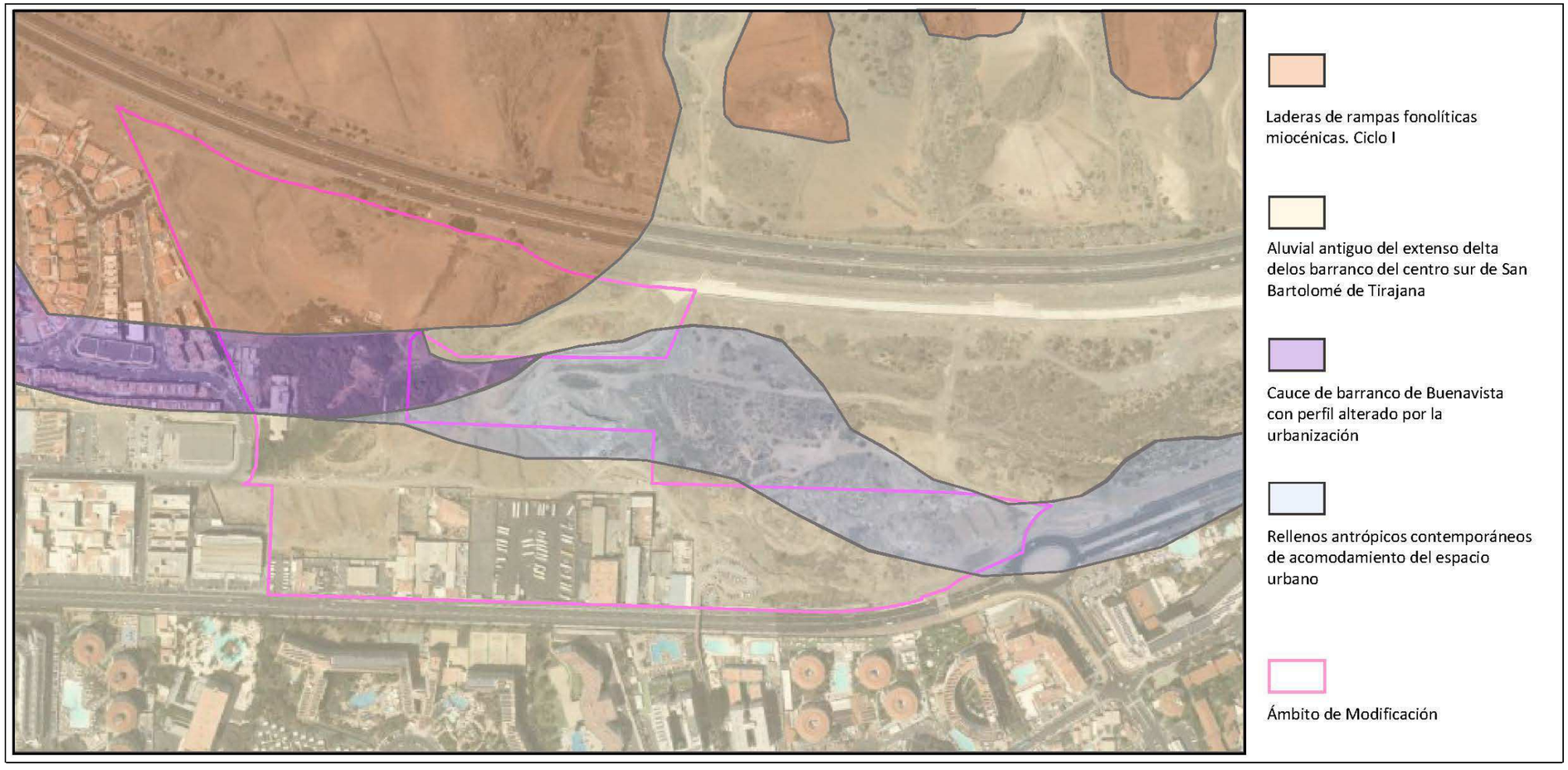


Figura 8. **Unidades geomorfológicas y geológicas del ámbito.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 59/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16

En cualquier caso, se trata de un entorno geológico muy común en el borde urbano del conjunto turístico y residencial de la costa en San Bartolomé de Tirajana, cuya formalización superficial y expuesta a la observación como valor medioambiental ha sido irreversiblemente transformada por la propia urbanización. Como resultado de ello, no se localizan formas geológicas y geomorfológicas de interés, destacándose en todo caso la proximidad al Barranco de Tamaraceite que sí se observa como enclave de interés.



Figura 9a. **Unidades geomorfológicas. Depósito antrópico contemporáneo en el margen Este del ámbito.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 60/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16



Figura 9b. **Unidades geomorfológicas. Estribaciones costeras de las Rampas de Amurga en el área analizada.**



Figura 9c. **Unidades geomorfológicas. Fondo de valle en sentido Este-Oeste, delimitado por la Autovía GC-1.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 61/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16



Figura 9d. **Unidades geomorfológicas. Desarrollo de la zona residencial de Bellavista sobre las estribaciones de las rampas de Amurga que perimetran el ámbito oeste de la Modificación.**



Figura 9e. **Unidades geomorfológicas. Continuación del cauce urbanizado de Buenavista en su encuentro con el ámbito de Modificación.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 62/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16



Figura 9f. **Unidades geomorfológicas. Ladera sur de contacto del ámbito de Modificación de la formación sedimentaria de aluvial sobre la que se desarrolla el conjunto urbano hacia la Avenida de la Unión Europea.**

Desde el punto de vista geotécnico, la caracterización anterior concluye una mayoritaria modalidad T_3 de "terrenos desfavorables", bien por el sustrato sedimentario de una proporción destacada de su superficie, bien porque en los tramos de coladas fonolíticas en el margen oeste del ámbito ordenado la pendiente del terreno es moderada o pronunciada según puntos de localización. Ello no ha impedido la ocupación edificatoria en este entorno urbano; si bien debe considerarse dicho rasgo a posibles efectos de prevención en el diseño constructivo resultante de la nueva ordenación urbanística.

Al margen de la cuestión antes expuesta, el comportamiento volcánico y sísmico propio de la caracterización geomorfológica en Canarias no constata ningún episodio en el período de datación histórica que derive en riesgo natural reseñable que podamos asociar a esta variable con vistas a su observación en las determinaciones previstas.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 63/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16

- **Hidrogeología e hidrología**

La definición hidrográfica del ámbito de Bellavista se define en una superficie que pese a su limitada extensión presenta una complejidad orográfica susceptible de condicionar en su comportamiento natural el desarrollo hidrológico del espacio.

De una parte, el promontorio que rebasa el margen sur de la Autovía y que conforma la estribación costera de la rampa fonolítica miocénica que desciende desde el interior del municipio y sobre el que se desarrolla la urbanización residencial de Bellavista presenta un comportamiento propio de terreno en moderada pendiente que bascula hacia el Sur y Oeste, encontrándose aquí con el área que se ordena. Su recorrido hídrico desde el interior se encuentra interrumpido o fracturado por la Autovía, de modo que el tramo susceptible de afectar a nuestro ámbito es superficialmente limitado y su efecto restringido a la escorrentía asociada a la pendiente desde la zona residencial.

Esta última formación presenta una subunidad singular en este apartado que se corresponde con el recorrido topográfico del cauce urbanizado de Buenavista. Su encuentro con la zona de Modificación del PGO le asocia un efecto igualmente caracterización por la orientación de la escorrentía en acontecimiento atmosféricos torrenciales. No obstante, la materialización de la ordenación debiera observar un tratamiento del sistema de pluviales que atienda esta situación potencial.

De otra parte, el recorrido del valle abierto acoge el transporte hídrico no sólo del citado cauce de Buenavista sino de los que se prolongan tras la Autovía desde las zonas altas de las rampas de Amurga y cuyo contacto con la zona analizada se resuelve mediante desaguaderos bajo la infraestructura viaria. Su desarrollo mayoritario es externo a la superficie de Modificación, si bien debiera ser una variable a tener en cuenta en la disposición de los usos y piezas urbanas a ordenarse.

En el ámbito de la costa del municipio de San Bartolomé de Tirajana y, en concreto, de Bellavista, el ciclo hidrológico natural tiene su origen exclusivo en el régimen de precipitaciones y, entre éstas, de las lluvias, excepto excepcionales acontecimientos asociados a granizadas.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 64/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16

Sin embargo, esta característica se materializa en un comportamiento propio de entornos áridos en tanto se contabiliza unos registros pluviométricos (datos recopilados en la estación de Maspalomas) con una media anual de unos 54,1 mm. La anterior heterogeneidad orográfica de la estructura insular, el comportamiento climático en la vertiente de sotavento y la cercanía al mar explica las diferencias geográficas del régimen de precipitaciones en Bellavista respecto a la cumbre insular (La Retamilla, 986,3 mm).

Este exiguo volumen se reparte con relativa mayor concentración en los últimos y primeros meses del año, si bien en ningún caso se alcance una media de 11 mm.

Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
10,8	9,8	5,5	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	4,0	2,9	8,8	10,9

Distribución media de las precipitaciones mensuales en el área del ámbito de Modificación (en mm). Estación de Maspalomas. Fuente. Agencia Estatal de Meteorología

La distribución mensual en la zona muestra diciembre como el mes más lluvioso, seguido de febrero y noviembre por este orden, concentrándose con gran diferencia en este margen estacional conjunto. Por el contrario, coincidimos con un emplazamiento con una apreciable aridez sequedad veraniega, en la que entre mayo y agosto no se registran precipitaciones superiores a 0,5 mm.

En este contexto, la presencia hídrica en el emplazamiento es casi nula, no observándose ningún enclave de depósito natural de agua que pudiera requerir determinaciones orientadas a su conservación. El consumo hídrico en este caso es predominantemente procedente del sistema público de abastecimiento procedente de plantas desaladoras en zonas exteriores al ámbito de ordenación.

Por otra parte, el transporte por escorrentía torrencial en forma de avenida como rasgo de comportamiento hidrológico natural procedería desde las zonas interiores y de mayor altitud de la unidad fisiográfica en que se ubica el ámbito. En este sentido, la construcción de la infraestructura viaria de primer orden y el desarrollo urbano del núcleo del Tablero, en el margen contrario de la misma, restringe todo riesgo de fenómenos desfavorables relacionados con esta variable.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 65/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16

El ámbito se localiza dentro del área general que engloba la costa sur de la Isla como unidad de masa de agua delimitada en el Plan Hidrológico de Gran Canaria, en concreto, la unidad ES70GC006.

De acuerdo a la ficha correspondiente, l la masa de agua subterránea se encuentra en mal estado químico por elevada salinidad con tendencias localizadas en el crecimiento de nitratos en la zona. No hay constancia o evidencias claras de la existencia de procesos activos de intrusión salina, encontrándose tendencias tanto ascendentes como descendentes.

A corto y medio plazo no es previsible que se alcance el buen estado químico, ya que el lixiviado de la zona no saturada seguirá siendo importante, debido al gran volumen de agua afectada por la contaminación y a la baja recarga en la zona.

Con arreglo a las características anteriores se define para la superficie en la que se localiza nuestro ámbito la conveniencia de propiciar una ordenación que evitar o limite la entrada de contaminantes en las aguas subterráneas y el aumento del deterioro del estado de la masa de agua subterránea, que proteja, mejore y regenere dentro del alcance competencial y el tipo de usos ordenados las masas de agua subterránea, así como se garantice el equilibrio entre la extracción en su caso y la recarga a fin de conseguir el buen estado de las aguas subterráneas.

En todos los casos, se requiere unas determinaciones que no dificulten o, en su caso, propicien un cambio en las tendencias significativas y sostenidas en el aumento de la concentración de cualquier contaminante derivada de la actividad humana con el fin de reducir progresivamente la contaminación de las aguas subterráneas.

- Características edafológicas

Desde el punto de vista del interés edafológico del ámbito, los suelos de Bellavista son resultados de una ocupación irreversible del crecimiento urbano, así como por la proliferación de depósitos antrópicos en una proporción mayoritaria de la superficie analizada.

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

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 66/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16

La Cartografía del Potencial del Medio Natural de Gran Canaria promovida por el Cabildo de Gran Canaria (1995) expone que el espacio ordenado comparte la zona o unidad (cauce de valle abierto central) de muy baja capacidad agrológica del suelo por sus limitaciones físicas, con una unidad de baja capacidad por limitaciones físicas que vendría a coincidir con la zona residencial de Bellavista.

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

- Características climáticas

El espacio que engloba el ámbito ordenado se integra climáticamente en un amplio sector enmarcado en el dominio costero del municipio de San Bartolomé de Tirajana y el conjunto meridional de la isla. Por ello, los rasgos climáticos y meteorológicos a asumir en esta Modificación están condicionados por una localización insular expuesta directamente a las condiciones áridas.

Se consideran válidos en el ámbito de Bellavista y a los efectos de la ordenación urbanística el uso de los datos oficiales recogidos en la estación termopluviométrica del Aeropuerto de Gran Canaria.

En la caracterización del funcionamiento hidrológico ya vimos cómo se trata de un espacio con un reducido volumen de precipitaciones en forma de lluvia (menos de 50 mm anuales), las cuales se concentran entre los meses de noviembre a febrero (en torno al 80% del total durante el año).

En dichas condiciones de temperaturas y precipitaciones, estaríamos abordando un espacio en el que predomina la variedad climática desértica cálida con verano seco, cuyas características intervienen directamente en el desarrollo de otros parámetros territoriales.

El régimen de vientos resulta directamente condicionado por el predominio de los alisios del norte y noreste, con una reducida velocidad media y una continuidad regular a lo

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 67/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16

largo del año. Suele ser muy poco común la presencia de vientos con velocidad superior a los 20 km/h, salvo en casos de inestabilidad atmosféricas y fenómenos borrascosos.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 68/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16

	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
A	17,9	18,2	19,0	19,4	20,4	22,2	23,8	24,6	24,3	23,1	21,2	19,2
B	20,8	21,2	22,3	22,6	23,6	25,3	26,9	27,5	27,2	26,2	24,2	22,2
C	15,0	15,0	15,7	16,2	17,3	19,2	20,8	21,6	21,4	20,1	18,1	16,2
D	65	66	64	64	65	66	65	66	68	69	67	68
E	3,1	3,0	2,3	1,3	0,3	0,1	0,0	0,1	1,1	2,3	3,9	4,5
F	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
G	0,4	0,4	0,3	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1	0,3	0,3	0,3	0,5
H	0,1	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
I	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
J	4,1	4,4	5,5	3,1	5,0	7,4	11,6	11,6	6,7	4,1	3,6	3,9
K	184	191	229	228	272	283	308	300	242	220	185	179

A Temperatura media mensual/anual (°C)
B Media mensual/anual de las temperaturas máximas diarias (°C)
C Media mensual/anual de las temperaturas mínimas diarias (°C)
D Humedad relativa media (%)
E Número medio mensual/anual de días de precipitación superior o igual a 1 mm
F Número medio mensual/anual de días de nieve
G Número medio mensual/anual de días de tormenta
H Número medio mensual/anual de días de niebla
I Número medio mensual/anual de días de helada
J Número medio mensual/anual de días despejados
K Número medio mensual/anual de horas de sol

Distribución media mensual de los datos en las principales variables climáticas en la estación del Aeropuerto de Gran Canaria aplicables a la zona de estudio.

Fuente. Agencia Estatal de Meteorología

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

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 69/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16

El carácter abierto al primer cuadrante de los vientos del sector occidental del ámbito permite observar una mayor incidencia directa de los mismos a lo largo del año. Dicha continuidad anual permite explicar la destacada visibilidad media y la "limpieza" del perfil atmosférico, excepto en períodos de invasión del aire sahariano.

Mes	Norte		Noreste		Este		Sureste		Sur		Suroeste		Oeste		Noroeste	
	Km/h	%	Km/h	%	Km/h	%	Km/h	%	Km/h	%	Km/h	%	Km/h	%	Km/h	%
Ene	18	12	20	15	14	19	13	11	14	6	6	1	7	2	20	6
Feb	19	14	16	20	13	16	15	7	14	4	5	1	9	2	19	6
Mar	22	22	19	29	16	14	7	3	7	2	0	0	9	2	20	7
Abr	16	31	17	24	11	9	8	3	5	2	0	0	13	1	21	11
May	16	43	16	31	11	5	0	0	0	0	0	0	5	2	17	10
Jun	18	48	16	29	11	5	2	1	0	0	0	0	0	0	16	21
Jul	16	43	17	26	13	4	0	0	0	0	0	0	6	1	15	19
Ago	15	44	16	27	10	5	2	1	0	0	0	0	5	1	15	9
Sep	16	32	15	24	11	10	4	2	4	1	0	0	0	0	14	8
Oct	14	14	15	26	14	12	11	5	18	1	0	0	0	0	14	5
Nov	17	13	16	17	14	19	15	8	16	5	4	2	4	1	11	3
Dic	18	10	16	16	16	16	17	10	14	7	10	2	0	0	16	6

Resumen de la presencia media de los vientos según direcciones de procedencia. Estación del Aeropuerto de Gran Canaria

Fuente. Agencia Estatal de Meteorología

La relación que los rasgos anteriores pueden mostrar con los riesgos de que se intensifiquen los impactos derivados del cambio climático se ve condicionada por el planteamiento preliminar de un ámbito de reducida extensión (11.000 m^2) en un entorno urbano consolidado y sin formaciones naturales o culturales singulares, en un emplazamiento a media distancia de la costa (casi 2 km en línea recta y un mínimo de 75 m. de altitud respecto a la misma) y el descarte de usos industriales u otros potencialmente generadores de alteraciones en las propiedades atmosféricas.

El proyecto de "*Evaluación preliminar de los impactos en España por efecto del cambio climático*" (promovido y publicado en 2005 por el entonces Ministerio de Medio Ambiente) constituye una referencia casi obligada en la implementación de la producción

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 70/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16

científica y oficial sobre el comportamiento de esta variable y su implementación en la evaluación de la ordenación urbanística.

Debe atenderse a la escala nacional y regional de los datos que se aportan, no constatándose la existencia de investigaciones específicas y a escala adecuada para la ciudad turística de la costa en San Bartolomé de Tirajana. Entonces, es necesario el manejo de hipótesis de traslación a escala local mediante la caracterización del territorio implicado.

La simulación de la situación climática en el futuro en el área geográfica en que se ubica en el entorno de Bellavista pasa por combinar la hipotética evolución de los modelos o escenarios en que se desenvolverán las variables climáticas, debiéndose tener en cuenta que en esta zona se soportaría sobre la exhaustividad datos que puede aportar la única estación meteorológica que gestiona la Agencia Estatal de Meteorología (única fuente disponible para este objetivo) en Maspalomas y en mayor medida en el Aeropuerto de Gran Canaria.

Dicho modelo se completaría con el comportamiento en las emisiones de gases de efecto invernadero y aerosoles por las actividades humanas.

De modo general, el análisis de las alteraciones del clima permite ejemplificar el escenario hipotético para finales del siglo XXI más desfavorable en el área urbana de Playa del Inglés-Maspalomas-San Fernando y, por tanto, en el ámbito de Bellavista y su entorno de influencia mediante las siguientes situaciones:

- Una tendencia progresiva al aumento de las temperaturas medias a lo largo delsiglo que puede cifrarse en hasta 3ºC, con mayor intensidad en los meses de veranos que en los de invierno.

- Una tendencia al calentamiento más acusada en las zonas de emisiones de gases de efecto invernadero y aerosoles, lo cual se matiza en la costa turística de San Bartolomé de Tirajana por no tratarse de una zona con especial intensidad industrial y en el que el tráfico viario de la Autovía GC-1 y de la red urbana interior y los usos propios del ámbito turístico y de ocio conforman las únicas fuentes reseñables.

- Un efecto atemperador del cercano medio marino en los cambios térmicos a diferencias de los previsibles cambios relevantes.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 71/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16

- Una tendencia generalizada a una menor precipitación acumulada anual cuyos efectos se consideran menos desfavorables en el espacio urbano como Bellavista en el que se pretende integrar el ámbito de Modificación al no existir formaciones naturales de biodiversidad potencialmente vulnerables y provenir el abastecimiento de agua desde las infraestructuras artificiales de desalación y potabilización.
- Una mayor amplitud y frecuencia a las anomalías térmicas mensuales en relación al clima actual, a la que se entiende ajena a un objeto de ordenación urbanística como el planteado.
- Un aumento de la demanda de energía eléctrica asociada al crecimiento medio y estacional de la temperatura, en especial en el ámbito del consumo doméstico vinculado al turismo, el ocio y el uso residencial.
- Una restringida incidencia de los ajustes previstos en las variables climáticas sobre los factores de riesgo en la salud pública atendiendo a las características del espacio urbano que se analiza.

- **Características de la vegetación y de la fauna**

En un escenario natural potencial, el área sobre el que ahora se desarrolla el espacio urbano de Bellavista y el margen norte del complejo turístico de Maspalomas-Playa del Inglés se encontraría dentro del piso de vegetación correspondiente al tabaibal–cardonal (comunidades de tabaibal dulce en el margen Oeste, de cardonal en las rampas tras la Autovía y de balera-tarajal en el margen Este coincidente con la prolongación del valle).

Sin embargo, el ámbito directo de la Modificación es una zona ya urbanizada, donde tanto la vegetación potencial como la de sustitución ha desaparecido, constatándose en todo caso elementos propios de ruderales muy antropizados o de especies de ajardinamiento propias de áreas urbanizadas, sobresaliendo el enclave de ajardinamiento asociado al precedente Canódromo que se ha visto asilvestrado por el abandono del equipamiento.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 72/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16

El perímetro rústico más o menos cercano al ámbito sí conserva ciertos rasgos de interés biótico en el contexto de la biodiversidad del piso basal costero y en un escenario periurbano muy transformado por los usos de influencia urbana en etapas precedentes.

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

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 73/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:16



Figura 10. **Unidades de vegetación en el ámbito.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 74/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:17

El apartado más relevante en esta variable medioambiental se corresponde con la formación arbustiva y de matorral bajo que se desarrolla a lo largo del valle o barranco abierto en dirección Oeste-Este. En dicha formación predominan los individuos dispersos de balo (*Plocama pendula*) y cardón (*Euphorbia canariensis*), completado mediante elementos propios del matorral xérico degradado (*Opuntia dillenii, Cenchro ciliaris o Hyparrhenietum sinaicae*).

Es un enclave que adquiere relativa significación biótica en la medida que se define como representación del Hábitat de Interés Comunitario de los matorrales termomediterráneos y preestépicos (5330), por cuanto se le remiten medidas de conservación en aplicación del artículo 45 de la *Ley 42/2007, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad*.

Su distribución respecto al ámbito es exterior, si bien se afecta dentro de su superficie un pequeño retal en el perímetro nororiental.



Figura 11. **Unidades bióticas. Formación de balera y cardonal. Hábitat de interés comunitario (5330).**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 75/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:17

Una segunda formación se corresponde con un enclave de ajardinamiento asociado a las instalaciones precedentes de canódromo, cuyo abandono e intemperie ha derivado en un asilvestramiento del conjunto biótico.



Figura 12. **Evolución contemporánea de la formación de ajardinamiento asilvestrado en el Canódromo.**
Fuente. GRAFCAN, S.A. www.idecanarias.es

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 76/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:17

Es una formación cuya impronta paisajística actual hace susceptible su sobrevaloración en cuanto al interés biótico natural más allá de las cualidades perceptibles del entorno que genera su presencia.

Sin embargo, la figura 12 revela su contemporaneidad y su resultado fruto del abandono de la actividad humana hace pocos años, momento a partir del cual inicia un proceso de asilvestramiento como consecuencia de la falta de presencia de uso intensivo y del efecto topográfico de acumulación de agua de lluvia que facilita un aporte hídrico superior al de su entorno.

Se constata la presencia de una decena de individuos de palmera canaria (*Phoenix canariensis*), muy común en los jardines del conjunto urbano turístico en la costa de San Bartolomé de Tirajana. Junto a los mismos, se observan elementos de washingtonias (*Washingtonia spp*), tarajales (*Tamarix canariensis*), acacias (*acacia spp*), cañas (*Arundo donax*) y otros



Figura 12a. **Unidades bióticas. Formación de ajadinamiento asilvestrado en el Canódromo.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 77/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:17



Figura 12b. **Unidades bióticas. Formación de ajardinamiento asilvestrado en el Canódromo.**

Se considera un interés moderado para dicha formación en base a su impronta paisajística, si bien su supresión se encuentra prevista en el planeamiento urbanístico en vigor para la implantación de instalaciones deportivas. Sin embargo, su integración parcial incluyendo los individuos o enclaves autóctonos o de mayor interés biótico en espacios libres o zonas verdes del emplazamiento o del ámbito se considera un valor añadido en las cualidades ambientales de las determinaciones urbanísticas a recoger en la Modificación.

Una tercera formación se corresponde con una plantación de palmeras washingtonias en destacado estado de degradación y en medio de depósitos antrópicos en la trasera de la hilera edificatoria de la Avenida de Moya.

No se le considera un interés botánico apreciable, no siendo imprescindible su conservación respecto a la definición medioambiental del ámbito ordenado.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 78/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:17



Figura 13. **Unidades bióticas. Formación de plantación de palmeras.**

Por último y dentro del ámbito de Modificación (margen noroeste), se observa la prolongación a lo largo del margen de la Autovía GC-1 de una hilera de arbolado de plantación ornamental propia de esta modalidad de superficies perimetrales.

Se le considera un interés botánico bajo basado en su función ornamental del recorrido viario.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 79/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:17



Figura 14. **Unidades bióticas. Formación de arbolado ornamental en el margen de la Autovía.**

Esta situación preexistente de entorno urbanizado o ecológicamente muy transformado presenta un comportamiento similar en la representación faunística de la biodiversidad en esta zona, la cual dada la imitada superficie del ámbito se vincula más al desarrollo de la formación de balera y cardonal del valle o cauce abierto y al enclave de ajardinamiento asilvestrado del Canódromo.

Este conjunto se encuentra formado principalmente por individuos del gorrión moruno o palmero (*Passer hispanoliensis*), mirlos (*Turdus merula*) y, de manera ocasional y de paso, el cernícalo (*Falco tinnunculus*).

No se han observado otros elementos bióticos. Sin embargo, las condiciones del ámbito y su entorno sugieren no descartar la presencia de mamíferos menores (ratas, ratones), reptiles (lagartos de Gran Canaria, lisas) e invertebrados propios de las zonas urbanizadas y solares inedificados en entornos muy áridos como el presente.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 80/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:17

En ninguno de los casos, el ámbito de la Modificación y su entorno de influencia acoge especies reconocidas en los instrumentos normativos y legales vigentes con determinaciones destinadas a su conservación o tratamiento preventivo, bien por su interés biótico, su endemicidad o su grado de amenaza.

- **Análisis de integración paisajística y calidad visual del entorno**

El ámbito de Modificación se integra en un entorno con urbanización consolidada en el que lo más relevante es el carácter de zona turística basada en la modalidad morfología de parcelas de uso hotelero con frecuencia de arquitecturas específicas y ajardinamiento más o menos profuso en determinados enclaves. Dicha caracterización coexiste con la formación residencial y comercial asociada a la zona urbana de Bellavista, incluyendo la prolongación de construcciones de uso terciario y de almacenamiento junto a la Avenida de Moya.

Se complementa con el espacio abierto que se prolonga a lo largo del cauce abierto que se extiende fuera del ámbito y la colindancia en el recorrido de la Autovía GC-1, tras la cual se desarrolla el conjunto de interés geomorfológico y paisajístico de las Rampas de Amurga.

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

Como mucho, su inedificación parcial lo convierte en un vacío edificatorio que le aporta condiciones expositivas propias de solares en espacios urbanos, que en su caso se completa con el efecto del desarrollo del cauce abierto en dirección Este.

El propio Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, cuyas determinaciones se pretenden modificar, no define unidades paisajísticas o medioambientales cualificadas en esta zona, circunscribiendo la misma a la ordenación pormenorizada de la zona urbana de Bellavista en sus distintas unidades urbanísticas.

El entorno del emplazamiento no permite tampoco definir una caracterización formal del espacio y sus elementos urbanos, manifestándose en un área mixta o de configuración diversa en sus construcciones, trama viaria y elementos significativos.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 81/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:17

Podemos caracterizar la calidad visual mediante las siguientes conclusiones del análisis efectuado:

- Unidad 1. **Al Oeste**: Morfología definida por la Urbanización de Buenavista, que con predominio del uso residencial en sus distintas modalidades arquitectónicas comparte espacio con usos terciarios de prevalencia comercial.
  - Calidad expositiva derivada de singularidades naturales, culturales o de memoria ambiental y social colectiva:
    Muy baja, sin particularidades perceptivas.



Figura 15. **Definición formal del paisaje en la unidad Oeste exterior del ámbito**

- Unidad 2. **Al Norte**: Delimitada respecto al ámbito de Modificación por el recorrido de la Autovía, tras la misma se extiende la cuenca paisajística singularizada por la formación de las rampas de Amurga. La escenografía medioambiental generada resulta particularmente apreciable, aportando

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 82/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:17

incluso valor añadido a las cualidades del entorno del espacio resultante de las nuevas determinaciones urbanísticas.
Dada la configuración topográfica del terreno y la presencia intermedia de la Autovía, la susceptibilidad de verse afectada por éstas resulta limitada en un contexto de selección de volumetrías bajas o moderadas.

- Calidad expositiva derivada de singularidades naturales, culturales o de memoria ambiental y social colectiva:
  Alta, con particularidades perceptivas asociada a la valorización del espacio abierto coincidente con el desarrollo geomorfológico.



Figura 16. **Definición formal del paisaje en la unidad Norte exterior del ámbito.**

- Unidad 3. **Al Este**: Formación longitudinal en sentido Oeste-Este que se define por el desarrollo del cauce abierto o valle, sobre el que existe una comunidad de balera y cardonal singularizada por su condición de hábitat

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 83/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:17

de interés comunitario. Igualmente, la escenografía medioambiental generada es de interés visual o expositivo, aportando incluso valor añadido a las cualidades del entorno del espacio resultante de las nuevas determinaciones urbanísticas.

La susceptibilidad de verse afectada por el nuevo desarrollo urbano le confiere una moderada vulnerabilidad paisajística, matizándose esta en un contexto de selección de volumetrías bajas.

- Calidad expositiva derivada de singularidades naturales, culturales o de memoria ambiental y social colectiva:
  Alta, con particularidades perceptivas asociada a la valorización del espacio abierto coincidente con el desarrollo biótico y geomorfológico.



Figura 17. **Definición formal del paisaje en la unidad Este exterior del ámbito**

- Unidad 4. **Al Sur dentro del ámbito**: Morfología longitudinal definida en la hilera de edificaciones de uso terciario y de almacenamiento dispuestas

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 84/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:17

junto a la Avenida de Moya y la Avenida de la Unión Europea. No se le considera un condicionamiento en el desarrollo de la ordenación urbanística desde el punto de vista paisajístico.

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



Figura 18. **Definición formal del paisaje en la unidad Sur interior del ámbito**

- Unidad 5. **Al Sur fuera del ámbito**: Morfología basada en el desarrollo del conjunto hotelero en arquitecturas propias con modalidades formales diversas en moderada densidad y acompañamiento de jardines y espacios libres interiores. Incluye el desarrollo longitudinal de la Avenida de la Unión Europea, reforzando aún más si cabe la configuración antrópica y urbana del entorno. No se le considera un condicionamiento en el desarrollo de la ordenación urbanística desde el punto de vista paisajístico.
  - Calidad expositiva derivada de singularidades naturales, culturales o de memoria ambiental y social colectiva:

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 85/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:17

Baja, sin particularidades perceptivas.



Figura 19. **Definición formal del paisaje en la unidad Sur exterior del ámbito**

- Unidad 6. **Al centro oeste dentro del ámbito**: Formación paisajística específicamente definida por las antiguas instalaciones de canódromo y la unidad de ajardinamiento denso asilvestrado. Se manifiesta como una zona verde parcialmente arbolada que se distingue de modo destacado frente al escenario árido del entorno. Sin considerarse un factor imprescindible en la definición medioambiental, constituye una oportunidad para la consideración parcial como espacio libre y zona verde que actúe como hito natural del espacio resultante de la nueva ordenación.
  - Calidad expositiva derivada de singularidades naturales, culturales o de memoria ambiental y social colectiva:
    Moderada, con particularidades perceptivas de oportunidad.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 86/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:17



Figura 19. **Definición formal del paisaje en la unidad Centro-Oeste interior del ámbito**

- Unidad 7. **Al margen de borde Sur del ámbito**: Morfología longitudinal definida por la cornisa y talud de depósitos antrópicos que definen la trasera de la hilera edificatoria junto a la Avenida de Moya y su prolongación junto al margen norte de la Avenida de la Unión Europea. No se le considera un condicionamiento en el desarrollo de la ordenación urbanística desde el punto de vista paisajístico
  - Calidad expositiva derivada de singularidades naturales, culturales o de memoria ambiental y social colectiva:
    Baja, sin particularidades perceptivas.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 87/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:17



Figura 20. **Definición formal del paisaje en la unidad de borde Sur interior del ámbito**

A partir de este diagnóstico se concluye en que el ámbito de ordenación se integra en un entorno con un interés ambiental predominantemente bajo con singularidades expositivas en su entorno exterior al Norte y Este.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 88/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:17

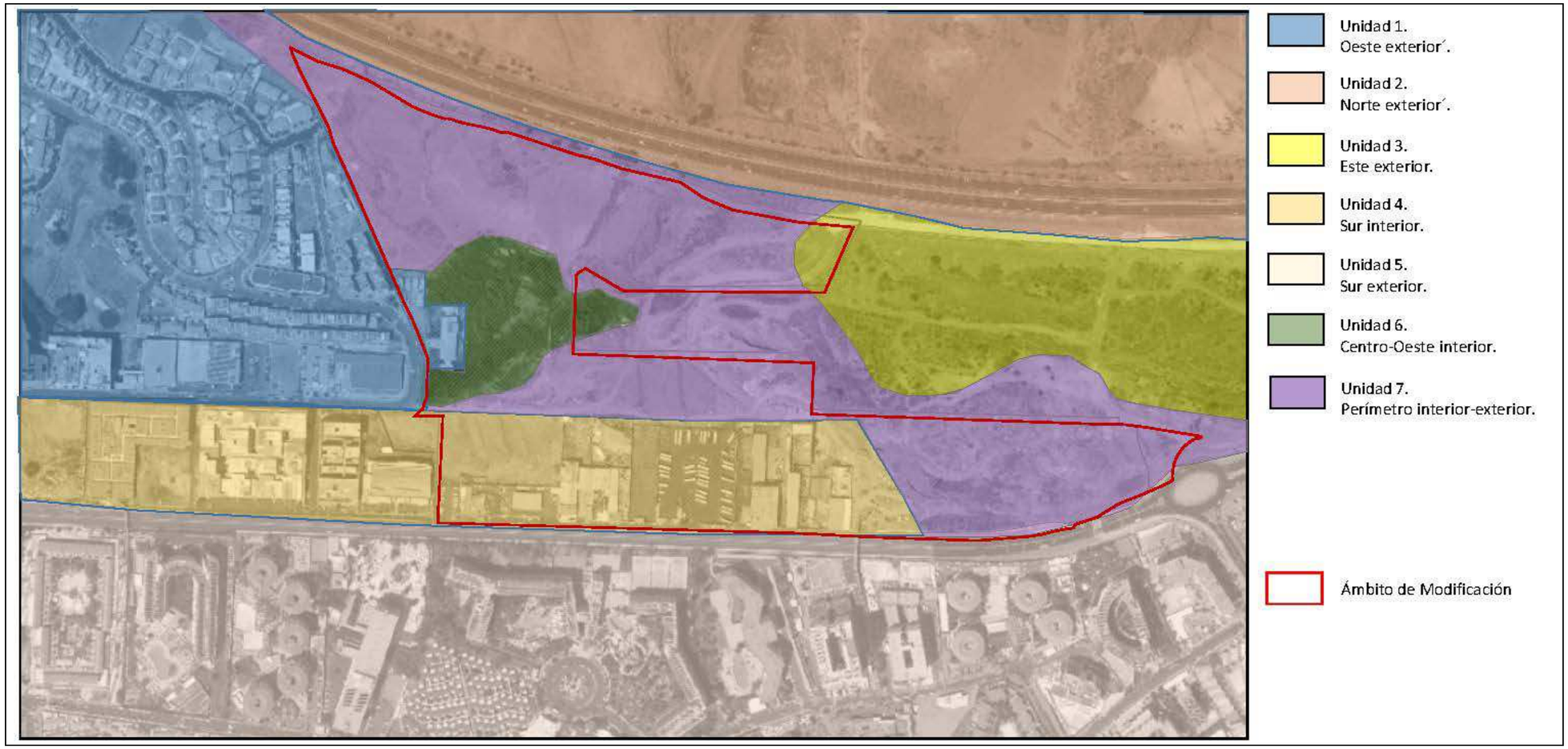


Figura 21. **Unidades de calidad visual.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 89/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:17

- **Patrimonio cultural**

En el ámbito de esta Modificación no se delimita ningún elemento o conjunto incluido en alguno de los catálogos de protección vigentes en el planeamiento municipal por su representatividad del patrimonio arquitectónico, etnográfico o arqueológico.

Igualmente, no existe ningún elemento o conjunto incoado o declarado Bien de Interés Cultural, o dentro de su entorno de protección.

Sin perjuicio de estos condicionantes jurídicos, tampoco se observan elementos, estructuras o enclaves que puedan adscribirse a rasgos objetivos de valorización social o cultural.

- **Espacios protegidos**

En el ámbito de esta Modificación no existe área alguna recogida en la red regional de espacios naturales protegidos, así como ningún otro definido como Zona Especial de Conservación o de sus figuras complementarias de Lugar de Importancia Comunitaria, Zona IBA o Zona de Especial Protección de Aves. Tampoco concurre en esta superficie y su entorno áreas integradas en la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos.

Se exceptúa de lo anterior la referencia en el cauce abierto del Barranco que es considerado como Hábitats de Interés Comunitario que se solapan en el terreno (5330 de Matorrales termomediterráneos y preestépicos).

Dichas formaciones se encuentran remitidas a conservación de acuerdo a lo regulado en el artículo 45 de la *Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad*. En este caso, la compatibilidad de las determinaciones de la Modificación estaría condicionada a la no alteración de los valores que justifican dicha cualidad jurídica.

No constituye, sin embargo, un aspecto que resulte confrontado o incompatible con la ordenación que se evalúa.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 90/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:17



Figura 22. **Espacios protegidos por sus valores medioambientales o culturales.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 91/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:17

- **La población y la perspectiva de género**

Salvo en una vivienda con acceso desde la pista trasera respecto a la facha de la Avenida de Moya, el ámbito de Modificación no incluye zonas o formaciones residenciales que se vinculen a la existencia de población potencialmente afectadas por las determinaciones urbanísticas.

En si mismo no es una variable relevante en la evaluación ambiental en cuanto a su delimitación interior respecto al uso preexistente, sin perjuicio del destino urbanístico que se pretende hacia una nueva zona residencial.

Sin embargo, sí resulta colindante en su margen oeste al núcleo de Buenavista. Se trata de una formación de varias decenas de viviendas de volumetría variada que acoge una población de 1.782 residentes. A mayor distancia en esa orientación de añaden otras secciones residenciales entre la calle Alcalde Marcial Franco y las Avenidas de Tirajana, Tejeda y Gáldar, que añaden otras 4.681 personas. Más allá de la primera de las avenidas, el desarrollo residencial continúa, pero ya la influencia funcional del ámbito de Modificación se diluye de manera significativa.

En condiciones de máximo aprovechamiento de la superficie residencial, con un volumen similar en las alternativas, la nueva ordenación añadiría un techo máximo poblacional de casi 3.000 habitantes, bien sea en edificios de vivienda colectiva en bloque o en unidades unifamiliares.

Se culminaría con ello el perímetro de la formación residencial prevista en el planeamiento urbanístico general para el barrio de Bellavista-San Fernando, siendo por tanto el objeto de la Modificación una reordenación de una pieza territorial determinada en la actualidad por el mismo con un ajuste menor en el aprovechamiento definido en su momento.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 92/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:17



Figura 23. **Desarrollo de una formación residencial en el margen oeste del ámbito**

La distribución por grupos de edad y sexo es muy similar a la de la media del conjunto urbano costero del municipio de San Bartolomé de Tirajana, si bien en las inmediaciones de la Modificación existe una relativa mayor proporción de población de más de 64 años.

En este análisis, la perspectiva de género adquiere especial interés en la posterior aplicación sobre la Modificación.

Puede pensarse que la distribución de la población según sexo presenta una escasa relación con los estímulos y problemas de la ordenación urbanística. No obstante, en territorios como el que se analiza es una variable demográfica de apreciable interés en la planificación del espacio de acuerdo a aspectos tales como:

- El papel de las mujeres u hombres en la definición de las pautas de gestión y dinamización del uso del suelo.
- El comportamiento de los índices de fecundidad y de natalidad en el territorio, en relación con la programación de determinaciones o actuaciones urbanísticas a medio y largo plazo.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 93/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:17

- El papel de las mujeres en el crecimiento de la población anciana y su interacción con las dotaciones y servicios urbanísticos, en base a la mayor esperanza de vida que de modo natural tienen las mismas frente a los varones.
- La asociación que se establece entre la mujer y el espacio público en aspectos básicos del dinamismo de un área de estas características tales como los recorridos cotidianos hacia zonas de uso, aparcamientos, áreas de compra o transporte público, el papel mayoritario de las madres en el cuidado de los niños y mayores en parques, plazas y recorridos de acceso.
- La asociación que se establece entre la mujer y las condiciones de seguridad y las necesidades de mobiliario urbano específico.

En el entorno residencial que perimetra el ámbito Modificación no hay diferencias sustanciales respecto al conjunto costero del municipio de San Bartolomé de Tirajana. No se extraen particularidades respecto a los objetivos de asimilación de la ordenanza zonal comercial o turística en Suelo Urbano.

El porcentaje de mujeres y varones en el conjunto analizado se sitúa por término medio en una horquilla de 2-3% de diferencia en todos los grupos de edades, que no es representativa en la intencionalidad de este estudio. Si acaso, esta diferencia refleja una mayor masculinización en el entorno que se ordena que en el conjunto de la ciudad. Esta situación no es significativa en las situaciones de vulnerabilidad que se derivan de la edad de la población.

- **Calidad ambiental**

Más allá de la condición de espacio urbanizado, el ámbito no presenta incidencias significativas en cuanto problemas relacionados con la calidad ambiental y su efecto en la salud pública de la población residente y usuaria, en tanto no se localizan actividades industriales ni otras actividades potencialmente contaminantes o generadoras de molestias e insalubridad.

Existe una importante excepción al comportamiento anterior en la presencia y desarrollo funcional de la Autovía GC-1 y de la Avenida de la Unión Europea.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 94/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:17

La elevada intensidad del aforo y tráfico rodado constante, en menor medida en horario nocturno, deriva en una contaminación acústica moderada y puntualmente severa como consecuencia de la emisión de ruidos y su efecto en la generación de patologías en personas con exposición continua.

De acuerdo a la legislación estatal básica en materia de ruidos, se considera que el uso hotelero se asimilaría a la zona residencial, junto con las viviendas existentes en el margen norte, en referencia a los objetivos de calidad acústica.

El perímetro interior del ámbito de Modificación extiende una franja longitudinal paralela a la Autovía GC-1 cuyos niveles acústicos. Sin embargo, las determinaciones urbanísticas que debieran existir como medidas correctoras en el planeamiento general son inexistentes ante la antigüedad del caso de San Bartolomé de Tirajana. No resulta posible aplicar la solución legal prevista en esta situación.

Como alternativa, el Mapa Estratégico del Ruido elaborado por el Gobierno de Canarias en 2012 para el análisis del fenómeno a lo largo de la Autovía GC-1 permite detectar su impronta en la superficie que se ordena.

La franja paralela e inmediata al ámbito a lo largo de la Avenida de Moya se encuentra en niveles medios superiores a los 70 dB, por cuanto se considera ambientalmente un factor potencial de generar patologías en la población usuaria en situaciones en que no se establezcan medidas disuasorias o de aislamiento acústico.

Una franja paralela y trasera que abarca el resto de ese frente edificado muestra valores superiores a los 65 dB y potencialmente generadora de efectos o molestias moderadas, observándose niveles medios comunes en el interior del ámbito de Modificación.

A efectos de evaluación ambiental, éste debiera ser un factor a tener en cuenta en el análisis de la conveniencia en las distintas alternativas de ordenación, así como en las eventuales medidas correctoras a adoptarse.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 95/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:17

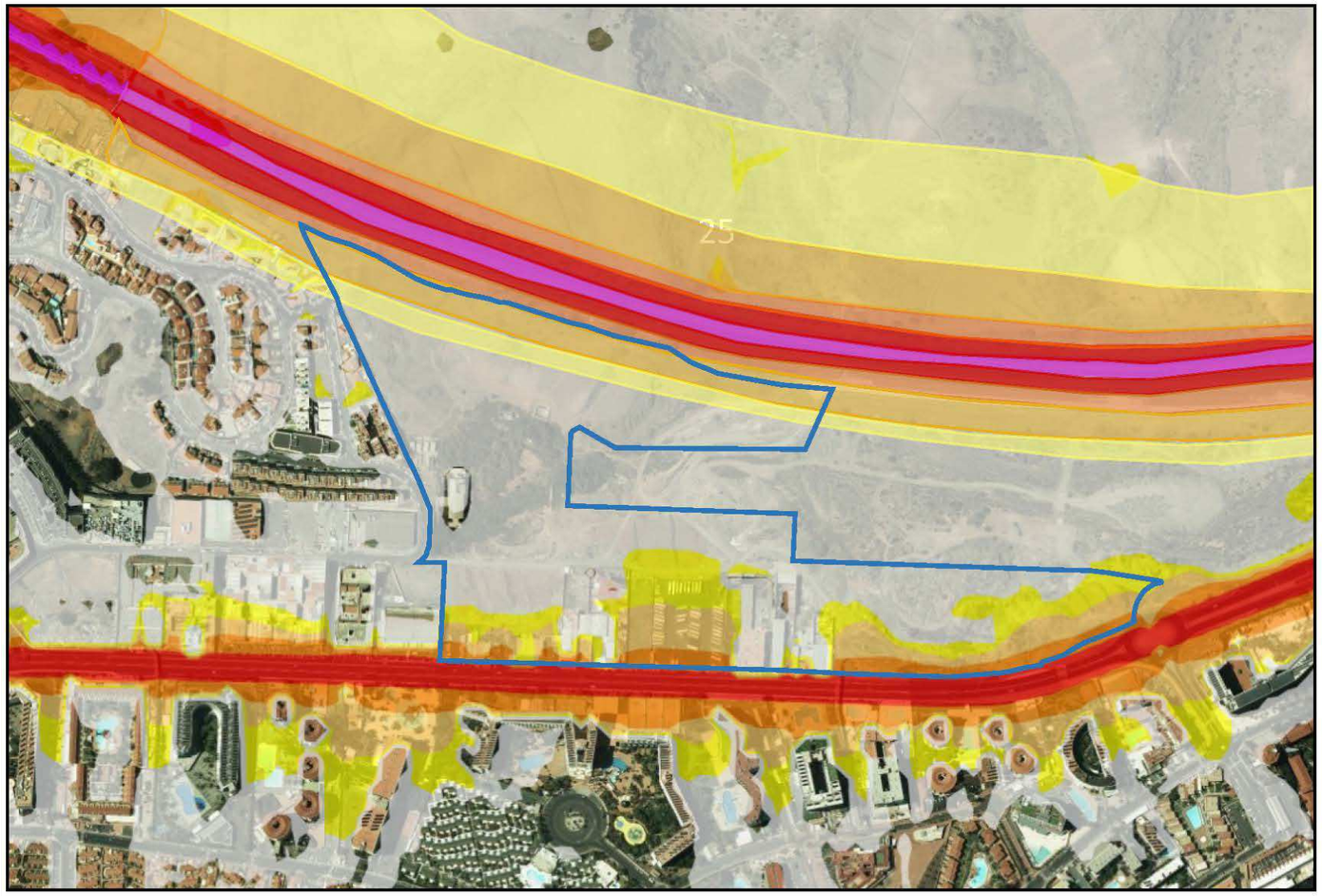


Figura 23. **Franjas de incidencia del ruido con hipótesis probable en el recorrido de la Autovía junto al margen norte del Ámbito.**
Fuente: GRAFCAN. IDECanarias..

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 96/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:17

- **Usos del suelo**

El ámbito que nos ocupa se caracteriza por ser un espacio abierto en el perímetro de un entorno urbano que presenta como uso preexistente una hilera de edificaciones junto al margen de la Avenida de Moya destinadas a uso comercial, terciario, de oficina, de almacenamiento y una vivienda en su fachada trasera. En el interior, se localiza las instalaciones hoy en desuso del precedente canódromo, localizándose vestigios de ocupación ilegal espontáneas.

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

Al Este, no se desarrollan usos específicos más allá de la condición de espacio no urbanizado de fondo de barranco.

Al Oeste, se desarrolla el núcleo residencial de Bellavista con estribación oriental del barrio de San Fernando.

Por tanto, se concluye un área con urbanización del suelo en contacto con el entorno periurbano.

- **Análisis de riesgos**

Teniendo en cuenta la limitada superficie del ámbito de ordenación, el Plan General de Ordenación que se ajusta mediante la presente Modificación concibe la misma como área con bajo riesgo natural y tecnológico-humano.

Lo anterior no debe entenderse como posibilidad de riesgo "cero", en tanto se localizan los potenciales efectos antrópicos de la contaminación acústica en los márgenes de la Autovía; de lo que se concluye la conveniencia de priorización de estrategias correctoras en la ordenación urbanística como consecuencia de este factor. No olvidemos que el

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 97/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:17

objeto que se determina es la regulación del uso de un entorno urbanizado de facto, aunque el ámbito en si mismo no haya sido edificado.

Las características medioambientales y los usos preexistentes derivan en que los fenómenos territoriales relevantes en esta zona se concreten en las lluvias torrenciales de agresividad alta muy ocasional y asociadas a escorrentías puntuales, así como a los acontecimientos meteorológicos definidos en calimas o polvo en suspensión de alta intensidad.

El destacado volumen de población del municipio y su densidad tiene como resultado la proliferación de la función turística y residencial en el entorno de la Modificación donde el riesgo viene determinado por la alta concentración de personas, bien residente o transeúnte, que se asocia potencialmente a fenómenos de incendios urbanos, accidentes de carretera, contaminación acústica y reducción de la calidad ambiental del entorno, acontecimientos de índole sanitaria, etc.

Se trata, por tanto, de una modalidad común de las ciudades españolas, para la que la ordenación urbanística encuentra importantes limitaciones de intervención como espacios consolidados por la urbanización y la configuración del modelo territorial de actividades y presencia de población.

Según el proyecto y aplicación RIESGOMAP del Gobierno de Canarias, la superficie de la Modificación y su entorno se define con los siguientes aspectos concretos:

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 98/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:17

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

Figura 24. **Caracterización de los riesgos en el entorno del ámbito de Modificación**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 99/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:17

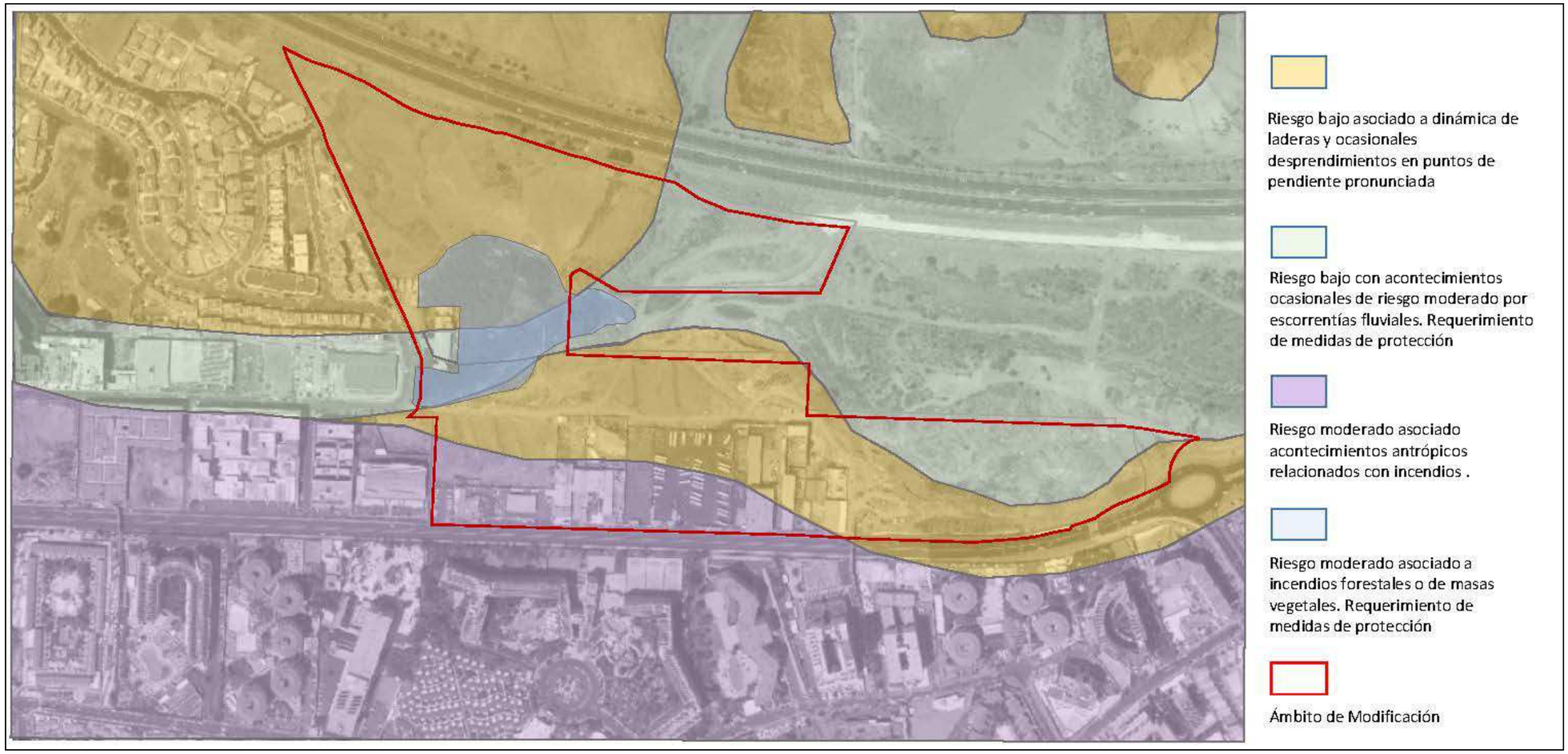


Figura 25. **Riesgos naturales y antrópicos probables en el ámbito de Modificación.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 100/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

5.2 CARACTERÍSTICAS MEDIOAMBIENTALES DE LAS ZONAS QUE PUEDEN VERSE AFECTADAS DE MANERA SIGNIFICATIVA Y SU EVOLUCIÓN TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO ESPERADO EN EL PLAZO DE VIGENCIA DE LA MODIFICACIÓN

El diagnóstico de las características medioambientales de las zonas que pueden verde afectadas en el ámbito de Modificación en Bellavista se concibe en el sentido de valorar la situación de los aspectos heredados que componen el actual paisaje urbanizado a efectos de observar posibles implicaciones de los cambios normativos planteados.

En tanto se estima conveniente el procedimiento de informe ambiental estratégico a través de la evaluación estratégica simplificada, se expone una la situación actual y las potencialidades ambientales del ámbito.

Se entiende, pues, como una efectiva sinopsis de las características ambientales del territorio implicado y una definición de la capacidad de acogida o de intervención en la que se identifican las limitaciones del mismo para el desarrollo de actuaciones y usos o los problemas y fragilidades sobre los que resultan precisos establecer medidas de protección, de prevención o de corrección.

Se esquematiza y subrayan los aspectos fundamentales de la situación actual:

- La coincidencia de un ámbito de Modificación sin patrimonio natural ni rasgos medioambientales singulares que puedan verse afectados de manera significativa atendiendo a la situación preexistente y los objetivos de las determinaciones urbanística. Se exceptúa de lo anterior la colindancia en el margen Este del hábitat de interés comunitario de la formación de balera-cardonal en representación de los matorrales termomediterráneos y preestépicos, así como la calidad visual moderada en ese margen perimetral.

- Existencia de limitaciones moderadas al uso del suelo en el interior como consecuencia de la irregularidad orográfica derivada del talud y el contacto con el entorno del canódromo, requiriéndose medidas de adaptación del terreno con adecuadas condiciones de integración paisajística.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 101/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

- Existencia de limitaciones importantes al uso del suelo hacia la Autovía GC-1 y hacia la Avenida de Moya que requieren medidas específicas de protección y aislamiento acústico en el conjunto edificado susceptible de desarrollarse y en los espacios libres, dada la inducción de efectos significativos de signo negativo sobre la salud pública en esta variable.

- Una dinámica de transformación y evolución previsible del ámbito al margen de la Modificación, viene definida por la ordenación urbanística en vigor, reiterando los perjuicios derivados del deterioro ambiental que provoca la inacción urbanística y la degradación paisajística asociada a esta situación.

Como resultado, se concluyen los siguientes aspectos:

- ✓ Zonas con características medioambientales singulares que pueden verse afectadas de manera significativa de acuerdo a las alternativas de ordenación: **No existen, si bien son recomendables medidas ambientales de protección de la biodiversidad en los usos más cercanos al perímetro oriental del ámbito.**

- ✓ Evolución de estas zonas teniendo en cuenta el cambio climático: **No procede al no constatarse riesgos apreciables que puedan derivarse del cambio climático en un margen de referencia anterior a 2050**.

- ✓ Elementos medioambientales de interés en estas zonas: **Biodiversidad botánica en las inmediaciones del perímetro Este**.

- ✓ Coherencia de las alternativas respecto a este tipo de zonas: **Compatible en las distintas alternativas al no existir riesgos de alteración significativa**.

- ✓ Zonas con características medioambientales singulares que pueden verse afectadas de manera no significativa de acuerdo a las alternativas de ordenación: **Franja colindante al perímetro oriental del ámbito de Modificación en su la zona de fondo de valle o barranco abierto. Conveniencia de integración en el espacio resultante de una proporción significativa del espacio de ajardinamiento asilvestrado junto al precedente canódromo.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 102/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

- ✓ Evolución de estas zonas teniendo en cuenta el cambio climático: **No se prevén cambios apreciables respecto a la situación preexistente y el régimen urbanístico en vigor**.

A modo de conclusión, los problemas ambientales a tener en cuenta en razón a las características y situación del ámbito y a los objetivos de la Modificación:

- La contaminación acústica asociada al funcionamiento de la Autovía GC-1 y a la Avenida de Moya.
- La necesaria conservación y minimización de efectos de signo negativo en el perímetro Este y el área exterior donde se desarrolla el Hábitat de Interés Comunitario.
- La oportunidad en el acompañamiento de biodiversidad o hitos ambientales de referencia autóctona en la urbanización del espacio no edificado, ajardinamiento puntual y embellecimiento de la zona ordenada.
- La similitud de la volumetría en el diseño del conjunto edificado respecto a los de su entorno urbano, a efectos de evitar impactos visuales de signo negativo, explorándose la posibilidad de incentivar variantes arquitectónicas que eviten la homogeneidad visual de la fachada urbana y su efecto pantalla.
- La vulnerabilidad de la zona residencial del margen Oeste frente a la potencial contaminación acústica y de residuos procedentes de los usos en el ámbito ordenado.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 103/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

6. LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

6.1. MÉTODO DE VALORACIÓN

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

La referencia fundamental en este caso es el resultado de no preverse un impacto significativo de signo negativo, teniendo en cuenta la definición que se regula en el artículo 5 punto 1º b) de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*; es decir, toda "*alteración de carácter permanente o de larga duración de un valor natural y, en el caso de espacios Red Natura 2000, cuando además afecte a los elementos que motivaron su designación y objetivos de conservación*".

La valoración de la incidencia de las actuaciones previstas en la Modificación presenta, en este sentido, un marcado componente de tratamiento de los factores de la situación preexistente que motivan efectos de signo negativo, persiguiendo una ordenación que revierta estos procesos desfavorables para la calidad del medio ambiente.

Es objetivo de este apartado evaluar las alteraciones que sobre el soporte medioambiental del territorio se produce como consecuencia de un diseño en una zona periurbana con una indefinición funcional y ambiental derivada del abandono irreversible de las estructuras y dinámicas agrarias precedentes, el crecimiento edificatorio en las inmediaciones y el alcance de sendos conflictos sobre el escenario natural o paisajístico.

En efecto, el dinamismo del espacio periurbano, especialmente intenso en el contexto de la Urbanización de Bellavista, ha advertido una herencia de proliferación de procesos territoriales asociados a la degradación del paisaje urbano, la alteración irreversible del

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 104/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

sustrato natural, la descohesión ambiental de la ocupación del suelo y determinadas debilidades de la función turística respecto a la optimización de la calidad ambiental del entorno que se presupone factor de atractivo y competitividad.

En este escenario, la aportación científica que, en los últimos años se ha desarrollado en materia de evaluación del impacto ambiental de las actuaciones y el planeamiento, enriquece la valoración del caso a escala muy local del ámbito de la Modificación.

No es objeto del presente documento hacer un compendio de la extensa literatura generada en el ámbito nacional e internacional sobre los métodos de valoración de los impactos ambientales, en tanto sustento disciplinar de la evaluación ambiental estratégica.

No obstante y con evidente riesgo de omitir alguna referencia de gran impronta, podemos identificar la base teórica y conceptual de la metodología utilizada en este Plan Parcial en los trabajos-propuestas de Conesa Fernández-Vítora, Vicente (1995): *Guía metodológica para la evaluación del impacto ambiental*; de Canter, Larry W. (1997): *Manual de evaluación de impacto ambiental*, de Granero Castro, Javier y otros (2010); y, por su estrecha vinculación con los trabajos de planificación y ordenación del territorio, la diversa obra de Gómez Orea, Domingo sobre Evaluación Ambiental Estratégica (1994, 2007, 2016).

El actual Ministerio de Transición Ecológica, bien a través de sus fuentes web y acontecimientos propios, bien a través de su recopilatorio de aportaciones a congresos y documentos institucionales, constituyen igualmente una bibliografía de especial interés que permite referenciar la propuesta específica de este Plan en el contexto disciplinar y técnico en España, la Unión Europea y el resto del ámbito internacional.

El propio trabajo cotidiano en materia de evaluación ambiental en varias zonas urbanas de Las Palmas de Gran Canaria, Santa Lucía de Tirajana, el mismo municipio de San Bartolomé de Tirajana, Arucas, Gáldar y de otras zonas del Archipiélago (Morro Jable, en Fuerteventura), apoyada en la experiencia documentada por varios servicios públicos en materia de planeamiento territorial o urbanístico ha permitido disponer de una capacidad de observación y diagnóstico de las formas en que pudieran desarrollarse alteraciones ambientales y los mecanismos de respuesta.

El esquema metodológico se soporta sobre la interpretación cualitativa de una serie de indicadores referidos al grado de afección a los principales aspectos medioambientales

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 105/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

del territorio y a la identificación de la naturaleza del impacto; adecuándose en gran medida a la metodología de cuantificación que sirve de referencia a estos fines en el Anexo I del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, de Reglamento de Planeamiento de Canarias.

Dicho ejercicio se afronta a partir de la escala espacial a nivel de unidad ambiental de diagnóstico conformado por la parcela y los elementos fundamentales de actuación y susceptibles de ocasionar efectos reseñables sobre el medio ambiente.

A los efectos de mayor comprensión del procedimiento de valoración, se entiende conveniente delimitar el alcance y sentido de los distintos indicadores utilizados y expuestos pormenorizadamente en el apartado posterior.

Un primer bloque se corresponde con la definición del *grado de alteración de los elementos medioambientales relevantes*, de modo que puede observarse el alcance de la potencialidad en el riesgo de transformación o alteración de la configuración del medio ambiente y, en especial, sus variables susceptibles de comportarse como patrimonio natural, paisajístico y cultural en presencia.

Estos valores se corresponden con:

- *Relieve*: Interés de la estructura geológica y geomorfológica del territorio.
- *Biodiversidad*: Interés de las comunidades faunísticas o vegetales, con especial referencia a la existencia del hábitat de interés comunitario del fondo de barranco-valle u otras formaciones dotadas de singularidad biótica.
- *Valor agrológico*: Interés del sustrato definido por su potencialidad agrológica, con especial referencia a su oportunidad para poner en valor su aportación al paisaje del entorno.
- *Factores de cambio climático, hidrología y riesgos naturales*: Fragilidad del entorno en relación con su susceptibilidad para experimentar alteraciones en las condiciones climáticas y con los procesos asociados al cambio climático, al ciclo hidrológico y los riesgos naturales, preferentemente escorrentías y movimientos en masa.
- *Población y salud humana*: Susceptibilidad del entorno para experimentar alteraciones en el volumen de la población y la intensidad del dinamismo

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 106/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

funcional de los que puedan derivarse situaciones relacionadas con el bienestar humano, con especial referencia a la contaminación acústica asociada a la Autovía GC-1, la Avenida de Moya y los usos del entorno.

- *Patrimonio natural y cultural*: Interés relacionado con la proliferación o singularidad de las áreas, inmuebles o estructuras de interés natural, arquitectónico, etnográfico y arqueológico.

- *Bienes materiales*: Susceptibilidad del entorno para sufrir alteraciones en la definición de la titularidad del suelo y en la funcionalidad de los elementos, instalaciones o enclaves vinculados a la gestión y puesta en valor del medio ambiente.

- *Calidad visual del Paisaje*: Interés de la calidad visual del paisaje y las cualidades intrínsecas del entorno, en especial lo referente a su fisonomía como espacio urbano.

Sobre dichos valores, se definen las siguientes situaciones posibles:

- Alteración "*Muy baja"*: Se corresponde con la previsión de que el desarrollo de las determinaciones relacionadas con su condición de Suelo Urbano no prevé una alteración mínimamente reseñable de los respectivos valores analizados. En base a esta definición, se justifica la aplicación de un valor "0" en la valoración del grado de impacto, dado la relevancia de la situación ambiental prevista en este sentido.

- Alteración "*Baja*": Se corresponde con la previsión de que el desarrollo de las determinaciones relacionadas con su condición de Suelo Urbano en Bellavista prevé una alteración limitada en su conjunto sobre la variable ambiental en el ámbito de Modificación y alrededores o restringida a una proporción limitada de la superficie del ámbito de Modificación (menos de un 25%), sin que se vean afectados elementos puntuales de biodiversidad, formación geológica, patrimonio cultural o hito paisajístico de especial interés identificados en los impactos de signo negativo. En base a esta definición, se justifica la aplicación de un valor "1" en la valoración del grado de impacto, dado la relevancia de la situación ambiental prevista en este sentido.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 107/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

- Alteración "*Moderada*": Se corresponde con la previsión de que el desarrollo de las determinaciones relacionadas con su condición de Suelo Urbano en Bellavista prevé una alteración limitada en su conjunto sobre la variable ambiental o restringida a una proporción limitada del ámbito de Modificación (menos de un 50%), sin que se vean afectados elementos puntuales de biodiversidad, formación geológica, patrimonio cultural o hito paisajístico de especial interés identificados en los impactos de signo negativo. En base a esta definición, se justifica la aplicación de un valor "3" en la valoración del grado de impacto, dado la relevancia de la situación ambiental prevista en este sentido.

- Alteración "*Alta*": Se corresponde con la previsión de que el desarrollo de las determinaciones relacionadas con su condición de Suelo Urbano en Bellavista prevé una alteración importante, sin que se produzca una pérdida irreversible de su interés o de su capacidad para su regeneración o rehabilitación mediante medidas ambientales oportunas; importancia definida por la afección de más de un 50% de la superficie de referencia o la alteración de elementos puntuales de biodiversidad, formación geológica, patrimonio cultural o hito paisajístico de especial interés identificados en los impactos de signo negativo. En base a esta definición, se justifica la aplicación de un valor "6" en la valoración del grado de impacto, dado la relevancia de la situación ambiental prevista en este sentido.

- Alteración "*Muy alta*": Se corresponde con la previsión de que el desarrollo de las determinaciones relacionadas con su condición de Suelo Urbano en Bellavista prevé una alteración severa, acompañándose de una pérdida irreversible de su interés o de su capacidad para su regeneración o rehabilitación mediante medidas ambientales oportunas; escenario sólo ambientalmente abordable mediante medidas de mimetización o compensación del componente natural o paisajístico (áreas de esparcimiento, revegetación-ajardinamiento, distribución de elementos edificados, compensación de actuaciones ambientales colindantes, etc.). En base a esta definición, se justifica la aplicación de un valor "8" en la valoración del grado de impacto, dado la relevancia de la situación ambiental prevista en este sentido.

Observados los niveles de alteración de los elementos medioambientales más importantes en función de la situación diagnosticada del medio ambiente, el segundo bloque de procedimiento de valoración se corresponde con la tipificación de la incidencia mediante un conjunto de indicadores.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 108/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

A los efectos de mayor comprensión, se subrayan los siguientes criterios:

- La valoración responde a la situación más desfavorable del impacto de las distintas actuaciones derivadas de la nueva normativa, considerándose el efecto sumatorio que se deriven de otros usos posibles o variables ambientales implicadas.

- Lo anterior, se supedita a la afección previsible sobre elementos o enclaves de especial interés inventariados o, en su defecto, hábitat de interés comunitario y elementos naturales afines.

- El conjunto de indicadores se corresponde con la determinación regulada en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

- Los indicadores de reversibilidad, carácter acumulativo, magnitud y vulnerabilidad se corresponden con situación de mayor relevancia en la materialización física o territorial de la incidencia ambiental del uso residencial y terciario previstos en la Modificación, de modo que se entiende justificado la aplicación de un valor de ponderación que multiplica el alcance del impacto respectivamente.

- Se reitera que la caracterización del impacto se valora para las actuaciones diseñadas en la Modificación, salvo en el caso del carácter sumatorio que dichas determinaciones puedan añadirse a aquellas promovidas desde instrumentos de ordenación territorial o instrumentos legislativos referidos a regímenes competenciales sectoriales.

Atendiendo a estos criterios, el alcance de los resultados posibles en los distintos indicadores responde al siguiente planteamiento conceptual:

- ***Signo***: Responde a la cualidad de la situación previsiblemente generada por la incidencia de la ordenación a partir de la situación preexistente de los valores medioambientales diagnosticados. De este modo, se diferencia la cualidad de signo "positivo" cuando se prevé una situación de mayor calidad ambiental o regeneración-rehabilitación de los valores respecto al momento actual. Por su parte, se define una cualidad de signo "negativo" cuando se prevé una situación de menor calidad ambiental como consecuencia del deterioro-degradación de los

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 109/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

valores naturales o de transformación de los rasgos tradicionales o expositivos valorados para el entorno paisajístico.

- (I) ***Probabilidad***: Responde a la previsión del grado de susceptibilidad de que la incidencia ambiental de la ordenación y/o el grado de alteración de los valores fundamentales identificados con anterioridad se manifieste en el enclave afectado o en el conjunto de la unidad territorial que se valora. De este modo, se diferencia el grado de "impacto cierto" (2) respecto al de "impacto probable" (1), atendiendo a dicha susceptibilidad previsible.

- (II) ***Duración***: Responde al grado de consolidación o manifestación temporal previsible en el impacto producido sobre los valores medioambientales en el enclave afectado o en el conjunto de la unidad territorial que se valora. De este modo, se diferencia el grado de "impacto persistente" (2) respecto al de "impacto temporal" (1).

- (III) ***Frecuencia***: Responde al grado de periodicidad en que se prevé la manifestación del impacto sobre los valores medioambientales en el enclave afectado o en el conjunto de la parcela que se valora. Atendiendo a ello, se distingue el grado de "impacto continuo" (2) respecto al de "impacto discontinuo" (1).

- (IV) ***Reversibilidad***: Responde al carácter del impacto que se relaciona con la asimilación o integración del mismo por parte de las condiciones naturales y paisajísticas de los valores medioambientales, de modo que se conserven o recuperen las características de singularidad o de calidad visual supuestamente alteradas por la actuación. Dado su relevancia en la valoración de la incidencia de la ordenación urbanística en la configuración medioambiental, se justifica la aplicación de un valor multiplicador de ponderación de 2 puntos sobre el índice asignado a cada resultado posible. Precisamente, se definen estos en el grado de "impacto irreversible" (3), por un lado, y el grado de impacto "reversible" (1), por el otro.

- (V) ***Acumulación***: Responde al carácter del impacto que se define en el grado de complementación de la incidencia respecto al conjunto de valores medioambientales y paisajísticos en la parcela y sus alrededores, es decir, el grado de sinergia que la manifestación de la misma puede tener sobre uno o

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 110/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

varios elementos medioambientales de manera concatenada o interactuada. Dado su relevancia en la valoración de la incidencia de la ordenación urbanística en la configuración medioambiental, se justifica la aplicación de un valor multiplicador de ponderación de 2 puntos sobre el índice asignado a cada resultado posible. Precisamente, se definen estos en el grado de impacto "acumulativo" (3) o sinérgico, por un lado, y el grado de impacto "no acumulativo" o simple (1), por el otro.

- (VI) ***Riesgos***: Responde al grado de susceptibilidad de que la manifestación del impacto conlleve situaciones de potencial peligrosidad o incidencia sobre la población o los valores ambientales en presencia. De este modo, se divide esta cualidad en el valor "máximo" (3) por un lado, y el valor "mínimo" (1), por el otro.

- (VII) ***Magnitud***: Responde a la cualidad de la manifestación del impacto en cuanto a su alcance superficial respecto al conjunto de la parcela y sus alrededores, de modo que permita valorar la proporcionalidad de su representación en el ámbito. Dado su relevancia en la valoración de la incidencia del uso y las actuaciones previstas desde la Modificación en la configuración medioambiental, se justifica la aplicación de un valor multiplicador de ponderación de 2 puntos sobre el índice asignado a cada resultado posible. Precisamente, se definen éstos en la magnitud del "emplazamiento" (1) concreto de la actuación o uso posible o la suma de las actuaciones desarrolladas en el ámbito de la Modificación, de modo que la superficie afectada sea igual o inferior a un 25% del mismo, por un lado, y en la magnitud "general" (2) para los casos en que se supere el 25%, por el otro.

- (VIII) ***Vulnerabilidad***: Responde a la cualidad de la manifestación del impacto en cuanto al grado de susceptibilidad de los valores medioambientales definidos de alto y muy alto interés para sufrir una alteración de signo negativo o que conlleve su degradación. Dado su relevancia en la valoración de la incidencia de la Modificación en la configuración medioambiental, se justifica la aplicación de un valor multiplicador de ponderación de 4 puntos sobre el índice asignado a cada resultado posible. Precisamente, se definen estos en el grado de vulnerabilidad "alta" (4), de vulnerabilidad "moderada" (2) y de vulnerabilidad "baja" (1).

Esta caracterización del impacto tiene por objeto definir de modo cualitativo y empírico la justificación de las manifestaciones de incidencia, de acuerdo a una serie de indicadores definidos y a la previsión de que se produzcan los efectos posibles en cada

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 111/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

uno. Sin embargo, dicha valoración cualitativa se complementa con una propuesta de valoración cuantitativa a partir de la ponderación y la aplicación de valores respectivos a los niveles de alteración y a los indicadores anteriormente expuestos, a los efectos de afianzar la objetividad y justificación de la coherencia de la Modificación en materia de evaluación ambiental.

Esta valoración cuantitativa justifica su planteamiento en base a la equidad de los valores de referencia en relación al grado teórico o real de importancia de los distintos aspectos analizados, reconociéndose en cualquier caso la necesidad de evitar su independencia de la valoración cualitativa en razón a la complejidad de los comportamientos territoriales.

Como aplicación "matemática" de este análisis cuantitativo, el resultado de la valoración surgiría de aplicar la siguiente fórmula:

[Valor de alteración de la variable analizada] + [(I) + (II) + (III) + 2(IV) + 2(V) + (VI) + 2(VII) + 4(VIII)]

El resultado global de esta caracterización del impacto se concluye en una gradación del mismo para el conjunto de la Modificación en la variable ambiental implicada, de modo que pueden sintetizarse las distintas posibilidades de acuerdo a los siguientes conceptos:

- Impacto "***No Significativo y Compatible***".

  Se concluye en este caso cuando el efecto manifestado de una actuación o el conjunto de actuaciones previstas en el desarrollo de las determinaciones de esta Modificación se defina en una limitada alteración de los valores medioambientales y paisajísticos existentes respecto a la situación ambiental preexistente. Aplicándose la fórmula de referencia en la valoración cuantitativa, el presente grado integraría los resultados de entre 14 y 18 puntos, ambos inclusive.

- Impacto "***No Significativo y Moderado***".

  Se concluye en este caso cuando el efecto manifestado de una actuación o el conjunto de actuaciones resultantes de la aplicación de la Modificación se defina en una alteración apreciable de las condiciones medioambientales o paisajísticas de la superficie de ésta, de modo que se conlleven medidas relevantes de corrección del impacto. Aplicándose la fórmula de referencia en la valoración

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 112/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

cuantitativa, el presente grado integraría los resultados de entre 19 y 25 puntos, ambos inclusive.

- Impacto "***Significativo y Severo de signo negativo***".

  Se concluye en este caso cuanto el efecto manifestado de una actuación o el conjunto de actuaciones previstas en el desarrollo de las determinaciones de esta Modificación se defina en una alteración importante de las condiciones medioambientales o paisajísticas del conjunto de la superficie de ésta, de modo que sean necesarias medidas fundamentales de corrección y mimetismo del impacto, a los efectos de garantizar la pervivencia y perceptibilidad de los valores naturales y paisajísticos definitorios. Aplicándose la fórmula de referencia en la valoración cuantitativa, el presente grado integraría los resultados de entre 26 y 35 puntos, ambos inclusive. Su concurrencia en el objeto de esta Modificación debiera derivar en la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria.

- Impacto "***muy significativo y crítico de signo negativo***".

  Se concluye en este caso cuando el efecto manifestado de una actuación o el conjunto de actuaciones previstas en el desarrollo de las determinaciones de esta Modificación se define en una trasformación drástica del escenario especial y las condiciones medioambientales o paisajísticas del conjunto de la superficie de ésta, de modo que sean necesarias medidas de mimetización o de compensación en la incidencia de signo negativo a los efectos garantizar un suficiente nivel de calidad ambiental del territorio implicado. Aplicándose la fórmula de referencia en la valoración cuantitativa, el presente grado integraría los resultados de entre 36 y 40 puntos, ambos inclusive. Su concurrencia en el objeto de esta Modificación debiera derivar en la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 113/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

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

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

La referencia fundamental en este caso es que se adelanta el resultado no preverse un impacto significativo de signo negativo, teniendo en cuenta la definición que se regula en el artículo 5 punto 1º b) de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*; es decir, toda "*alteración de carácter permanente o de larga duración de un valor natural y, en el caso de espacios Red Natura 2000, cuando además afecte a los elementos que motivaron su designación y objetivos de conservación*".

- **En cuanto al relieve.**

  Tratándose de un entorno de borde de urbanización donde sobresale el carácter de transición entre el espacio urbano consolidado y el entorno rústico, las características del relieve que puedan resultar de interés natural o paisajístico se encuentran irreversiblemente condicionadas por la antropización del suelo y la subsiguiente transformación de cualidades o singularidades relacionadas con la litología, la definición geológica, la morfología física o su configuración expositiva.

  Ninguna parte del ámbito integra enclaves o elementos con una singularidad geomorfológica o geológica reseñable. En todo caso, la formación de cauce abierto que se desarrolla hacia el Este desde el margen oriental del ámbito

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 114/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

mantiene una relativa composición morfológica entre las infraestructuras viarias que sugieren una referencia de la estructura física original del territorio. Tras la Autovía GC-1 y fuera del ámbito de Modificación, el desarrollo de las estribaciones de las rampas fonolíticas de Amurga no experimentan riesgo alguno de alteración por las nuevas determinaciones urbanísticas.

El ajuste de la ordenación prevista no conlleva ningún escenario apreciable en el efecto sobre sus posibles características, distinto del esperado con el desarrollo del planeamiento vigente.

Las determinaciones orientadas a ejecutar las actuaciones se limitarían a una superficie en espacio con antropización significativa por el desarrollo precedente de la zona del Canódromo, la formación edificatoria a lo largo de la Avenida de Moya y el talud artificial sobre la que se desarrolla la misma.

En la Alternativa "0" la transformación de la morfología del terreno que se sugiere por la materialización de las determinaciones de usos y actuación permitidos en la actualidad es mayor en tanto no se regulan restricciones a la ocupación masiva del espacio por la urbanización del suelo, tanto para el potencial aprovechamiento edificatorio como para la trama interna de accesos y las dotaciones o equipamientos. En ese escenario, la probabilidad de la homogeneización del terreno es evidente, sugiriendo el acompañamiento de desmontes y rellenos a tal fin.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 115/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

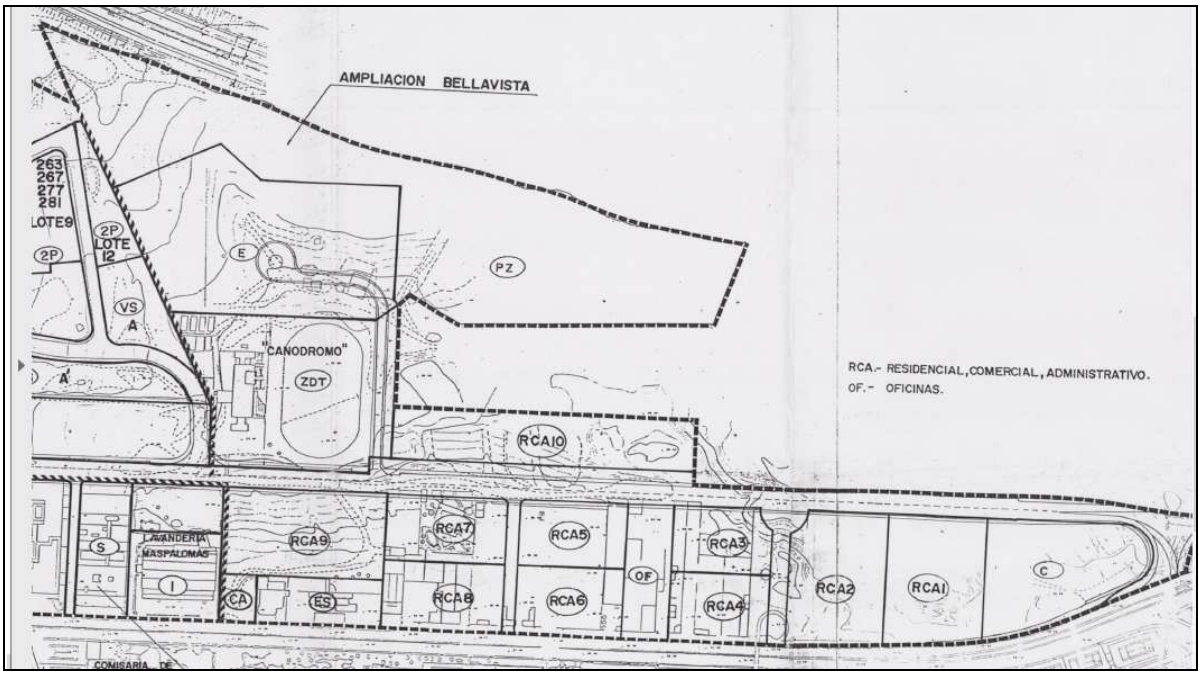


Figura 26. **La ordenación en la Alternativa "0" a efectos de referencia de su efecto en el relieve**

En las Alternativas "1" y "2" se sugiere una urbanización del suelo con condiciones de mayor adaptación topográfica al terreno, en su desarrollo que incluiría la canalización del barranco a su paso por el Canódromo, continuando el proceso ya ejecutado del Cauce en la zona residencia de Buenavista.

La definición formal previsible es similar en ambas, siendo sus diferencias a efectos ambientales en el momento temporal de su efecto. En el caso de la Alternativa "2" en su desarrollo por piezas de unidad de actuación separadas prevalece el criterio global de los vestigios de ladera que han quedado en el margen norte de contacto con la Autovía cuando se construyó ésta, así como una relación más amable o de transición hacia la zona central del cauce (de mayor interés morfológico) que queda fuera del ámbito de Modificación.

Entonces, se prevé un comportamiento más adecuado a la variable del relieve en la Alternativa "2" al resultar una presencia más evidente de las formas naturales del terreno en el contexto de la urbanización del suelo.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 116/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

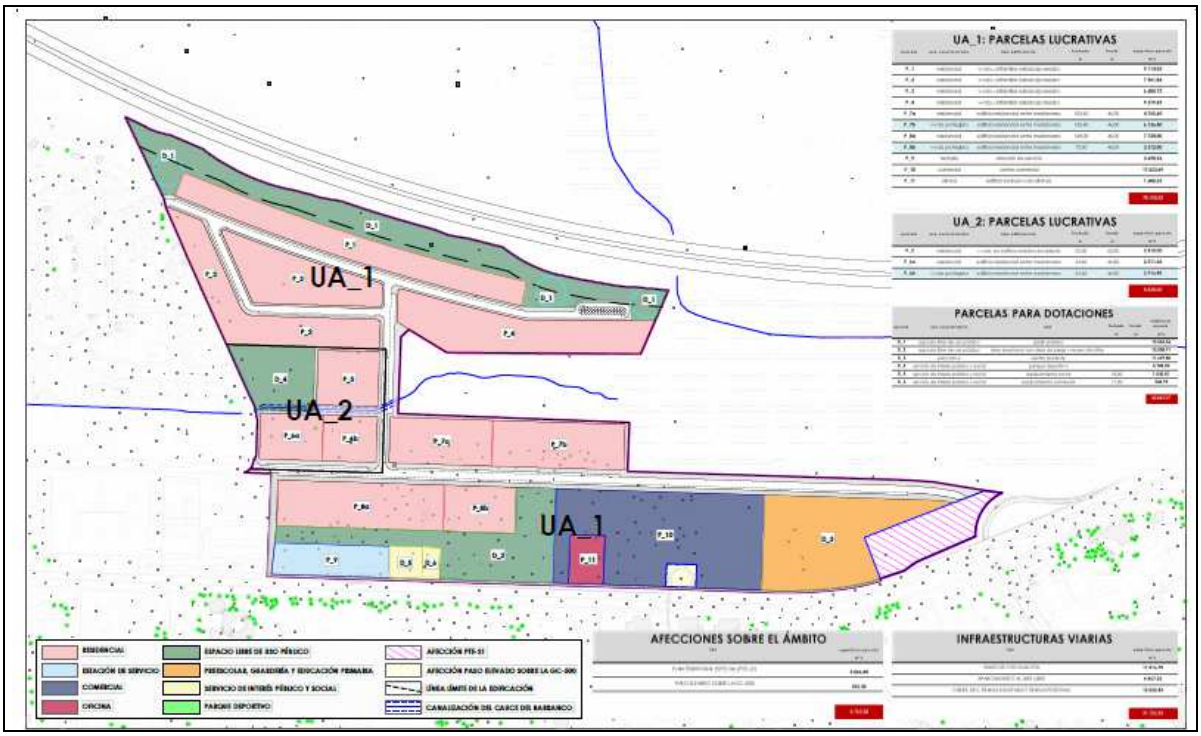


Figura 27. **La ordenación en la Alternativa "1" a efectos de referencia de su efecto en el relieve**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 117/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

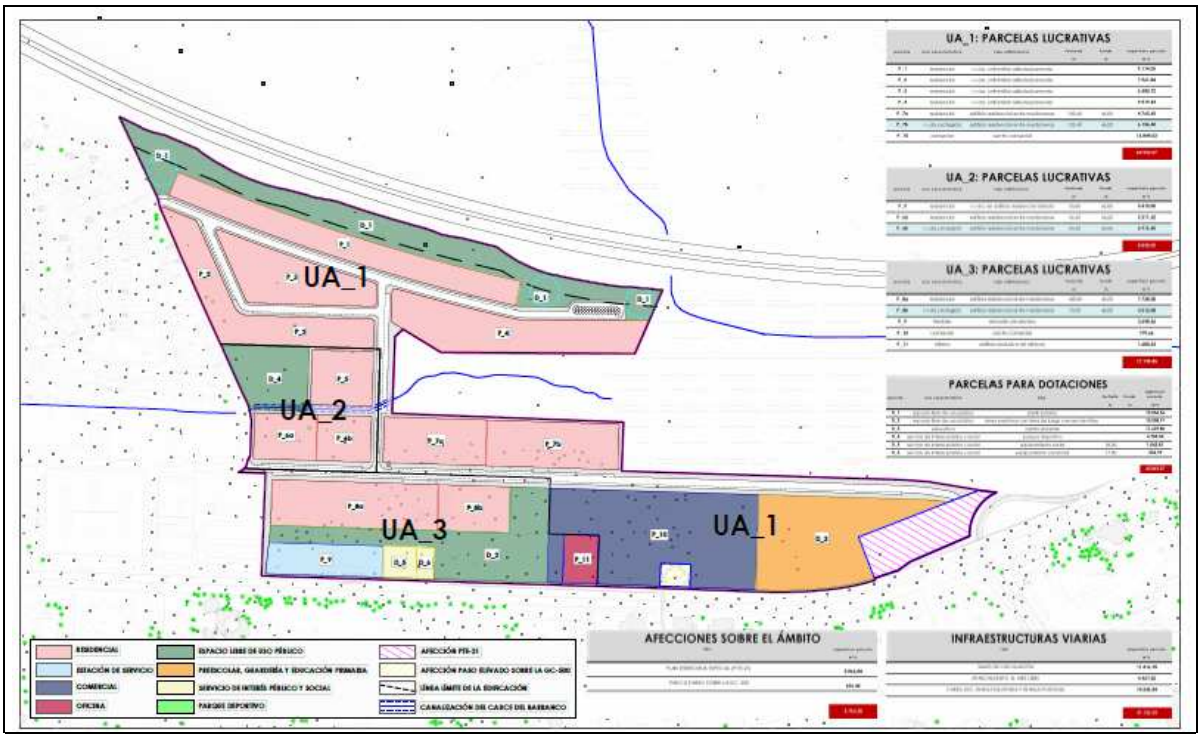


Figura 28. **La ordenación en la Alternativa "2" a efectos de referencia de su efecto en el relieve**



Figura 29. **Disposición del relieve hacia el Oeste.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 118/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18



Figura 29. **Disposición del relieve hacia el Este dentro del ámbito.**

En esta zona no se constata ningún espacio protegido por este tipo de cualidades, ni se delimita enclave alguno que se recoja en inventario de puntos de interés geológico.

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

Alternativa 0

Alteración previsible del relieve	**Moderada**. Entorno geomorfológico irreversiblemente alterado por la periurbanización preexistente. El desarrollo previsible del PGO vigente conlleva una urbanización masiva del suelo y, con ello, una adaptación del perfil del terreno a los efectos de acoger las piezas urbanas sin previsible integración de la variable de la forma del terreno que subsiste de manera relativa en la actualidad. Valor 3.

Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto cierto. Valor 2. • Duración permanente. Valor 2. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto irreversible. Valor 4.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 119/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

	• Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales derivados de intensidad moderada de uso, fácilmente controlables por adaptación constructiva. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión general en el ámbito. Valor 4. • Vulnerabilidad geomorfológica baja en el área. Valor 4.

Valor del impacto	**No significativo y moderado** (23).

Situaciones de alteración apreciable del relieve	→ Alteración masiva a efecto de acoger la nueva urbanización.

Efectos significativos en el relieve como valor singular del medio ambiente	→ No previsible en tanto no existen enclaves de interés geomorfológico.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 120/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

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

Alternativa 1

Alteración previsible del relieve	**Moderada**. Entorno geomorfológico irreversiblemente alterado por la periurbanización preexistente. El desarrollo previsible de las 2 unidades de ejecución de manera independiente conlleva una urbanización masiva del suelo y, con ello, una adaptación del perfil del terreno a los efectos de acoger las piezas urbanas sin previsible integración de la variable de la forma del terreno que subsiste de manera relativa en la actualidad. No se especifica la conservación de vestigios de la estructura física natural del terreno. Valor 3.

Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto cierto. Valor 2. • Duración permanente. Valor 2. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto irreversible. Valor 4. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales derivados de intensidad moderada de uso, fácilmente controlables por adaptación constructiva. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión general en el ámbito. Valor 4. • Vulnerabilidad geomorfológica baja en el área. Valor 4.

Valor del impacto	**No significativo y moderado** (23).

Situaciones de alteración apreciable del relieve	→ Alteración masiva a efecto de acoger la nueva urbanización

Efectos significativos en el relieve como valor singular del medio ambiente	→ No previsible en tanto no existen enclaves de interés geomorfológico.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 121/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

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

Alternativa 2

Alteración previsible del relieve	**Baja**. Entorno geomorfológico irreversiblemente alterado por la periurbanización preexistente. El desarrollo previsible de las 3 unidades de ejecución de manera separada conlleva una urbanización masiva del suelo y, con ello, una adaptación del perfil del terreno a los efectos de acoger las piezas urbanas sin previsible integración de la variable de la forma del terreno que subsiste de manera relativa en la actualidad. Se incluye la conservación de vestigios de la estructura física natural del terreno, por cuanto el desarrollo de la ordenación incidirá sobre el terreno ya transformado por la antropización. Valor 1.

Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto cierto. Valor 2. • Duración permanente. Valor 2. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto irreversible. Valor 4. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales derivados de intensidad moderada de uso, fácilmente controlables por adaptación constructiva. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión general en el ámbito. Valor 4. • Vulnerabilidad geomorfológica baja en el área, aunque alta en el perímetro norte. Valor 4.

Valor del impacto	**No significativo y moderado** (21).

Situaciones de alteración apreciable del relieve	→ Alteración masiva a efecto de acoger la nueva urbanización con conservación derivada de los elementos de estructura física natural del terreno aún presentes.

Efectos significativos en el relieve como valor singular del medio ambiente	→ No previsible en tanto no existen enclaves de interés geomorfológico.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 122/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

- **En cuanto a la flora, la fauna y la biodiversidad.**

El ámbito de Modificación es un remitido a la urbanización, aunque aún no se haya ejecutado salvo el tramo de la hilera de edificaciones a lo largo de la Avenida de Moya. La antropización asociada este conjunto edificado, a la construcción de la Autovía GC-1 y del equipamiento de canódromo hoy en desuso tiene como resultado en la actualidad la no conservación de ninguna formación autóctona u originaria de acuerdo al medio natural teórico en el emplazamiento.

En todo caso, la localización en el espacio exterior al Este del ámbito de una formación de balera y cardonal, definida como Hábitat de Interés Comunitario como representación de los matorrales termomediterráneos y preestépicos. Así, es matorral coexisten con una avifauna de mayor variedad biótica que la existente en el ámbito. En el ramal norte del ámbito, esta formación ocupa una estribación de su perímetro en un punto periférico interior junto al límite del mismo.

Se localiza una segunda formación de ajardinamiento asilvestrado en el emplazamiento del canódromo hoy en desuso que se considera una oportunidad para implementar unas condiciones de calidad ambiental del nuevo espacio urbanizado a partir de la localización de enclaves con individuos singulares de vegetación arbolada existente en la misma.

Las alternativas "0" y "1" no prevén ninguna determinación específicamente asociada al tratamiento de estos elementos o enclaves bióticos, planteándose unas condiciones en la que el resultado de integración final de los mismos se manifestará en la ejecución final del proceso de urbanización.

En la alternativa "2" se determina específicamente la localización de espacios libres susceptibles de definirse como zona de conservación en el enclave del ramal

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 123/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

norte (si bien, su desarrollo pormenorizado requeriría una cautela en su efecto espacial con preferente localización del fondo de saco viario lo más al Oeste posible. En el segundo enclave el Canódromo, se prevé una formación de espacio libre con probable concreción en plaza-parque que pudiera recoger una representación sustantiva del arbolado singular preexistente en la zona de ajardinamiento asilvestrado.

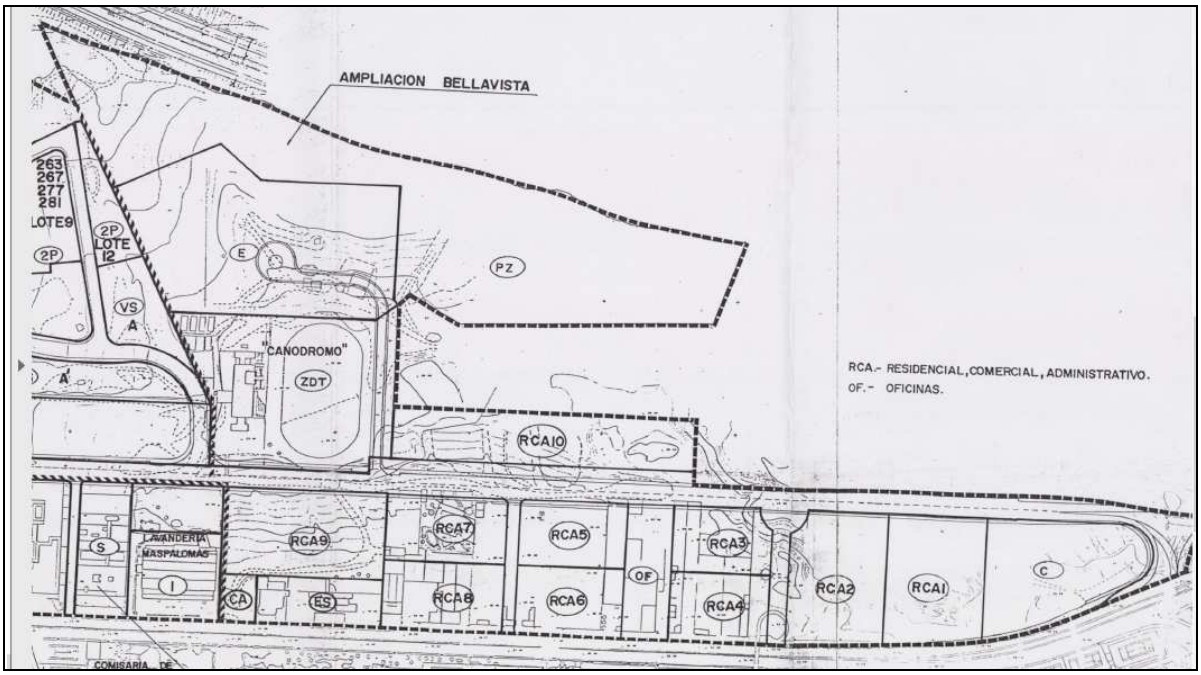


Figura 30. **La ordenación en la Alternativa "0" a efectos de referencia de su efecto en la biodiversidad natural**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 124/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

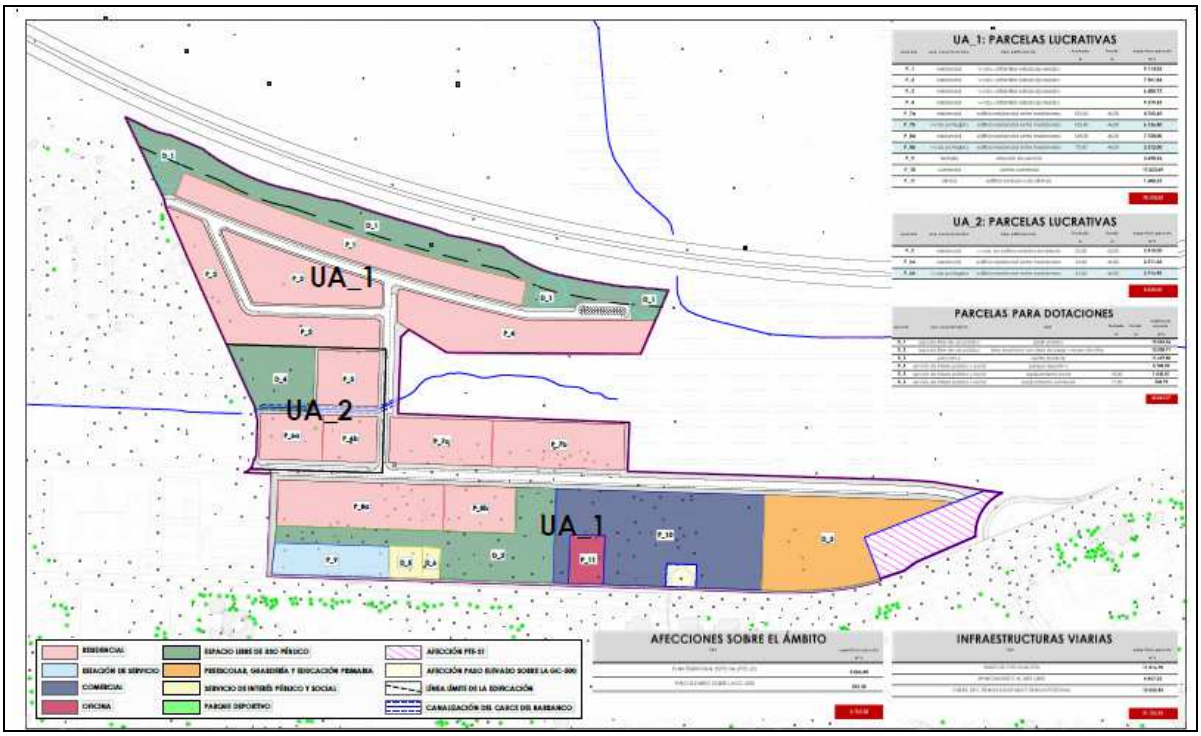


Figura 31. **La ordenación en la Alternativa "1" a efectos de referencia de su efecto en la biodiversidad natural**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 125/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

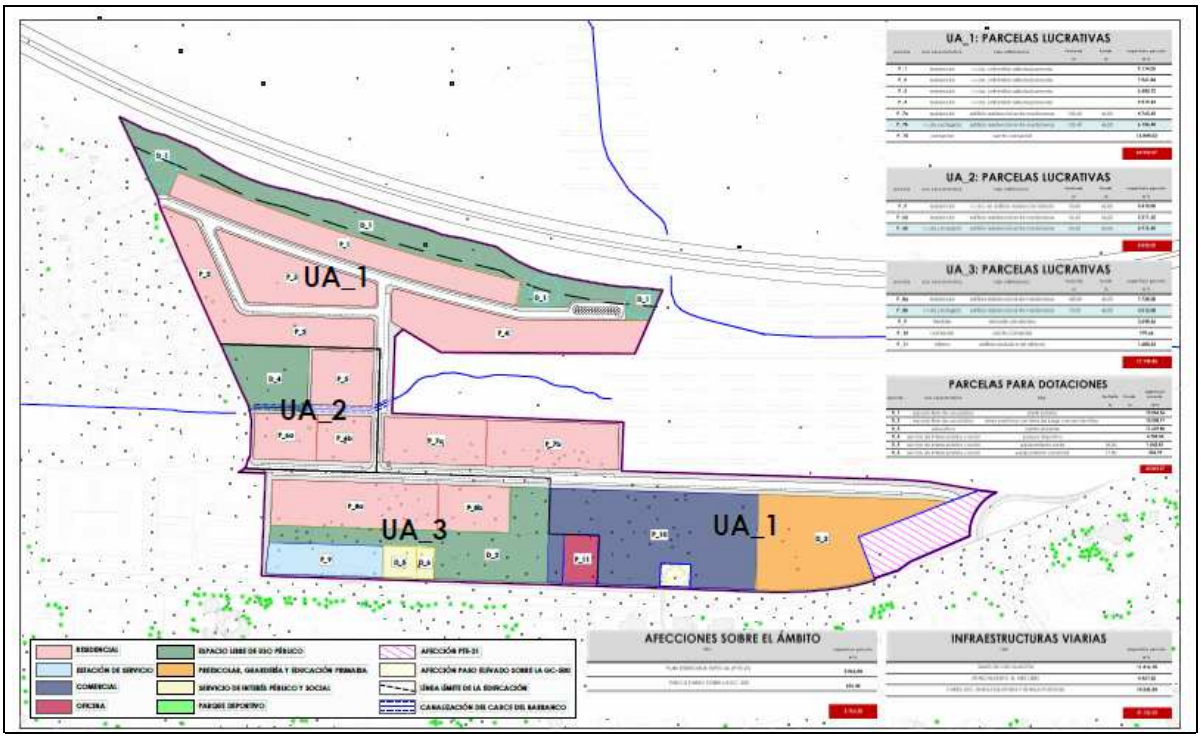


Figura 32. **La ordenación en la Alternativa "2" a efectos de referencia de su efecto en la biodiversidad natural**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 126/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18



Figura 33. **Espacio de borde oriental de cierta vulnerabilidad de la biodiversidad respecto a la nueva urbanización.**



Figura 34. **Formación de ajardinamiento contemporáneo asilvestrado como oportunidad para la cualificación ambiental de la futura urbanización.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 127/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

La valoración de los efectos se ve condicionada entonces por los rasgos de acompañamiento de vegetación en las determinaciones produciendo en su caso mejoras en la impronta de este elemento biótico en las condiciones medioambientales de la urbanización susceptible de desarrollarse.

Entonces, las medidas ambientales correctoras vendrían a jugar un papel fundamental en esta generación de efectos de signo positivo, previendo parámetros o determinaciones que propicien su desarrollo junto con los usos y acondicionamiento del suelo previstos.

Naturaleza de la incidencia ambiental de la Modificación en la variable de la biodiversidad.
Alternativa 0

Alteración previsible de la biodiversidad	**Baja**. Condición de espacio urbanizado sin biodiversidad singular. Urbanización integral o mayoritaria del ámbito. Posible a acompañamiento aislado de elementos de ajardinamiento y arbolado en espacios no edificados de las parcelas. Desconexión funcional con los valores bióticos del margen exterior oriental, pudiendo derivar en el efecto trasera durante el desarrollo de los usos ordenado y de degradación por falta de valorización, vertidos y residuos. No previsible aprovechamiento de oportunidad de la formación de ajardinamiento contemporáneo asilvestrado. Valor 1.

Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto cierto. Valor 2. • Duración permanente. Valor 2. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto irreversible. Valor 4. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales derivados de intensidad destacada de uso, fácilmente controlables por adaptación del espacio urbano. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión sobre emplazamiento puntual en el ámbito. Valor 2. • Vulnerabilidad biótica baja en el área. Valor 4.

Valor del impacto	**No significativo y moderado** (19).

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 128/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

Situaciones de alteración apreciable de la biodiversidad	→ Intensificación de la degradación por alteración indirecta en la formación de balera y cardonal junto al perímetro oriental debida a probables vertidos y residuos asociados al efecto trasera en la zona residencial.

Efectos significativos en la biodiversidad como valor singular del medio ambiente	→ No se prevén efectos significativos. Sin embargo, se hace mención a la posible alteración puntual indirecta del hábitat de interés comunitario de la balera-cardonal.

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

Alternativa 1

Alteración previsible del relieve	**Baja**. Condición de espacio urbanizado sin biodiversidad singular. Urbanización integral o mayoritaria del ámbito. Posible a acompañamiento aislado de elementos de ajardinamiento y arbolado en espacios no edificados de las parcelas. Desconexión funcional con los valores bióticos del margen exterior oriental, pudiendo derivar en el efecto trasera durante el desarrollo de los usos ordenado y de degradación por falta de valorización, vertidos y residuos. No previsible aprovechamiento de oportunidad de la formación de ajardinamiento contemporáneo asilvestrado. Valor 1.

Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto cierto. Valor 2. • Duración permanente. Valor 2. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto irreversible. Valor 4. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales derivados de intensidad destacada de uso, fácilmente controlables por adaptación del espacio urbano. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión sobre emplazamiento puntual en el ámbito. Valor 2. • Vulnerabilidad biótica baja en el área. Valor 4.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 129/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

Valor del impacto	**No significativo y compatible** (19).

Situaciones de alteración apreciable de la biodiversidad	→ Intensificación de la degradación por alteración indirecta en la formación de balera y cardonal junto al perímetro oriental debida a probables vertidos y residuos asociados al efecto trasera en la zona residencial.

Efectos significativos en la biodiversidad como valor singular del medio ambiente	→ No se prevén efectos significativos. Sin embargo, se hace mención a la posible alteración puntual indirecta del hábitat de interés comunitario de la balera-cardonal.

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

Alternativa 2

Alteración previsible de la biodiversidad	**Baja**. Condición de espacio urbanizado sin biodiversidad singular. Urbanización integral o mayoritaria del ámbito. Posible a acompañamiento aislado de elementos de ajardinamiento y arbolado en espacios no edificados de las parcelas. Integración funcional previsible con los valores bióticos del margen exterior oriental, siendo susceptible de puesta en valor y atractivo ambiental en la nueva zona residencial por dicho enclave. Previsible aprovechamiento de oportunidad de la formación de ajardinamiento contemporáneo asilvestrado como valor paisajístico de la nueva urbanización. Valor 1.

Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto probable. Valor 1. • Duración temporal. Valor 1. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto irreversible. Valor 4. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales derivados de intensidad moderada de uso, fácilmente controlables por adaptación constructiva. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión a nivel de emplazamiento en el ámbito. Valor 2. • Vulnerabilidad biótica baja en el área. Valor 4.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 130/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

Valor del impacto	**No significativo y compatible** (17).

Situaciones de alteración apreciable de la biodiversidad	→ No previstas. Medida ambiental de conservación de las estribaciones junto al perímetro nororiental de la formación de balera-cardonal. Medida de aprovechamiento de los individuos arbóreos y elementos botánicos del enclave de ajardinamiento asilvestrado en el canódromo para nuevas piezas de parque en ese emplazamiento y otras unidades similares en la nueva urbanización.

Efectos significativos en la biodiversidad como valor singular del medio ambiente	→ No se prevén efectos significativos.

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

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

  No se han conservado enclaves de suelo de reseñable valor agrológico del suelo, habiendo sido sustituido por la urbanización parcial existente y el pavimentado del sustrato.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 131/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

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

Alteración previsible del valor agrológico del suelo y la tierra	**Muy baja**. Condición de espacio urbanizado en su franja sur y oeste. Destino de nueva urbanización en el planeamiento en vigor. No se conserva representación alguna de suelo de valor agrológico en el ámbito ni en sus inmediaciones. Valor 0.

Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto probable. Valor 1. • Duración temporal. Valor 1. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto reversible a medio plazo. Valor 2. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión puntual en el ámbito. Valor 1. • Vulnerabilidad baja en el área en relación al valor agrológico del suelo. Valor 4.

Valor del impacto	**No significativo y compatible** (13).

Situaciones de alteración apreciable del valor agrológico del suelo y la tierra	→ No previsibles.

Efectos significativos en el valor agrológico del suelo y la tierra	→ No se prevén efectos significativos.

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

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 132/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

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

Alteración previsible del valor agrológico del suelo y la tierra	**Muy baja**. Condición de espacio urbanizado en su franja sur y oeste. Destino de nueva urbanización en el planeamiento en vigor. No se conserva representación alguna de suelo de valor agrológico en el ámbito ni en sus inmediaciones. Valor 0.

Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto probable. Valor 1. • Duración temporal. Valor 1. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto reversible a medio plazo. Valor 2. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión puntual en el ámbito. Valor 1. • Vulnerabilidad baja en el área en relación al valor agrológico del suelo. Valor 4.

Valor del impacto	**No significativo y compatible** (13).

Situaciones de alteración apreciable del valor agrológico del suelo y la tierra	→ No previsibles.

Efectos significativos en el valor agrológico del suelo y la tierra	→ No se prevén efectos significativos.

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

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 133/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

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

Alteración previsible del valor agrológico del suelo y la tierra	**Muy baja**. Condición de espacio urbanizado en su franja sur y oeste. Destino de nueva urbanización en el planeamiento en vigor. No se conserva representación alguna de suelo de valor agrológico en el ámbito ni en sus inmediaciones. Valor 0.
Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto probable. Valor 1. • Duración temporal. Valor 1. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto reversible a medio plazo. Valor 2. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión puntual en el ámbito. Valor 1. • Vulnerabilidad baja en el área en relación al valor agrológico del suelo. Valor 4.
Valor del impacto	**No significativo y compatible** (13).
Situaciones de alteración apreciable del valor agrológico del suelo y la tierra	→ No previsibles.
Efectos significativos en el valor agrológico del suelo y la tierra	→ No se prevén efectos significativos.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 134/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

- **En cuanto al cambio climático, los recursos naturales, el aire y el agua.**

El planeamiento en vigor ya determina un escenario de urbanización del suelo que ineludiblemente vendría acompañada de un reajuste en las condiciones preexistentes en relación al cambio climático, la huella de carbono y, en general, los factores climáticos y atmosféricos.

En ese contexto, las distintas alternativas conservan la condición de espacio destinados a usos urbanos con prevalencia residencial desde el punto de vista urbanístico que preexisten en la situación actual.

Careciéndose de formaciones naturales acuícolas, los factores que en el ámbito de ordenación pueden considerarse implicados en esta variable se concretan en el conjunto edificado y la consecuente producción de residuos, constituyendo un factor de situaciones excepcionales de índole microclimática.

El Ministerio español de Transición Ecológica define la huella de carbono como la totalidad de gases de efecto invernadero emitidos por efecto directo o indirecto por un individuo, organización, evento o producto, que en relación a la ordenación urbanística vendría a concebirse como la suma de estas actividades en un territorio dado. A través de la misma, se cuantifica las emisiones de gases de efecto invernadero que son liberado a la atmósfera como consecuencia del desarrollo urbano.

Esta variable permite ser conscientes de modo más o menos objetivos del impacto generado en

Esta variable permite ser conscientes de modo más o menos objetivo del impacto de la ordenación urbanística que se define en esta Modificación sobre el calentamiento global, convirtiendo de esta manera el análisis de la huella de carbono en una herramienta de sensibilización de gran valor. Hoy en día, ya se

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 135/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

perfila como un elemento diferenciador de los planes que deciden comprometerse con el medio ambiente y apuestan por el desarrollo sostenible.

La dificultad en el objeto analítico perseguido estriba en la inexistencia de información sobre el comportamiento del municipio de San Bartolomé de Tirajana y, en concreto, del ámbito de Bellavista-San Fernando para cuantificar con mínima objetividad el alcance que el presente Modificación y sus alternativas pudieran derivar en el incremento de la huella de carbono.

Pese al destacado avance de la investigación en esta materia, en especial a partir del Protocolo de Kyoto, la inexistencia de estándares de referencia para los distintos usos del suelo y sus elementos asociados en condiciones de amplitud suficiente para extraer una suma que nos permita definir el comportamiento del ámbito ordenado constituye un condicionante ineludible.

A modo enunciativo, podemos proponer la implicación del parque de vehículos y el comportamiento energético de la urbanización resultante del desarrollo de las determinaciones urbanística, expresamente asociada a los usos residenciales y terciarios previstos en el ámbito de la Modificación, a partir de las siguientes ponderaciones en el peor escenario que consideramos en términos realistas y atendiendo a la guía que al respecto ha promovido el citado Ministerio de Transición Ecológica y otras fuentes oficiales.

Teniendo en cuenta lo anterior, se concluyen varios resultados genéricos en el desarrollo de las alternativas de la Modificación que condicionan su potencial de efectos asociados a riesgos de incremento del cambio climático, a saber:

- Las alternativas de ordenación conllevan un aumento de la edificabilidad residencial en el ámbito respecto a la situación actual que y que se sumará a la preexistente en el barrio de Bellavista-San Fernando. Ello traerá consigo nueva población y uso intensivo de la superficie recogida en la Modificación y sus alrededores. Sin embargo, no hace más que reproducir el esquema estructurante de planificación urbana determinado en el planeamiento urbanístico en vigor y optimizar el equilibrio de la gestión privada del suelo, su rentabilidad económica y patrimonial acorde al

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 136/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

derecho consolidado de la propiedad y el interés general de la gestión sostenible del espacio urbano en términos de dotación de usos y servicios públicos y de calidad ambiental adecuada.

- Asociado a lo anterior, es previsible un crecimiento de la población residente y usuaria que en el escenario de máximo aprovechamiento de los usos previstos en el espacio sugieren un volumen de algo menos de 3.000 nuevos habitantes potencialmente afectables o generadores de actividades que incidan en los riesgos del cambio climático. Dichos usos se corresponden con el consumo energético de las viviendas, usos terciarios y espacio público o del tráfico rodado interior; en ambos casos con la emisión resultante de carbono y su huella ambiental derivado del mismo. Se excluyen usos industriales potencialmente emisores de sustancias contaminantes a la atmósfera. De acuerdo a los nuevos criterios que se van consolidando en el urbanismo de las zonas urbanas en Canarias, la próxima aplicación del marco legal específico y la consolidación de las pautas de sostenibilidad en el dinamismo de las zonas residenciales, se concluye la procedencia de medidas ambientales que acompañen dicho desarrollo, cuyo resultado previsible restringiría en gran medida dicha incidencia.

- Se trata de un ámbito local y de escasa dimensión superficial en el contexto del sistema urbano del frente costero en San Bartolomé de Tirajana, por cuanto la aportación de la futura urbanización residencial y terciaria en Bellavista en materia de huella de carbono se considera proporcionalmente reducida y muy limitada en relación a la que supuestamente se esté generando en ese frente. No es previsible en el desarrollo de las determinaciones urbanísticas un crecimiento apreciable de la citada huella de carbono derivada de las emisiones de consumo eléctrico en el conjunto de Bellavista-San Fernando en comparación con el potencial de generación en el escenario de aprovechamiento destacado de la Autovía GC-1 y la Avenida de Moya colindantes o de otras zonas de la misma ciudad turística en la costa de San Bartolomé de Tirajana. Dicha conclusión tiene en cuenta los mecanismos reglados en vigor sobre el uso de instalaciones asociadas a la sostenibilidad energética.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 137/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

- En el Protocolo de Kioto se consideran los sumideros como usos o actividades del suelo que limitan el efecto de la huella de carbono, al constituir enclaves de almacenamiento del CO_2, facilitando el cumplimiento de los compromisos de reducción de emisiones.

Entre esas actividades se subrayan los espacios de "revegetación" como lugares con al menos 500 m^2 con este tipo de elementos naturales.

En este sentido, se expuso en el apartado de efectos sobre la biodiversidad la valoración en términos positivos del impacto en la ordenación en la alternativa "2", en menor medida en la "2", al aumentarse la superficie sujeta a espacios de posible revegetación en el desarrollo de la ordenación prevista en la Modificación en caso de ejecutarse la medida ambiental de acompañamiento de zona verde arbolada en la materialización formal de los espacios libres.

El ámbito de Bellavista y su entorno no incluye formaciones de agua, y mucho menos aquellas que por sus valores naturales merezcan medidas de ordenación urbanística tendentes a su conservación. Por tanto, no es previsible un efecto ni siquiera reseñable derivado de las nuevas determinaciones, descartándose interacciones indirectas ante la inexistencia de formaciones afines en el entorno a media distancia.

El funcionamiento del ciclo hidrológico en esta zona de la Isla se encuentra representada en las aportaciones de las precipitaciones de lluvia. Por tanto, es la escorrentía resultante la variable a tener en cuenta, no constatándose en el ámbito la existencia de recursos subterráneos que puedan verse afectados por la nueva ordenación.

En tanto acogería un sistema de recogida, saneamiento y transporte de las escorrentías naturales, no es previsible en ninguna de las alternativas la producción de acontecimientos de riesgo asociados al desarrollo funcional de la Modificación.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 138/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

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

Alteración previsible del cambio climático, el agua y los recursos naturales	**Baja**. Condición de espacio destinado a la nueva urbanización en el planeamiento en vigor. Usos previstos de índole residencial, terciario y de dotaciones o equipamientos con limitado potencial de incidencia en los factores del cambio climático. Adaptación del sistema ambiental a la acogida de nueva población residencial y usuaria respecto a la situación actual. Inexistencia de formaciones acuícolas y recursos naturales de interés. Valor 1.
Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto probable. Valor 1. • Duración temporal. Valor 1. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto irreversible. Valor 4. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales derivados de intensidad moderada de uso, fácilmente controlables por adaptación constructiva. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión general en el ámbito. Valor 4. • Vulnerabilidad baja en el área en relación al cambio climático y recursos naturales. Valor 4.
Valor del impacto	**No significativo y moderado** (19).
Situaciones de alteración apreciable del cambio climático, el agua y los recursos naturales	→ No previsibles. Aportación restringida como consecuencia del consumo energético en los nuevos usos residenciales y terciarios.
Efectos significativos en el cambio climático, el agua y los recursos naturales	→ No se prevén efectos significativos.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 139/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

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

Alteración previsible del cambio climático, el agua y los recursos naturales	**Baja**. Condición de espacio destinado a la nueva urbanización en el planeamiento en vigor. Usos previstos de índole residencial, terciario y de dotaciones o equipamientos con limitado potencial de incidencia en los factores del cambio climático. Adaptación del sistema ambiental a la acogida de nueva población residencial y usuaria respecto a la situación actual. Inexistencia de formaciones acuícolas y recursos naturales de interés. Valor 1.
Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto probable. Valor 1. • Duración temporal. Valor 1. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto irreversible. Valor 4. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales derivados de intensidad moderada de uso, fácilmente controlables por adaptación constructiva. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión general en el ámbito. Valor 4. • Vulnerabilidad baja en el área en relación al cambio climático y recursos naturales. Valor 4.
Valor del impacto	**No significativo y moderado** (19).
Situaciones de alteración apreciable del cambio climático, el agua y los recursos naturales	→ No previsibles. Aportación restringida como consecuencia del consumo energético en los nuevos usos residenciales y terciarios.
Efectos significativos en el cambio climático, el agua y los recursos naturales	→ No se prevén efectos significativos.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 140/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

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

Alteración previsible del cambio climático, el agua y los recursos naturales	**Baja**. Condición de espacio destinado a la nueva urbanización en el planeamiento en vigor. Usos previstos de índole residencial, terciario y de dotaciones o equipamientos con limitado potencial de incidencia en los factores del cambio climático. Adaptación del sistema ambiental a la acogida de nueva población residencial y usuaria respecto a la situación actual. Acompañamiento de medidas ambientales de limitación del gasto energético asociado al carbono y de sumidero derivado del desarrollo de zonas verdes en la nueva urbanización. Inexistencia de formaciones acuícolas y recursos naturales de interés. Valor 1.
Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto probable. Valor 1. • Duración temporal. Valor 1. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto reversible. Valor 2. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales derivados de intensidad moderada de uso, fácilmente controlables por adaptación constructiva. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión general en el ámbito. Valor 4. • Vulnerabilidad baja en el área en relación al cambio climático y recursos naturales. Valor 4.
Valor del impacto	**No significativo y compatible** (17).
Situaciones de alteración apreciable del cambio climático, el agua y los recursos naturales	→ No previsibles. Aportación restringida como consecuencia del consumo energético en los nuevos usos residenciales y terciarios.
Efectos significativos en el cambio climático, el agua y los recursos naturales	→ No se prevén efectos significativos.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 141/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

- **En cuanto al patrimonio cultural.**

No se ha conservado construcción, edificación, manifestación o enclave en el ámbito, o que por sus características resulte representativo del patrimonio arqueo lógico, arquitectónico, etnográfico, histórico o cultural del barrio de Bellavista-San Fernando y del conjunto del frente costero de San Bartolomé de Tirajana; descartándose toda posible afección en esta variable por parte de los ajustes del planeamiento vigente.

El perímetro tanto exterior como interior del ámbito en su margen sur y oeste se encuentra igualmente urbanizado, mediante desarrollos de reciente implantación que ha venido a sustituir de modo integral el precedente espacio agrario constatado en el área hasta los años 8o del siglo XX y sus elementos de representatividad de interés etnográfico.

No existen enclaves considerados como Bien de Interés Cultural, incluidos en el Catálogo Municipal de Protección ni otras figuras de protección derivadas del marco legal afín al patrimonio histórico.

No existen manifestaciones de índole socio-cultural que presenten un especial interés etnográfico. En ningún caso, se prevé impactos de signo negativo como consecuencia del desarrollo de la ordenación prevista en la Modificación o, en su defecto, el mantenimiento de su desarrollo urbanístico actual.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 142/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

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

Alteración previsible del patrimonio cultural	**Muy baja**. Condición de espacio semi urbanizado destinado en el planeamiento a uso residencial y terciario. No se conserva representación alguna del patrimonio cultural de la ciudad en el ámbito ni en sus inmediaciones. Valor 0.
Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto probable. Valor 1. • Duración temporal. Valor 1. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto reversible a medio plazo. Valor 2. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión puntual en el ámbito. Valor 1. • Vulnerabilidad baja en el área en relación al patrimonio cultural. Valor 4.
Valor del impacto	**No significativo y compatible** (13).
Situaciones de alteración apreciable del patrimonio cultural	→ No previsibles.
Efectos significativos en el patrimonio cultural	→ No se prevén efectos significativos.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 143/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

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

Alteración previsible del patrimonio cultural	**Muy baja**. Condición de espacio semi urbanizado destinado en el planeamiento a uso residencial y terciario. No se conserva representación alguna del patrimonio cultural de la ciudad en el ámbito ni en sus inmediaciones. Valor 0.
Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto probable. Valor 1. • Duración temporal. Valor 1. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto reversible a medio plazo. Valor 2. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión puntual en el ámbito. Valor 1. • Vulnerabilidad baja en el área en relación al patrimonio cultural. Valor 4.
Valor del impacto	**No significativo y compatible** (13).
Situaciones de alteración apreciable del patrimonio cultural	→ No previsibles.
Efectos significativos en el patrimonio cultural	→ No se prevén efectos significativos.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 144/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

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

Alteración previsible del patrimonio cultural	**Muy baja**. Condición de espacio semi urbanizado destinado en el planeamiento a uso residencial y terciario. No se conserva representación alguna del patrimonio cultural de la ciudad en el ámbito ni en sus inmediaciones. Valor 0.
Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto probable. Valor 1. • Duración temporal. Valor 1. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto reversible a medio plazo. Valor 2. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión puntual en el ámbito. Valor 1. • Vulnerabilidad baja en el área en relación al patrimonio cultural. Valor 4.
Valor del impacto	**No significativo y compatible** (13).
Situaciones de alteración apreciable del patrimonio cultural	→ No previsibles.
Efectos significativos en el patrimonio cultural	→ No se prevén efectos significativos.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 145/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

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

En el ámbito de Modificación colinda con una zona residencial (Bellavista) y está definido como expansión de la misma aportándole un techo máximo de nuevos habitantes de un 20%-30% más. Sin embargo, es preciso subrayar que dicho efecto se deriva de la propia implementación de las determinaciones del Plan General en vigor en tanto lo ordena como suelo urbano con uso residencial y terciario. Las nuevas determinaciones en sus alternativas no sugieren un eventual añadido de afecciones de signo negativo sobre las características de la población. Y mucho menos son previsibles efectos significativos.

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

Pueden derivarse ajustes en el parámetro de la tasa de actividad de la población residente en la nueva zona residencial de Bellavista, y de la ya preexistente en la urbanización desarrollada en el margen oeste, como consecuencia de las posibilidades de empleo devenidas de las nuevas actividades. Dicho factor puede constituir una variable de cohesión social que reduzca los factores negativos asociados a la perspectiva de género.

Las afecciones derivadas de la salud pública como consecuencia de la nueva ordenación no prevén alteraciones reseñables con respecto a la realidad preexistente, en tanto se conserva el uso terciario predominante en la zona, ajustándose según la alternativa el uso característico establecido en el régimen urbanístico previsto: hotelero, comercial y vivienda vacacional o comercial exclusivo.

Desde el punto de vista de la salud pública, la localización del nuevo emplazamiento residencial en el ámbito de Modificación sí se asocia a previsibles

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 146/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

efectos de signo negativo en la futura población usuaria. Dicho efecto no sería consecuencia directa del uso ordenado sino de la interacción del mismo con el factor de contaminación acústica derivada del funcionamiento de la cercana Autovía GC-1 y la Avenida de la Unión Europea tal como ya se produce en los usos preexistentes en las inmediaciones.

Las alternativas 0 y 1 no incluyen expresamente medidas correctoras que palíen dicho problema mediante el aislamiento funcional del ámbito respecto de la infraestructura viaria, mediante mecanismo de disposición del uso residencial, vegetación arbolada o estructuras físicas disuasorias del ruido.

En este sentido, la Alternativa 2 sí se plantean dichas medidas. Sin perjuicio de las opciones de diseño arquitectónico final, se basa fundamentalmente en un modelo de localización del uso residencial lo más alejado posible de la huella directa de sonido en ambas vías, así como el uso cualificado de la vegetación como factor de disuasión del efecto.

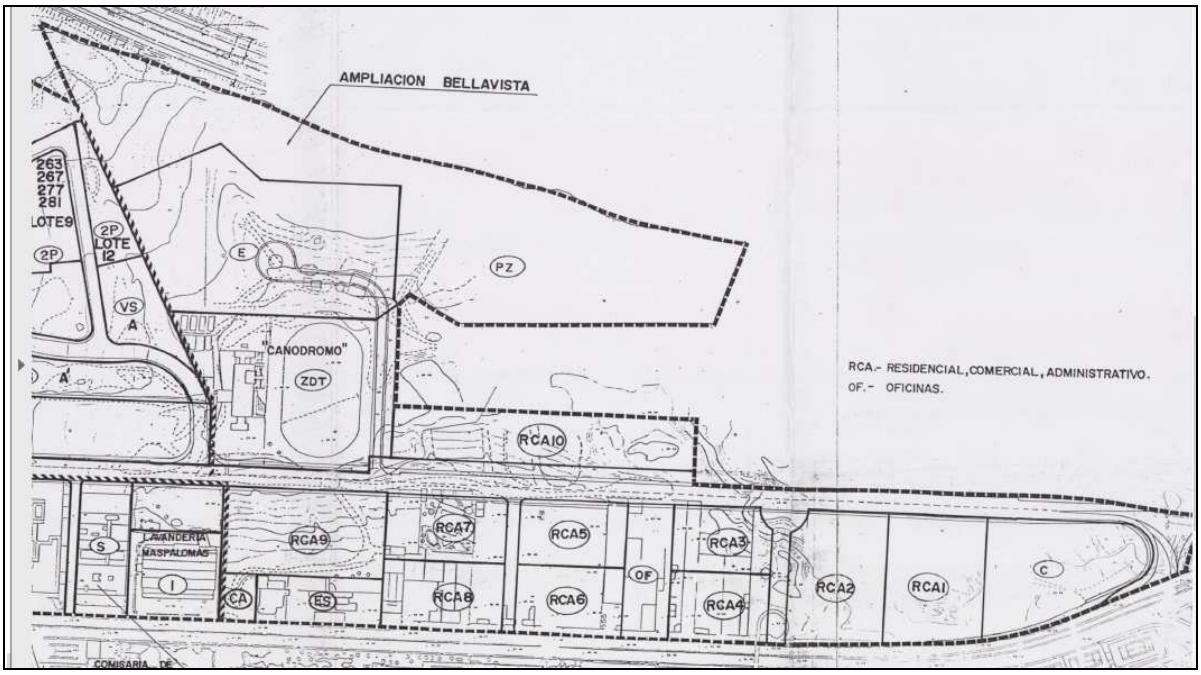


Figura 35. **La ordenación en la Alternativa "0" a efectos de referencia de su efecto en la población y la salud pública**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 147/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

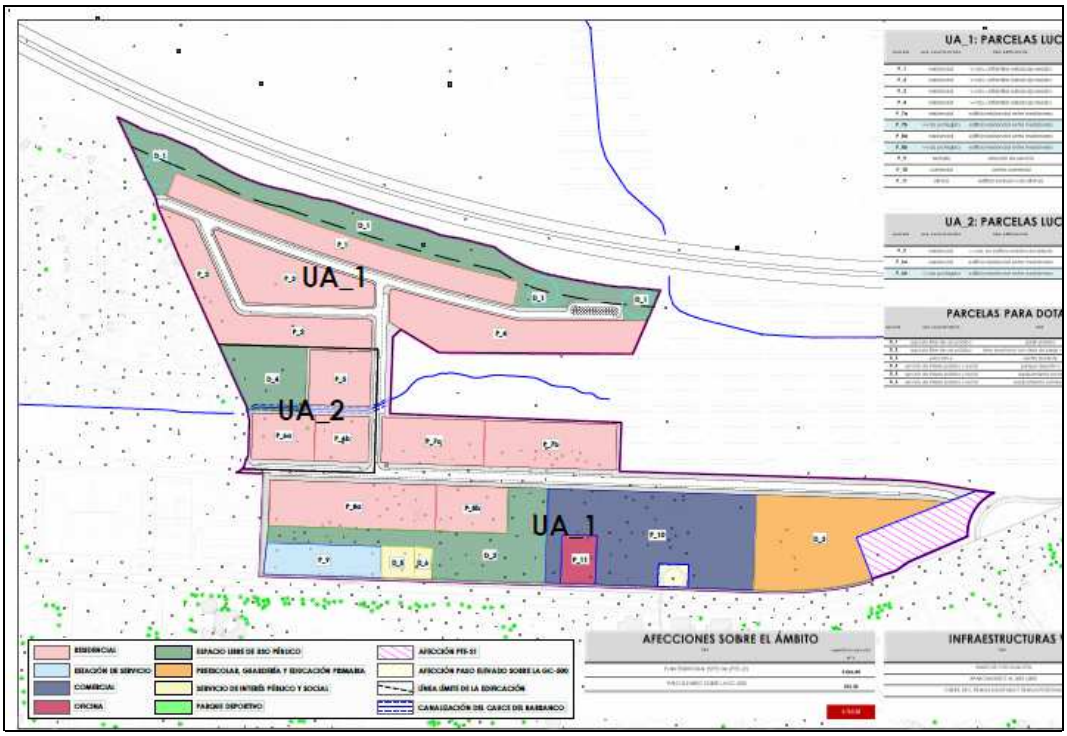


Figura 36. **La ordenación en la Alternativa "1" a efectos de referencia de su efecto en la población y la salud pública**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 148/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

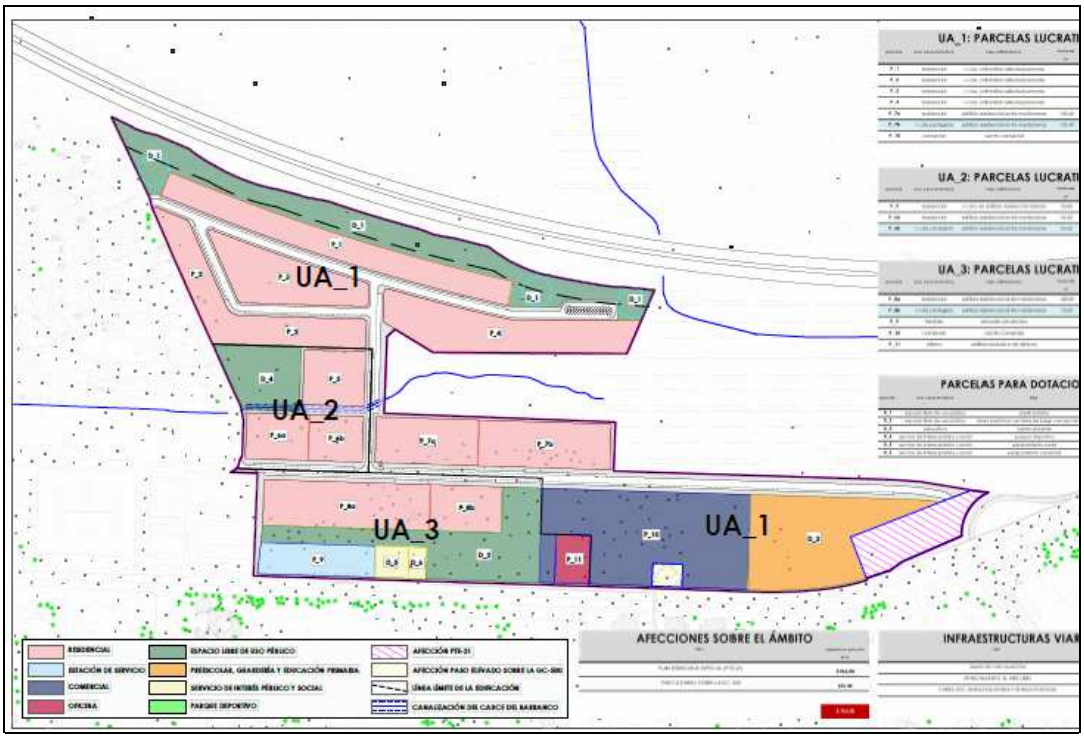


Figura 37. **La ordenación en la Alternativa "2" a efectos de referencia de su efecto en la en la población y la salud pública**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 149/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

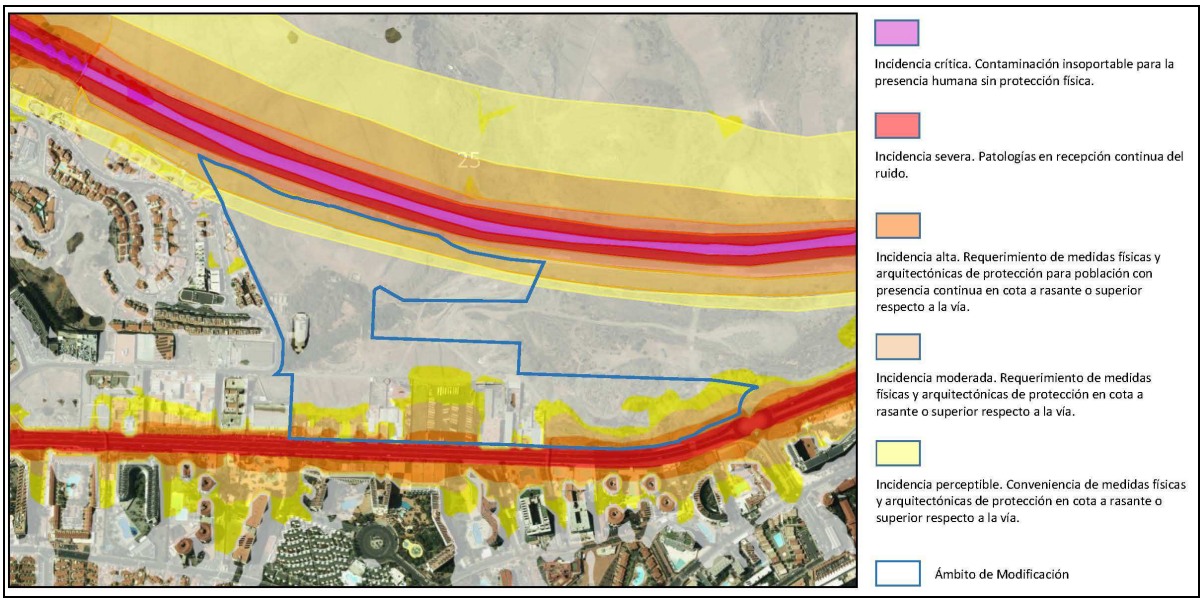


Figura 38. **La huella de sonido a efectos de referencia del efecto de la nueva ordenación en la población y la salud pública**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 150/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

Naturaleza de la incidencia ambiental de la Modificación en la variable de la población, la salud pública y la perspectiva de género. Alternativa 0

Alteración previsible de la población actual	**Moderada**. Condición de espacio urbanizado y edificado en sus márgenes sur y oeste que se destina en su conjunto a nueva urbanización residencial y terciaria en el planeamiento en vigor. Se introduce nueva población residente fija, aunque no se concluye una destacada proporción de la misma respecto al conjunto urbano existente en Bellavista-San Fernando. Se añade un volumen anual de población usuaria, bien como empleados o como visitantes en el funcionamiento del equipamiento. De modo complementario, esta nueva población usuaria se sumaría a la de las inmediaciones en cuanto al efecto en materia de salud pública por la contaminación acústica de la Autovía GC-1 y la Avenida de la Unión Europea anexas. Valor 3.
Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto cierto. Valor 2. • Duración temporal. Valor 1. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto irreversible en tanto se desarrolla la actividad urbana prevista. Valor 6. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión puntual en el ámbito. Valor 1. • Vulnerabilidad moderada en el área en relación a la población Valor 8.
Valor del impacto	**No significativo y moderado** (25).
Situaciones de alteración apreciable de la población, la perspectiva de género y la salud pública	→ Nueva urbanización residencial y terciaria con población fija y usuaria prevista.
Efectos significativos en la población, la perspectiva de género y la salud pública	→ No se prevén efectos significativos. Riesgo de afección destacada en la población fija en los márgenes de las vías principales del perímetro exterior.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 151/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

Naturaleza de la incidencia ambiental de la Modificación en la variable de la población, la salud pública y la perspectiva de género. Alternativa 1

Alteración previsible de la población actual	**Moderada**. Condición de espacio urbanizado y edificado en sus márgenes sur y oeste que se destina en su conjunto a nueva urbanización residencial y terciaria en el planeamiento en vigor. Se introduce nueva población residente fija, aunque no se concluye una destacada proporción de la misma respecto al conjunto urbano existente en Bellavista-San Fernando. Se añade un volumen anual de población usuaria, bien como empleados o como visitantes en el funcionamiento del equipamiento. De modo complementario, esta nueva población usuaria se sumaría a la de las inmediaciones en cuanto al efecto en materia de salud pública por la contaminación acústica de la Autovía GC-1 y la Avenida de la Unión Europea anexas. Valor 3.
Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto cierto. Valor 2. • Duración temporal. Valor 1. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto irreversible en tanto se desarrolla la actividad urbana prevista. Valor 6. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión puntual en el ámbito. Valor 1. • Vulnerabilidad moderada en el área en relación a la población Valor 8.
Valor del impacto	**No significativo y moderado** (25).
Situaciones de alteración apreciable de la población, la perspectiva de género y la salud pública	→ Nueva urbanización residencial y terciaria con población fija y usuaria prevista.
Efectos significativos en la población, la perspectiva de género y la salud pública	→ No se prevén efectos significativos. Riesgo de afección destacada en la población fija en los márgenes de las vías principales del perímetro exterior.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 152/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

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

Alteración previsible de la población actual	**Baja**. Condición de espacio urbanizado y edificado en sus márgenes sur y oeste que se destina en su conjunto a nueva urbanización residencial y terciaria en el planeamiento en vigor. Se introduce nueva población residente fija, aunque no se concluye una destacada proporción de la misma respecto al conjunto urbano existente en Bellavista-San Fernando. Se añade un volumen anual de población usuaria, bien como empleados o como visitantes en el funcionamiento del equipamiento. De modo complementario, esta nueva población usuaria se sumaría a la de las inmediaciones en cuanto al efecto en materia de salud pública por la contaminación acústica de la Autovía GC-1 y la Avenida de la Unión Europea anexas. Acompañamiento de medidas correctoras de disuasión del efecto en la distribución alejada del uso residencial respecto a la huella de sonido, la localización de una franja de espacio libre en el perímetro norte y el diseño arquitectónico con opciones de aislamiento acústico. Valor 1.

Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto probable. Valor 1. • Duración temporal. Valor 1. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto reversible mediante medidas correctoras durante el diseño constructivo. Valor 2. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión puntual en el ámbito. Valor 1. • Vulnerabilidad moderada en el área en relación a la población Valor 8.

Valor del impacto	**No significativo y compatible** (18).

Situaciones de alteración apreciable de la población, la perspectiva de género y la salud pública	→ Nueva urbanización residencial y terciaria con población fija y usuaria prevista.

Efectos significativos en la población, la perspectiva de género y la salud pública	→ No se prevén efectos significativos. Riesgo de afección destacada en la población fija en los

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 153/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

	márgenes de las vías principales del perímetro exterior.

- **En cuanto a los bienes materiales.**

El carácter limitado de la superficie en el ámbito de Modificación concluye un efecto igualmente restringido sobre los bienes materiales como variable de evaluación ambiental. No existen elementos de interés o relevancia medioambiental que puedan considerarse bienes materiales que deban asociarse a determinaciones de conservación.

En base a ello, no se observa un condicionante relevante en la evaluación específicamente ambiental para las determinaciones diseñadas en esta Modificación.

Ni siquiera, se considera cambio alguno en titularidad del suelo como consecuencia de la posible gestión urbanística resultante, y su posible oportunidad en la oferta de la gestión medioambiental o mejora de las condiciones naturales y paisajísticas como espacio público.

La previsión en el planeamiento vigente de un suelo urbano de uso residencial y terciario minimiza dicha susceptibilidad, manteniendo la nueva ordenación el régimen de titularidad privada en la propiedad a excepción de las cesiones reglamentarias de suelo a la titularidad pública propia de este tipo de desarrollos urbanísticos.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 154/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

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

Alteración previsible de los bienes materiales	**Muy baja**. Condición de espacio semi urbanizado destinado en el planeamiento a uso residencial y terciario. No se conserva representación alguna del patrimonio cultural de la ciudad en el ámbito ni en sus inmediaciones. Valor 0.
Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto probable. Valor 1. • Duración temporal. Valor 1. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto reversible a medio plazo. Valor 2. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión puntual en el ámbito. Valor 1. • Vulnerabilidad baja en el área en relación al patrimonio cultural. Valor 4.
Valor del impacto	**No significativo y compatible** (13).
Situaciones de alteración apreciable de los bienes materiales	→ No previsibles.
Efectos significativos en los bienes materiales	→ No se prevén efectos significativos.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 155/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

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

Alteración previsible de los bienes materiales	**Muy baja**. Condición de espacio semi urbanizado destinado en el planeamiento a uso residencial y terciario. No se conserva representación alguna del patrimonio cultural de la ciudad en el ámbito ni en sus inmediaciones. Valor 0.
Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto probable. Valor 1. • Duración temporal. Valor 1. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto reversible a medio plazo. Valor 2. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión puntual en el ámbito. Valor 1. • Vulnerabilidad baja en el área en relación al patrimonio cultural. Valor 4.
Valor del impacto	**No significativo y compatible** (13).
Situaciones de alteración apreciable de los bienes materiales	→ No previsibles.
Efectos significativos en los bienes materiales	→ No se prevén efectos significativos.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 156/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

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

Alteración previsible de los bienes materiales	**Muy baja**. Condición de espacio semi urbanizado destinado en el planeamiento a uso residencial y terciario. No se conserva representación alguna del patrimonio cultural de la ciudad en el ámbito ni en sus inmediaciones. Valor 0.
Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto probable. Valor 1. • Duración temporal. Valor 1. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto reversible a medio plazo. Valor 2. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión puntual en el ámbito. Valor 1. • Vulnerabilidad baja en el área en relación al patrimonio cultural. Valor 4.
Valor del impacto	**No significativo y compatible** (13).
Situaciones de alteración apreciable de los bienes materiales	→ No previsibles.
Efectos significativos en los bienes materiales	→ No se prevén efectos significativos.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 157/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

- **En cuanto a la calidad visual del paisaje.**

El efecto paisajístico de una determinación urbanística abarca teóricamente la totalidad del perímetro del emplazamiento afectado visualmente por la misma, condicionándose a partir de ahí por variables tales como la cercanía, la existencia de obstáculos de observación o la existencia de elementos de singularidad paisajística.

La selección de los enclaves relevantes de visualización responde a dichas variables, tomando como factor estructurante la coincidencia de un volumen representativo de población fija susceptible de verse afectada por el efecto paisajístico.

Estos enclaves conforman los puntos de referencia a partir de los que se valora el efecto de la ordenación sobre el paisaje, atendiendo a la potencial alteración de las líneas de visión o a las perspectivas de las cuencas visuales implicadas.

Se definen los siguientes:

- (A) – **Margen Oeste del ámbito. Canódromo-Urbanización Bellavista**. (Exposición Oeste-Este)
- (B) – **Margen Este del ámbito. Cauce de barranco**. (Exposición Este-Oeste)
- (C) – **Pasarela sobre Avenida de Unión Europea**. (Exposición Sureste-Noroeste)

Una vez definidos, interesa reflejar en su caso los ámbitos o elementos que por su condición de piezas territoriales de valor natural (relieve, geología, biodiversidad, agua, etc.), cultural (patrimonio arqueológico, arquitectónico o etnográfico) o paisajístico (ámbitos protegidos, zonas de interés, enclaves de valoración estética o compositiva) que resulten susceptibles de verse afectados por la alteración al situarse en el tránsito de la respectiva cuenca visual.

No se observa representación significativa de este tipo de ámbitos de singularidad paisajística dentro de la superficie de Modificación; si bien es recomendable observar en el diseño pormenorizado de la ordenación las

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 158/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

referencias de exposición de los espacios exteriores singulares en el fondo abierto del cauce y en la exposición de las rampas de Amurga desde el perímetro sur.

La ordenación urbanística propuesta en esta Modificación conserva el objetivo de urbanización del espacio previsto en las determinaciones del Plan General en vigor, cuyo efecto paisajístico evidente ya se hace por la casi consolidación de la urbanización y el conjunto edificado que se le asocia en los alrededores.

Esta circunstancia interesa en la valoración del impacto en cuanto a que se no se prevé un mayor efecto negativo de la ocupación edificatoria resultante del ajuste propuesto a favor del uso residencial, comercial o terciario según la alternativa seleccionada, similares a los previstos en el planeamiento en vigor.

En las Alternativas "0" y "1" la previsión de efectos negativos se corresponde con la reproducción del efecto de desarrollo urbano masivo preexistente en la actual Urbanización de Bellavista, donde las soluciones de integración paisajística entre los usos y entre estos y el exterior resultan inexistentes o de alcance muy restringido. Según se formalice la aplicación de las determinaciones urbanísticas previstas en los proyectos de ejecución, es razonable pensar en soluciones individuales en este sentido.

En la Alternativa "2" se reproduce el uso de nueva urbanización residencial y terciaria. Sin embargo, se seleccionan emplazamientos y medidas específicas que en el desarrollo de cada unidad de ejecución por separado se conserva un resultado formal con mayores cualidades de atractivo paisajístico y de integración territorial de los usos. La selección de unidades edificatoria exentas a lo largo de la Avenida de Moya y de la Unión Europea, de un enclave central de espacio libre con clara vocación de hito medioambiental en la nueva urbanización, de una franja de espacio libre en el perímetro Norte y Este son determinaciones que se consideran coherentes con un resultado paisajístico más adecuado.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 159/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

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

Alteración previsible de la calidad visual del paisaje	**Moderada**. Condición de espacio destinado a nueva urbanización en el planeamiento en vigor. Se reproducen efectos similares en las zonas cercanos. No se afecta a puntos o perspectivas de cuenca visual que puedan considerarse de alta calidad expositiva o de interés medioambiental. Valor 3.
Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto cierto. Valor 2. • Duración permanente. Valor 2. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto irreversible. Valor 4. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión general en el ámbito. Valor 2. • Vulnerabilidad baja del área en cuanto a la calidad visual del entorno. Valor 4.
Valor del impacto	**No significativo y moderado** (21).
Situaciones de alteración apreciable de la calidad visual del paisaje	→ Ocupación de un espacio ya alterado por la antropización por nuevas piezas edificatorias con evidente transformación de la configuración paisajística del ámbito de Modificación.
Efectos significativos en la calidad visual del paisaje	→ No se prevén efectos significativos de signo negativo en razón a la baja calidad visual del paisaje en el ámbito.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 160/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

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

Alteración previsible de la calidad visual del paisaje	**Moderada**. Condición de espacio destinado a nueva urbanización en el planeamiento en vigor. Se reproducen efectos similares en las zonas cercanos. No se afecta a puntos o perspectivas de cuenca visual que puedan considerarse de alta calidad expositiva o de interés medioambiental. Valor 3.

Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto cierto. Valor 2. • Duración permanente. Valor 2. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto irreversible. Valor 4. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión general en el ámbito. Valor 2. • Vulnerabilidad baja del área en cuanto a la calidad visual del entorno. Valor 4.

Valor del impacto	**No significativo y moderado** (21).

Situaciones de alteración apreciable de la calidad visual del paisaje	→ Ocupación de un espacio ya alterado por la antropización por nuevas piezas edificatorias con evidente transformación de la configuración paisajística del ámbito de Modificación.

Efectos significativos en la calidad visual del paisaje	→ No se prevén efectos significativos de signo negativo en razón a la baja calidad visual del paisaje en el ámbito.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 161/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

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

Alteración previsible de la calidad visual del paisaje	**Moderada**. Condición de espacio destinado a nueva urbanización en el planeamiento en vigor. Se reproducen efectos similares en las zonas cercanos. No se afecta a puntos o perspectivas de cuenca visual que puedan considerarse de alta calidad expositiva o de interés medioambiental. Valor 3.
Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto cierto. Valor 2. • Duración permanente. Valor 2. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto reversible con medidas ambiental de mimetización o paliado expositivo del efecto. Valor 2. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión general en el ámbito. Valor 2. • Vulnerabilidad baja del área en cuanto a la calidad visual del entorno. Valor 4.
Valor del impacto	**No significativo y moderado** (19).
Situaciones de alteración apreciable de la calidad visual del paisaje	→ Ocupación de un espacio ya alterado por la antropización por nuevas piezas edificatorias con evidente transformación de la configuración paisajística del ámbito de Modificación. Desarrollo de medidas ambientales orientadas a la cualificación del paisaje
Efectos significativos en la calidad visual del paisaje	→ No se prevén efectos significativos de signo negativo en razón a la baja calidad visual del paisaje en el ámbito.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 162/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

7. LOS EFECTOS PREVISIBLES POR LA MODIFICACIÓN SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

La Modificación incide sobre un ámbito puntual y concreto de un Suelo destinado a uso residencial y terciario en Suelo Urbano que se determina en el Plan General de Ordenación en vigor para el ámbito de la Urbanización Bellavista en que se inserta la parcela.

Este contexto concentra en el esquema estratégico y las determinaciones de ordenación estructural del citado Plan General todo efecto susceptible de definirse desde esta nueva ordenación.

En este sentido, no se prevén efectos reseñables, en tanto se trata de un ajuste de las determinaciones urbanísticas pormenorizadas a los efectos de cumplimiento de una sentencia judicial, una mejor adaptación a la titularidad del suelo y su efecto positivo en la cualificación del paisaje degradado en esa zona.

No existe incidencia alguna sobre las previsiones de planes de espacios naturales protegidos, de otros planes de protección de la biodiversidad, el paisaje natural y otros elementos del patrimonio natural.

No se prevé igualmente efecto sobre las previsiones de otros planes relacionados con las infraestructuras, con el funcionamiento hidrológico, con la costa, con el turismo, con la agricultura u otros elementos estratégicos de la ordenación territorial en el municipio y la Isla.

En esta línea, no se prevé tampoco efectos sobre las determinaciones del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

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

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 163/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

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

8.1. JUSTIFICACIÓN DEL SUPUESTO LEGAL

La presente Modificación diseña un ajuste de la ordenación urbanística en vigor relacionada con los parámetros urbanísticos de aplicación a Suelo Urbano en el momento de la entrada en vigor del Plan General.

Dicho ajuste persigue la adaptación del régimen urbanístico a las nuevas oportunidades en la realidad territorial, urbana y de desarrollo económica sobrevenida, afín a las condiciones de Suelo Urbano que se vincularía al ámbito de ordenanza susceptible de albergar un uso terciario característico.

Mediante el presente Documento Ambiental Estratégico se acompaña un suficiente contenido de valoración de la situación ambiental y su aplicación sobre las condiciones del entorno, respecto a lo cual se subrayan los siguientes aspectos:

- Es un ámbito de Suelo Urbano con irreversible antropización del espacio como consecuencia del desarrollo turístico y residencial del entorno y la degradación ambiental del ámbito como solar entre piezas edificadas.
- No existen espacios naturales protegidos en el interior del ámbito de Modificación, espacios recogidos en la Red Natura 2000, hábitats de interés comunitario (salvo una pequeña superficie perimetral) o entornos afines integrados en alguno de los instrumentos legales que regulan la biodiversidad en cuanto a su grado de amenaza o requerimiento de protección.

Sin perjuicio de la concurrencia de los aspectos medioambientales anteriores, es de aplicación en el ámbito los siguientes supuestos:

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 164/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

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

- Que la nueva ordenación tiene por objeto un ajuste de carácter menor regulado a tal efecto en la legislación aplicable y en cuanto a su estructura y modelo de ordenación urbanística, en un escenario de parcelas y conjunto ya antropizado.

- Que el documento de Modificación no cumple ninguno de los requisitos observados legalmente para la evaluación ambiental estratégica ordinaria, a excepción de su condición de marco para la autorización en el futuro de proyectos.

- Que la evaluación ambiental de la Modificación se acomoda a las determinaciones ambientales para el entorno desde Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana y del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, no suponiendo en ninguna variable o indicador un resultado de mayor grado de impacto o de signo negativo al previsto en su momento.

Dichos supuestos resultan coincidentes con los regulados en el artículo 6 punto 2º de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental* como requisitos para justificar el supuesto legal de la evaluación ambiental estratégica simplificada en el diseño de la Modificación del PGO y su procedimiento administrativo de aprobación.

Se subraya el hecho de que para el conjunto de las actuaciones susceptibles de desarrollarse a partir de la Modificación no se prevén efectos significativos sobre el medio ambiente, de acuerdo a la definición que sobre los mismos se regulan en el artículo 5º de la anterior Ley estatal, proponiéndose la consideración en estos términos en el procedimiento de Informe Ambiental Estratégico.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 165/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

8.2 PROPUESTA DE CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DEL NO SOMETIMIENTO A LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA A OBSERVAR EN EL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Atendiendo a los criterios para determinar la posible significación de los efectos sobre el medio ambiente que se regulan en el Anexo V de la *Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental*, puede sintetizarse la caracterización de la incidencia ambiental de la Modificación en los siguientes aspectos, a modo de propuesta a valorar para su formalización en el Informe Ambiental Estratégico a formular por el órgano ambiental competente:

- **La medida en que la ordenación urbanística del Plan establece un marco para proyectos y otras actividades**.

La presente Modificación diseña un ajuste de la ordenación urbanística pormenorizada en vigor relacionada con los parámetros urbanísticos de aplicación a unas parcelas destinadas a uso residencial y terciario a partir de la entrada en vigor del Plan General.

Se conserva plenamente el modelo de ordenación urbanística estructural en cuanto al papel del ámbito en el modelo general de la ciudad y la conservación del sistema general de espacios libres y dotaciones. Sólo se ajusta puntualmente la clasificación del suelo en virtud de la adaptación jurídica a las condiciones regladas de suelo urbano.

Las nuevas determinaciones adquieren una función normativa o de rango jurídico respecto a la cual debe compatibilizarse o ajustarse los respectivos proyectos de actuación en el ámbito; en el marco de las competencias municipales en ordenación urbanística les sea de aplicación.

De este modo, los proyectos de ejecución destinados a obras de nueva construcción deben ajustarse a dichas determinaciones, de manera que se garantiza un adecuado cumplimiento, entre otros aspectos, de cualificación del paisaje urbano y la no alteración a elementos medioambientales de interés.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 166/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

- **La medida en que la Modificación influye en otros planes o programas, incluidos los que están jerarquizados**.

Entendiéndose coherente con las determinaciones del planeamiento general y territorial o de los instrumentos legislativos de ámbito competencial supramunicipal en materia de ordenación del territorio y de tratamiento sectorial de los diferentes aspectos medioambientales, la Modificación adquiere carácter de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana.

Por tanto, toda influencia de estas nuevas determinaciones se limita a ese desarrollo pormenorizado, definiéndose su objeto en un ajuste puntual de la clasificación del suelo y el uso característico asignado por la norma urbanística en vigor.

- **La pertinencia de la ordenación urbanística para la integración de las consideraciones ambientales**.

En relación al punto anterior y teniendo en cuenta la inexistencia de elementos o entornos de interés natural o de patrimonio cultural dentro de esta superficie concreta, la integración de las consideraciones ambientales constituye uno de los aspectos fundamentales que caracterizan las nuevas determinaciones; advirtiéndose la consideración del paisaje y su calidad visual como única variable ambiental de posible relevancia en la evaluación de esta ordenación urbanística.

Por supuesto, la entrada en vigor implicaría el mantenimiento y plasmación espacial de las consideraciones ambientales que para el ámbito y su relación con el entorno se determina en el Plan General de Ordenación.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 167/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

- **Los problemas ambientales significativos relacionados con la ordenación**.

El desarrollo de la nueva ordenación urbanística tiene como resultado la inexistencia de previsibles impactos significativos de signo negativo sobre el medio ambiente; circunstancia que define la conclusión sobre este apartado.

En este sentido, se atiende al concepto de efecto significativo regulado en la Ley y al potencial desarrollo de uso y edificación de acuerdo a la norma en vigor.

- **La pertinencia de la Modificación para la implantación de la legislación comunitaria y nacional**.

Se concluye la plena coherencia con la legislación nacional en materia de objetivos medioambintales, el principio de no impacto significativo sobre el medio ambiente, el cambio climático y la calidad del aire, la biodiversidad y de patrimonio histórico y con las directrices formuladas desde la Unión Europea en esta temática.

En la medida en que la ordenación no altera dichos planteamientos estructurales, se mantiene plenamente la pertinencia de las nuevas determinaciones para la implantación de la legislación comunitaria y nacional en los aspectos urbanísticos de aplicación.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 168/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

9. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

En la medida en que se define una Modificación del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, la justificación referida a las alternativas se sustenta en la metodología utilizada en el propio sistema de evaluación ambiental estratégica que emana del referido instrumento de planeamiento.

Entonces, el análisis de las alternativas propuestas en esta Modificación ha sido planteado en dos fases fundamentales:

- Una primera fase, en la que se compara la dinámica ambiental de transformación del territorio en el ámbito de ordenación, también conocida como "Alternativa o".

- Una segunda fase representa el proceso de selección de alternativas específicas para el desarrollo y materialización del planeamiento general en vigor, perfilándose una respuesta diferenciada respecto a la formalización urbana del ámbito ordenado en el contexto de su condición de zona residencial con usos terciarios heredados de etapas precedentes.

Podemos subrayar una serie de criterios que se relacionan con un posible comportamiento del ámbito en el sistema territorial en el municipio de San Bartolomé de Tirajana y su frente costero, adaptable en mayor o menor medida a los aprovechamientos del suelo y elementos espaciales preexistentes.

- Criterio 1. Coherencia con el desarrollo de la ordenación urbanística del Plan General en el área urbana y necesaria definición de actuaciones urbanas viables y de coste financiero asumible.

- Criterio 2. Mayor coherencia en la formalización de la ordenación urbanística respecto al objetivo estructural determinado en el Plan General sobre la mejora y potenciación del paisaje como elemento identificativo del entorno y el municipio. Potenciación de las estrategias de conservación, regeneración y promoción de los valores medioambientales en el ámbito de ordenación y en su área de influencia, y de las de

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 169/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

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

- Criterio 3. Previsión de una mayor eficacia del suelo urbanizado preexistente en la satisfacción de necesidades edificatorias, de actividad económica y servicios a corto o medio plazo.

- Criterio 4. Equilibrio y sostenibilidad del territorio en la relación entre los distintos usos y actuaciones permitidos en el ámbito y con respecto al área de influencia.

- Criterio 5. Prevención de la degradación ambiental mediante la determinación normativa de una estricta justificación en el consumo y uso público del espacio en el suelo urbanizado y de sus valores paisajísticos.

Las alternativas parten de una base primordial definida en la potencial integración de los usos del suelo a las características locales del entorno, en sus aspectos paisajísticos y naturales, de modo que se persigue la estricta minimización de la alteración de los mismos que puedan derivarse de la gestión urbanística y normativa posterior y de las actuaciones susceptibles de desarrollarse.

Los aspectos anteriores relacionados con los principios básicos de integración ambiental tienen un apartado fundamental en la concepción de los usos del suelo como capítulo fundamental en el desarrollo social y económico del frente costero de San Bartolomé de Tirajana y el conjunto del municipio, de modo que se reducen las posibilidades de un ineficaz consumo de espacio.

El análisis de las alternativas desde el punto de vista medioambiental representa la esencia básica del conjunto de la ordenación, de modo que la valoración de la incidencia o impacto de ésta advertida en el Documento Ambiental Estratégico asume cada una de los modelos alternativos como viables técnicamente en un escenario concreto de desarrollo sostenible.

Otra premisa fundamental en el planteamiento de las alternativas tiene que ver con la viabilidad económica de las mismas. En este sentido, las propuestas alternativas expuestas en la Modificación parten del principio general de que tanto el modelo de ordenación como cada una de las actuaciones previstas y reguladas se soportan sobre el concepto de determinaciones con suficiente viabilidad en el potencial ejercicio de inversión privada a la que van destinadas cada una de ellas.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 170/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

De este modo, los criterios específicos sobre los que se entiende la viabilidad económica de las mismas podemos resaltarlos mediante la siguiente relación:

- Las alternativas procuran el principio de minimización del coste para el erario público mediante la limitación de las actuaciones que requieran expropiación y el diseño de actuaciones públicas que propicien el menor volumen de obra posible.

- El incentivo de la gestión privada en el desarrollo urbano ordinario de la zona residencial y terciaria (salvo los espacios y servicios que legalmente deban sostenerse desde la titularidad pública), constituye un objetivo fundamental en la previsión del interés general en las determinaciones de las alternativas, estableciendo mecanismos normativos que resulten atractivos para la propiedad privada en la ejecución parcial o completa de las mismas en condiciones de sostenibilidad de los valores de la componente ambiental y el paisaje observadas en el área de influencia y en la propia saludabilidad del entorno urbano que se ordena.

- En base al propio funcionamiento del mercado, las alternativas basan su potencial desarrollo funcional en el principio de aprovechamiento progresivo en función de la demanda en la dinamización urbana, social y económica y su entorno residencial y turístico, de modo que se optimice el equilibrio entre ésta y la inversión necesaria.

La ordenación que se propone en las distintas alternativas concluye unos valores destacados de sostenibilidad y equilibrio para el desarrollo ambiental, social y económico del ámbito y del municipio de San Bartolomé de Tirajana, así como un impacto ambiental no significativo sobre la situación de los valores preexistentes.

El presente Documento Ambiental Estratégico propone, por ello, concretar como alternativa ambientalmente más adecuada la número 1, al presentar la mejor respuesta a la conservación de los valores paisajísticos y naturales presentes en el exterior del ámbito y las mayores opciones de puesta en valor de los mismos, mejorándose el interés las expectativas de calidad ambiental del territorio por parte de la sociedad.

En dicha propuesta concurre la plena compatibilidad con las prerrogativas ambientales y paisajísticas que emanan de la estrategia territorial municipal basada en la sostenibilidad del medio ambiental, en la conservación de los valores en presencia y en la ocupación-uso del territorio ordenado y su disfrute por la población.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 171/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

Se atiende así a los principios básicos emanados del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria y la política municipal de gestión del territorio, respecto a los aspectos medioambientales, socioeconómicos y funcionales.

En este sentido, se remite la definitiva constatación de su procedencia al proceso de participación ciudadana, la consulta interadministrativa y la determinación que al respecto adopte el Pleno del Ayuntamiento sobre la Modificación del PGO.

Por tanto, ahondando en la idoneidad de las propuestas, los criterios de valoración pueden identificarse en función de los siguientes aspectos:

- Las alternativas propuestas se vinculan en todos los casos a un modelo de ordenación para el que se valora una incidencia medioambiental con grado de "no significativo" atendiendo a las características y valores patrimoniales y paisajísticos del ámbito.

- Las alternativas desechadas, presentan un mayor alcance que podríamos considerar negativo o de menores efectos de signo positivo en tanto no ofrecen solución completa a los perjuicios urbanísticos que provocan la ausencia de ordenación y planificación de la zona periurbana y no atienden a las necesidades de la población residente en cuanto a equilibrio entre los usos.

- La alternativa propuesta se concluye más adecuada en el equilibrio de la calidad ambiental, el bienestar social, la impronta paisajística, y la naturaleza productiva del espacio en materia de empleo y desarrollo del tejido empresarial, de modo que responde mejor al objetivo de controlar y diluir los impactos negativos sobre el paisaje y sobre el valor territorial del ámbito. De este modo, se combinan en mayor medida las aspiraciones sociales asociadas al interés público y al privado con las de conservación y mejora de la calidad ambiental del territorio.

- El potencial estratégico de "Bellavista" como oportunidad en la correcta transición entre el espacio urbano y el entorno rústico de interés medioambiental y paisajístico y, sobre todo de gestión urbanística e implementación de las determinaciones, se entiende mejor solventado en la **alternativa número 1**, en razón al carácter cualificado del espacio a modo de escenario de valorización social del medio ambiente y el paisaje, con sus componentes económicos intrínsecos. El modelo de pieza residencial y comercial propuesta en esta alternativa ofrece una mayor capacidad de dinamismo socioeconómica en relación a las pautas actuales del turismo, el comercio

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 172/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

y la oferta de servicios en un contexto económico de crisis en la oferta de empleo y emprendeduría de la población.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 173/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

10. LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DE LA REVISIÓN, TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO

Como ya hemos apuntado el proceso de Evaluación Ambiental tiene como penúltima etapa la consideración de las oportunas medidas ambientales de protección, mimetismo y correctoras que atenúen o eliminen el valor final de los impactos esperados, con los siguientes objetivos fundamentales: corrección de los efectos negativos, incremento de los positivos y el aprovechamiento de las oportunidades que brinda el medio para lograr una correcta integración paisajística de los usos y actuaciones en los ámbitos integrados en esta Modificación.

La elección de las distintas medidas se basa en el análisis del entorno y los valores paisajísticos, y en la definición del impacto, que una vez identificado y valorado hace preciso establecer medidas protectoras y correctoras moderadas, a fin de eliminar, reducir o compensar en lo posible los efectos negativos resultantes sobre el medio ambiente.

En general, debido a la ordenación prevista en el ámbito territorial de esta Revisión, se remiten las siguientes medidas ambientales a preverse en el documento justificativo y normativo.

En ellas se han diferenciado una serie de Medidas Ambientales que pueden ser consideradas más genéricas, y que actualmente deben llevarse a cabo en las urbanizaciones que se desarrollen con un mínimo de calidad e integración paisajística (MA); en segundo lugar, unas Medidas Ambientales derivadas de la Alternativa escogida (MAEs). La prioridad en la ejecución de estas medidas es priorizada de manera numérica estableciéndose una gradación de mayor a menor entre el 1 y el 3.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 174/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

MA-01 **Determinar normativamente la adecuación del desarrollo edificación y de la urbanización a la habitabilidad urbana de máxima calidad ambiental y de tranquilidad pública, minimizando las emisiones de ruido, olores, vibraciones, emisiones luminosas, etc., durante el funcionamiento territorial de cada ámbito ordenado**. Orden de prioridad: 2

MA-02 **Propiciar la integración de las nuevas construcciones en el territorio en que se insertan, teniendo en cuenta que se encuentran cercanas a un ámbito residencial y turístico ya desarrollado, y que en las cercanías se localiza un hábitat de interés comunitario de apreciable singularidad paisajística y medioambiental**. Orden de prioridad: 1

MA-03 **Integración de las nuevas construcciones en el entorno mediante un adecuado empleo de materiales y gamas cromáticas, evitando materiales y tonos reflectantes o llamativos hacia el área expuesta a Bellavista, la zona hotelero-turística del margen sur y las respectivas vías principales**. Orden de prioridad: 1

MA-04 **Consideración a todos los efectos y en todas alternativas del objetivo básico de la Modificación como aportación específica de las determinaciones de cualificación paisajística y ambiental del borde urbano y edificado de Bellavista.** Orden de prioridad: 1

MAEs-01 **Adecuación de la edificación al hecho de encontrarse cercano al Hábitat de Interés Comunitario del fondo de barranco abierto. Las edificaciones que se integren en su entorno deben adecuarse al hecho de encontrarse en un "área sensible"**. Orden de prioridad: 1

MAEs-02 **Regulación y distribución del componente volumétrico de la edificación de modo que se minimice el impacto paisajístico de la nueva pieza urbana.** Orden de prioridad: 2

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 175/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

MAEs-03 **Propiciar la integración de las nuevas construcciones en el territorio en que se insertan mediante medidas formales y de diseño estructural arquitectónico, teniendo en cuenta que se encuentran en un entorno turístico cuya actividad se asocia al atractivo del espacio y respecto a la exposición paisajística de la Autovía GC-1 y de la Avenida de la Unión Europea.** Orden de prioridad: 2

MAEs-04 **Minimización del impacto de la urbanización en el entorno mediante la disposición de espacios libres entre las edificaciones, y evitando volúmenes y líneas de fachadas homogéneas. Se disminuye así el impacto de introducir más alturas y se potencia la integración paisajística de la nueva pieza.** Orden de prioridad: 1

MAEs-05 **Reaprovechamiento de los individuos de arbolado y vegetación singular existentes en el enclave de ajardinamiento asilvestrado junto al canódromo, de modo que forme parte significativa de los espacios libres de esa zona central, de la hilera de árboles junto a la Autovía GC-1, recorridos viarios interiores, espacios no edificados y otros emplazamientos (medidas 6 y 7).**

MAEs-06 **Diseño y cuantificación de la infraestructura viaria nueva interior y su conexión a la red general, de modo que se eviten efectos ambientales asociados a situación de congestión del acceso rodado derivada del nuevo tráfico y analizando la posibilidad de acompañarse de elementos de arbolado o ajardinamiento que mejora su calidad expositivo-ambiental.** Orden de prioridad: 2

MAEs-07 **Acompañamiento de un tratamiento de "pantalla" vegetal arbolada de borde minimizar el efecto del ruido de tráfico de la Autovía GC-1 sobre el uso residencial mediante la disposición de un espacio libre. Con el mismo fin, creación de espacios libres entre las edificaciones, disminuyendo la sensación de creación de un único volumen en la hilera de edificaciones junto a la Avenida de Moya.** Orden de prioridad:2

MAEs-08 **Diseño arquitectónico que propicie el uso de energías alternativas y el comportamiento energético sostenible de la edificación y el espacio**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 176/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

urbano resultante. Orden de prioridad:1

MAEs-09 **Utilización de alumbrado que respete la avifauna del área, minimizando el impacto que dicho alumbrado puede causar en ella.** Orden de prioridad:1

MAEs-10 **Diseño de un espacio urbano que se acompaña de un sistema de transporte hídrico resultante de las escorrentías, con especial referencia al recorrido de cauces que se insinúan dentro del ámbito de Modificación.** Orden de prioridad:1

MAEs-11 **Selección de materiales constructivos que aíslen y limiten el potencial de riesgos de contaminación acústica procedente de la Autovía GC-1 y la Avenida de la Unión Europea.** Orden de prioridad:1

Los anteriores capítulos de medidas ambientales presentan un marcado perfil de rehabilitación del entorno, integración social y protección de la situación medioambiental en el área de influencia, al mismo tiempo que se pone en valor el paisaje urbano y el entorno saludable como factores de competitividad y atractivo de la nueva zona residencial y terciaria de Bellavista.

Todos ellos son aspectos que justifican la valoración del desarrollo funcional devenido de la ordenación del Plan desde unos criterios evidentes de sostenibilidad, así como argumentan la compatibilidad del mismo con los principios y determinaciones regulados en la legislación en materia de evaluación ambiental y en la legislación sectorial de las diversas variables del medio ambiente.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 177/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

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

Las medidas del seguimiento asociadas no son diferentes de las previstas en el Plan General de Ordenación que se modifica en las determinaciones urbanísticas aplicables en un emplazamiento puntual. Entonces, se definen los siguientes aspectos:

- Implementar en los aspectos relacionados con la Modificación y el desarrollo de sus determinaciones, el Programa de Seguimiento Ambiental del planeamiento urbanístico y territorial aplicable en el ámbito.
- Especial vigilancia desde los recursos y herramientas del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana de los efectos previsibles de la ordenación sobre los valores naturales y el paisaje del ámbito.
- Derivar el análisis continuado de la incidencia ambiental en el desarrollo efectivo de los proyectos de ejecución para una adecuada gestión de los riesgos y efectos no previstos.
- Garantizar la identificación y aplicación de las medidas ambientales de corrección a partir de materializarse la ordenación.

De acuerdo a ello se establecen los siguientes indicadores de referencia en el adecuado desarrollo de la Modificación en cuanto a las previsiones de la presente evaluación ambiental y sus medidas:

- Situación de plena capacidad de la infraestructura general de abastecimiento y tratamiento del agua consumida por la población usuaria.
- Situación de restricción de emisiones de sustancias contaminantes y potencialmente alteradoras de la calidad del aire como consecuencia de la intensidad del tráfico viario.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 178/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

- Situación de plena capacidad de la infraestructura general de recogida, gestión y tratamiento de residuos producidos por la población usuaria.
- Situación de plena capacidad de la infraestructura general de abastecimiento de energía eléctrica consumida por la población usuaria.
- Adecuación de los inmuebles para el potencial abastecimiento energético mediante fuentes alternativas y el comportamiento energético sostenible.
- Situación de plena capacidad de la infraestructura viaria interior y principal con respecto a los usos desarrollados.
- Coherencia óptima con la legislación sectorial en materia de patrimonio natural de aplicación al Estado y a Canarias.
- Coherencia óptima con el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.
- Coherencia óptima con el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana.
- Coherencia óptima con el resto de Normas Urbanísticas (paisaje urbano).

Es cuanto se expone a los efectos oportunos.

En Las Palmas de Gran Canaria, a 29 de octubre de 2021

LOZANO MAS YAZMINA - 44704544L

Firmado digitalmente por LOZANO MAS YAZMINA - 44704544L
Fecha: 2021.12.09 17:47:51 +01'00'

Fdo.: María Yazmina Lozano Mas

Licenciada-Doctora en Geografía e Historia
Especialista en evaluación ambiental del planeamiento
Autor del Documento a efectos de art.16 de la Ley21/2013, de evaluación ambiental

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 09-12-2021 16:47:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2021-024187	Fecha: 13-12-2021 14:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/00ED11D067D09CAC2974A28343A5608B

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2022 10:23:02 - 179/179 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:18

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

SOLICITUD GENERAL

Datos del solicitante

NIF/CIF: B76088418 **Nombre y apellidos / Razón social:** CARNICA GLOBAL SL
Domicilio: Calle/Plaza: CALLE JOSEFINA MAYOR 50. POLIGONO INDUSTRIAL, EL GORO
Provincia: PALMAS (LAS) **Población / País:** TELDE **Código Postal:** 35219
Teléfono fijo: 928716135 **Correo electrónico:** FINANCIERO@CARNICAGLOBAL.ES

Datos de la solicitud

Expone: Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de la Unidad de Ejecución N, 47
EXPEDIENTE 3123/2021 M-MENOR U.E. N º 47

Solicita: Se tenga por aportada Memoria

AVISO LEGAL

Responsable del tratamiento: Los datos de carácter personal que se pudieran recabar directamente del interesado serán tratados de forma confidencial por el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana (Ayuntamiento, a partir de ahora).
Finalidad: La finalidad del tratamiento de los datos corresponde a cada una de las actividades de gestión que realiza el Ayuntamiento.
Legitimación: El tratamiento de sus datos se realiza para el cumplimiento de obligaciones legales por parte del Ayuntamiento, para el cumplimiento de misiones realizadas en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al Ayuntamiento, así como el hecho de que se tratan los datos que usted, en calidad de administrado y/o interesado en algún expediente, aporta informadamente y con su consentimiento expreso.
Conservación de datos: Los datos personales proporcionados se conservarán durante el tiempo necesario para cumplir con la finalidad para la que se recaban y para determinar las posibles responsabilidades que se pudieran derivar de la misma. En cada caso, se comunicará de forma expresa cuáles son los plazos de conservación, así como de los períodos establecidos en la normativa de archivos y documentación.
Comunicación de datos: Con carácter general no se comunicarán los datos personales a terceros, salvo obligación legal (comunicaciones al Defensor del Pueblo, Jueces y Tribunales), y/o interesados en los procedimientos relacionados con la reclamaciones presentadas.
Derechos de los interesados: Puede obtener información sobre los tratamientos que se realizan con sus datos por parte del Ayuntamiento. Puede ejercer sus derechos de Acceso; Rectificación; Supresión; Portabilidad; Limitación y Oposición; y Oposición al Tratamiento Automatizado ante el Ayuntamiento dirigiéndose por escrito o por correo electrónico a: Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana. Plaza de Timanfaya s/n. San Fernando de Maspalomas. Maspalomas. San Bartolomé de Tirajana. Las Palmas. C.P.: 35100. España.
Teléfono: (+34) 928 723 400. Fax: (+34) 928 721 200. Correo electrónico del Delegado Protección de Datos: dpd@maspalomas.com

Documentos Adjuntos

Nombre	Hash
Memoria Modificación Menor Unidad de Ejecucion Nº 47.pdf	E0D6ABD369C72C632D8C97AB86F91BDA
CARNICA GLOBAL S.L.- CIF.pdf	92A488E90F3797F57EDCB874DE067072
DNI MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO.pdf	ACB30B722387740E8E33C7F2B945B046
Escritura Constitucion Carnica Global SL.pdf	87D5894E5D79216ED15A80212BBD0560

En MASPALOMAS, a 04/04/2022

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

Firmado por:	CARNICA GLOBAL SL Ver firma	Fecha: 04-04-2022 15:55:30
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 9E296C8E1F0AB3624122C0E88BD29A9F
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9E296C8E1F0AB3624122C0E88BD29A9F

Fecha de sellado electrónico: 04-04-2022 15:57:05 Ver sello - 1/1 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:21

MEMORIA
MODIFICACIÓN MENOR
DE LA
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 47
DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

PARA LO QUE SE PLANTEA DISTINTAS ALTERNATIVAS

QUE PRESENTA

CÁRNICA GLOBAL S.L

OCTUBRE DE 2021

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 Ver sello - 1/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

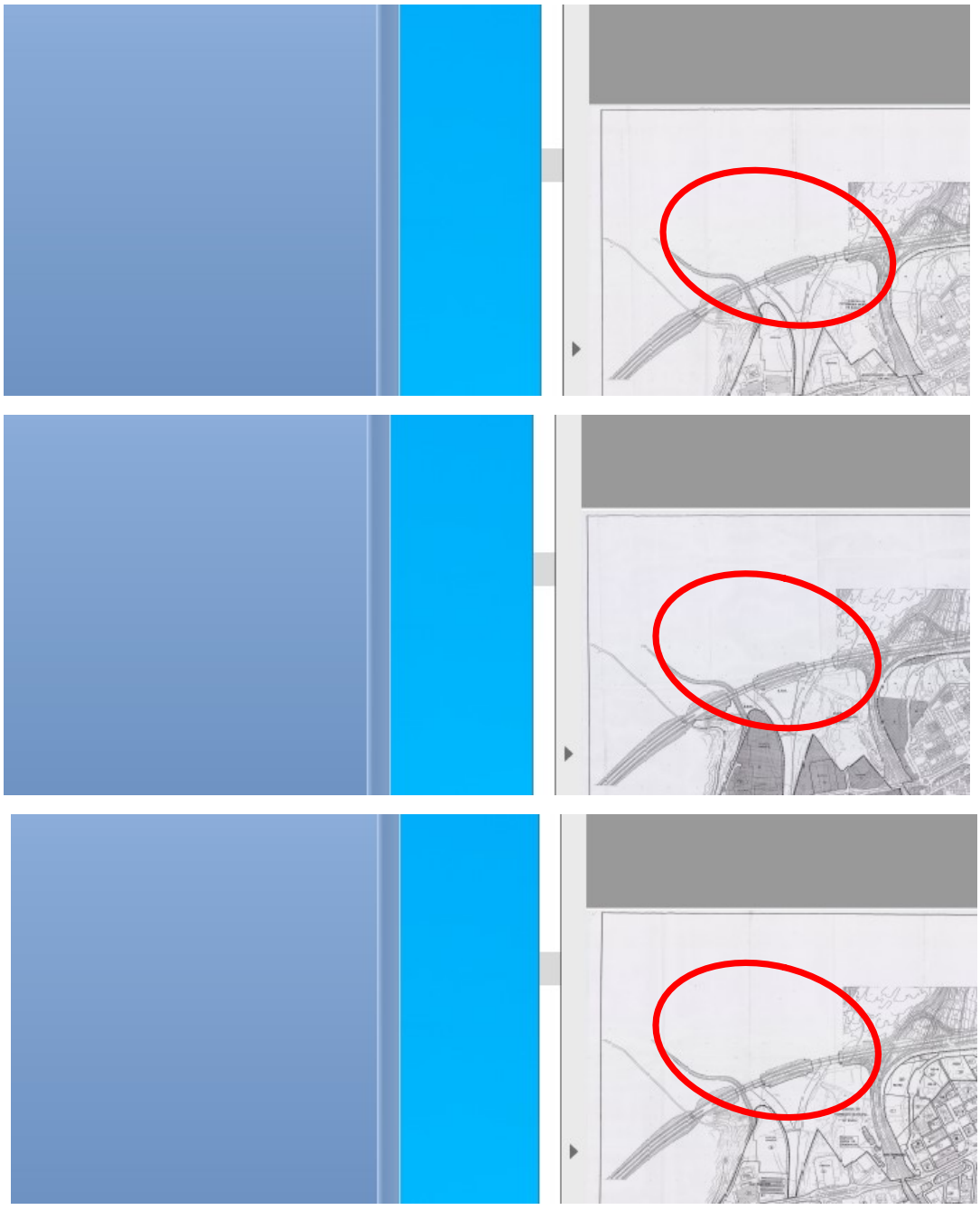
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 2/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 47

DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA



PROMOTOR: CÁRNICA GLOBAL S.L.

……

Octubre de 2021

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 3/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 4/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

ÍNDICE

1.- ANTECEDENTES Y MARCO JURÍDICO

1.1 INRODUCCIÓN

1.2.- OBJETIVO GENERAL DE LA MODIFICACIÓN MENOR

1.3.- CASUÍSTICA QUE CONCURRE EN LA MODIFICACIÓN MENOR

1.4.- DATOS DEL PROMOTOR/PROMOTORES

1.5.- DATOS CATASTRALES, REGISTRALES Y TOPOGRÁFICOS DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN MENOR

1.6.- DATOS DEL EQUIPO REDACTOR

1.7.- ÁMBITO

1.8.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

1.9.- REALIDAD FÍSICA Y ECONÓMICA DEL SUELO

2.- CONTENIDO DOCUMENTAL DE LA MODIFICACIÓN MENOR

3.- VIGENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR
- 4.1.- OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA
- 4.2.- INTERESES CONCURRENTES
- 4.3.- VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- 4.4 - NATURALEZA DE LA ACTUACIÓN

5 - JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE USO DE LA PARCELA DEL ANTIGUO CANÓDROMO Y DE LA EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS DE LA UE Nº 47

6.- PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN

7.- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

8.- LEGISLACIÓN SECTORIAL

9.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA MODIFICACIÓN MENOR

10.- DISPOSICIONES DE PLANEAMIENTO QUE AFECTEN A LA MODIFICACIÓN MENOR

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 5/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 6/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

11.- ESTUDIO DE MERCADO. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

12.- AFECCIÓN DE CARRETERAS. LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN

13.- PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

14.- ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

- 14.1 ALTERNATIVA 0
- 14.2 ALTERNATIVA 1
- 14.3 ALTERNATIVA 2
- 14.4 CONCLUSIONES

15.- NORMATIVA MODIFICADA

16. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA PROPUESTA

17. DEBERES DEL PROMOTOR/ES DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN

18. PLANOS
- SITUACIÓN
- PLANEAMIENTO VIGENTE
- ALTERNATIVAS
- PROPUESTA DE ORDENACIÓN

ANEXOS:

DOCUMENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

DOCUMENTACIÓN CATASTRAL

DOCUMENTACIÓN REGISTRAL

IDENTIFICACIÓN DE LOS TITULARES [ART. 164.3 DE LA LEY 4/2017]

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 7/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 8/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

1.- ANTECEDENTES Y MARCO JURÍDICO

1.1 INTRODUCCIÓN

El suelo objeto de la Modificación Menor es la zona comprendida dentro de la UE nº 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana que se corresponde con una superficie de 165.000 m^2, clasificados como urbanos, pendiente de gestión, afectando a la totalidad de la zona comprendida dentro del Plan Parcial de Ordenación "Ampliación Bellavista", junto a El Veril.



Ubicación de la totalidad del ámbito de la UE nº 47

Dentro de esta UE nos encontramos por un lado con suelos parcialmente construidos, concretamente la zona con frente a la Avenida de Moya, y la continuación de la calle Alcalde Enrique Jorge, aún sin ejecutar, insertos en trama urbana, con bolsas de suelo vacío, con proceso de gestión y ejecución pendientes que requieren completar la urbanización.



Ubicación de los suelos parcialmente construidos del ámbito de la UE nº 47

Otra parte ocupada por el antiguo Canódromo, en el que por sentencia del tribunal Superior de Justicia de Canarias se le reconoce licencia de obra para remodelación del mismo, constando informe técnico de 8 de julio de 1998, en el que se considera que el suelo es urbano, aunque en la categoría de no consolidado, por lo que, igualmente está pendiente de gestión y ejecución para considerarlo como suelo consolidado.



Ubicación de la parcela del antiguo Canódromo

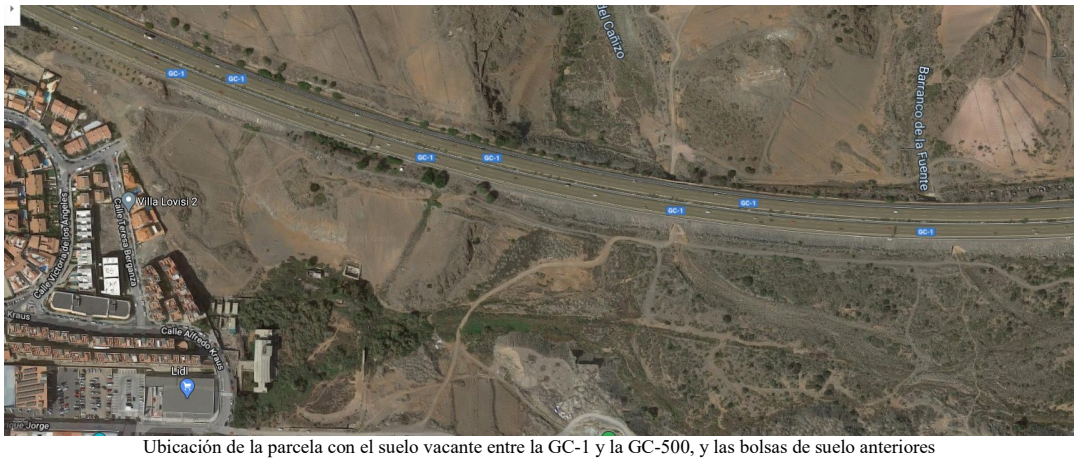
Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 9/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

Esta bolsa de suelo, perfectamente delimitada, tiene frente con todos los servicios urbanísticos a la calle Alfredo Kraus, y a la futura calle Alcalde Enrique Jorge.

Por último, otra bolsa de suelo que está vacante sin requisitos de suelo urbano.



Ubicación de la parcela con el suelo vacante entre la GC-1 y la GC-500, y las bolsas de suelo anteriores

Dentro de esta última bolsa de suelo, de las tres que conjuntamente conforman la UE nº 47, se encuentra parte del nudo de la estación situada en El Veril, afectando a una pequeña parte de la delimitación de suelo a ordenar que, por su dimensión, no implica variación significativa de los parámetros esenciales de la ordenación estructural que se pretende.

Por ello, en la ordenación de esta pieza conjunta, se tendrá en cuenta la afección del PTE-21, Plan Territorial Especial [Corredor de transporte público, con infraestructura propia y modo guiado, entre Las Palmas de Gran Canaria y Maspalomas], de acuerdo a las normas transitorias de ordenación establecidas por la suspensión de su trazado a su paso por Playa del Inglés, aprobada definitivamente mediante Decreto 358/2015, de 9 de noviembre (BOC nº 218, de 10 de noviembre de 2015), para ajustar la delimitación de suelo si fuera necesario.

Dada la suspensión de la vigencia de las determinaciones del PIOTGC y del PTE 21, se tendrá en cuenta lo previsto, a estos efectos, en el Decreto del Gobierno de Canarias, 358/2015, de 9 de noviembre:

*Artículo 1.- **Suspensión de la vigencia de las determinaciones del PIOGC y del PTE-21.***

Se suspende la vigencia de las determinaciones del PIOGC y del PTE-21 en el ámbito te
el Anexo 1 del presente Decreto (puntos kilométricos Pk. 49+00 a Pk. 56+00, así como
mediante el PMMI de El Veril), con el fin de viabilizar la ordenación de un
complementario en dicho ámbito.

*Artículo 2.- **Norma cautelar transitoria.***

*1. **Hasta tanto se revise o modifique el PTE-21 para definir el trazado definitivo de***
localización de la estación en el tramo comprendido entre los puntos kilométricos Pk
trazado de dicha línea, resultará de aplicación, con carácter transitorio y cautelar, el co
en plano que figura como Anexo 2 al presente Decreto.

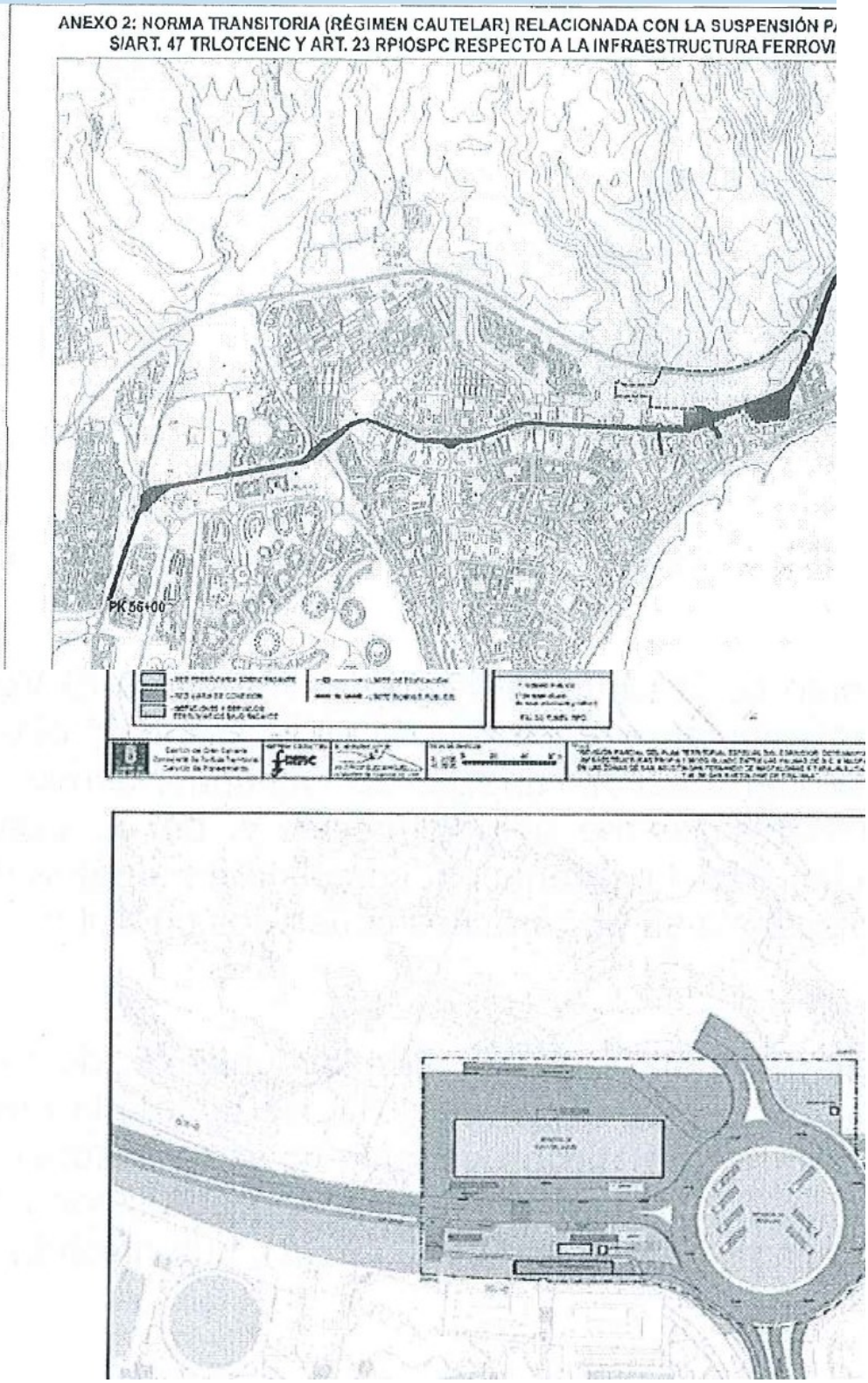
*2. **Dicho corredor está constituido por los terrenos comprendidos dentro de una franja***
en el lado mar (este) de la traza de la GC-1 a partir del punto kilométrico Pk. 49+00
ferroviaria del PTE-21, incluyendo el enlace de conexión entre la GC-1 y la GC-500 s
franja de suelo público de la GC-500 y Playa del Inglés en la zona de El Veril, así como l
del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana.

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 10/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

ıas son válidas.



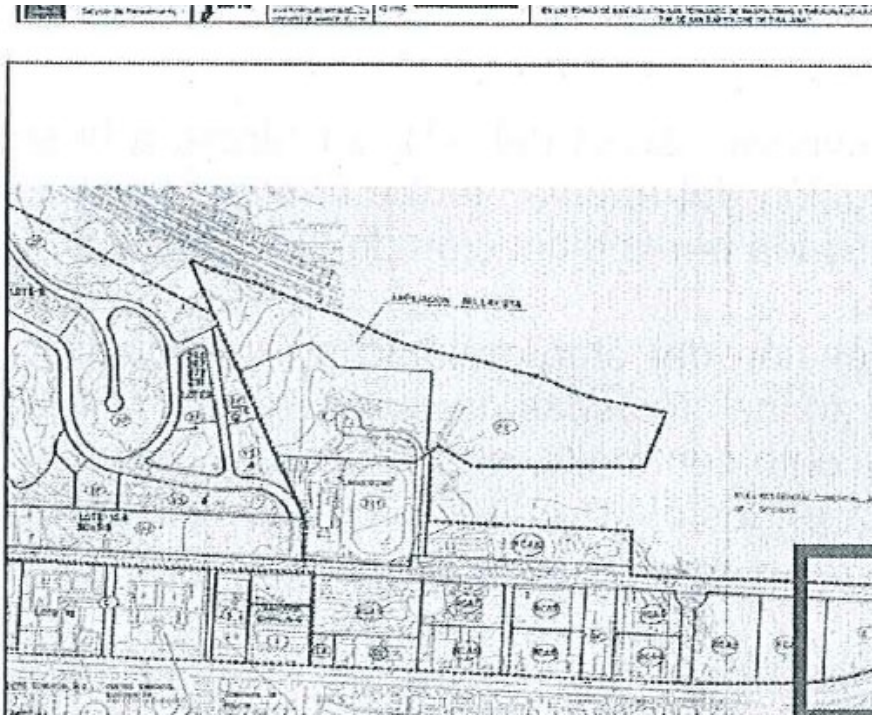
11

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

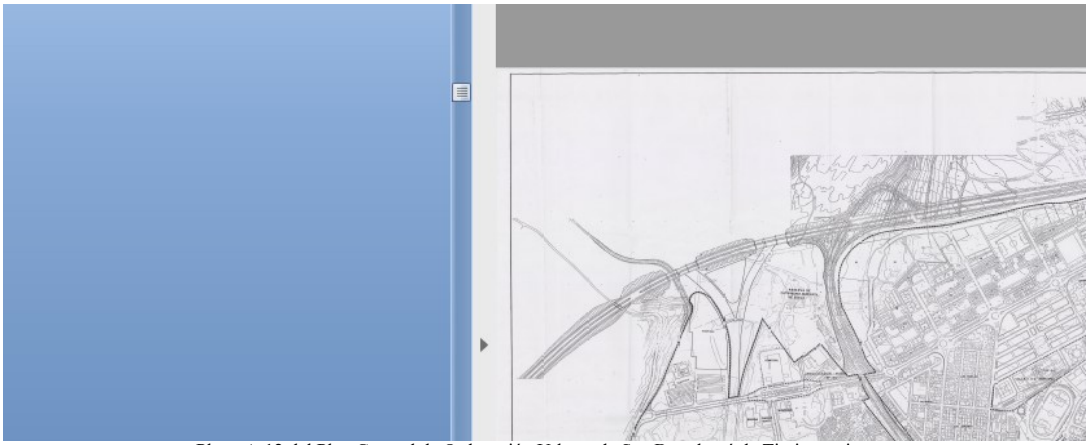
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 11/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23



Parcela C de la UE-47 del Plan General de Ordenación Urbana Vigente, afectada por el PTE-21

La delimitación territorial de la Modificación Menor de la UE nº 47, viene señalada en el plano A-12 del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana.



Plano A-12 del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana, vigente

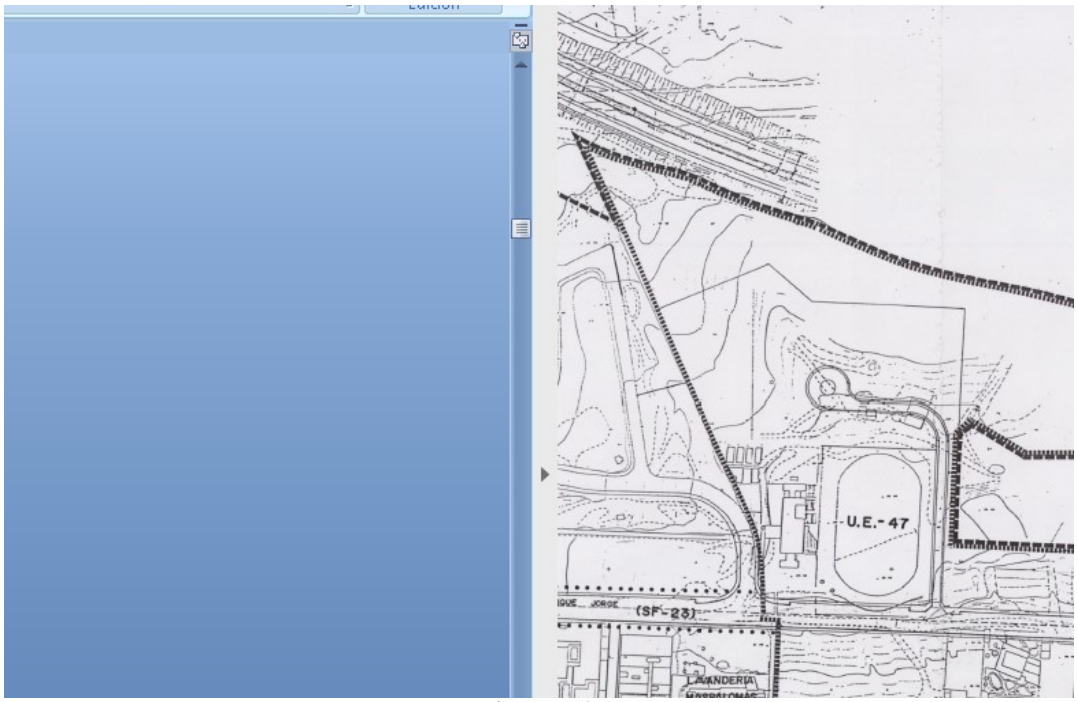
Dentro de este plano, la UE nº 47, se encuentra resaltada en el margen derecho del mismo, en la zona más próxima a San Agustín, entre la GC-1 y la GC-500, zona que ampliamos a continuación con las determinaciones previstas para la misma en el Plan General.

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

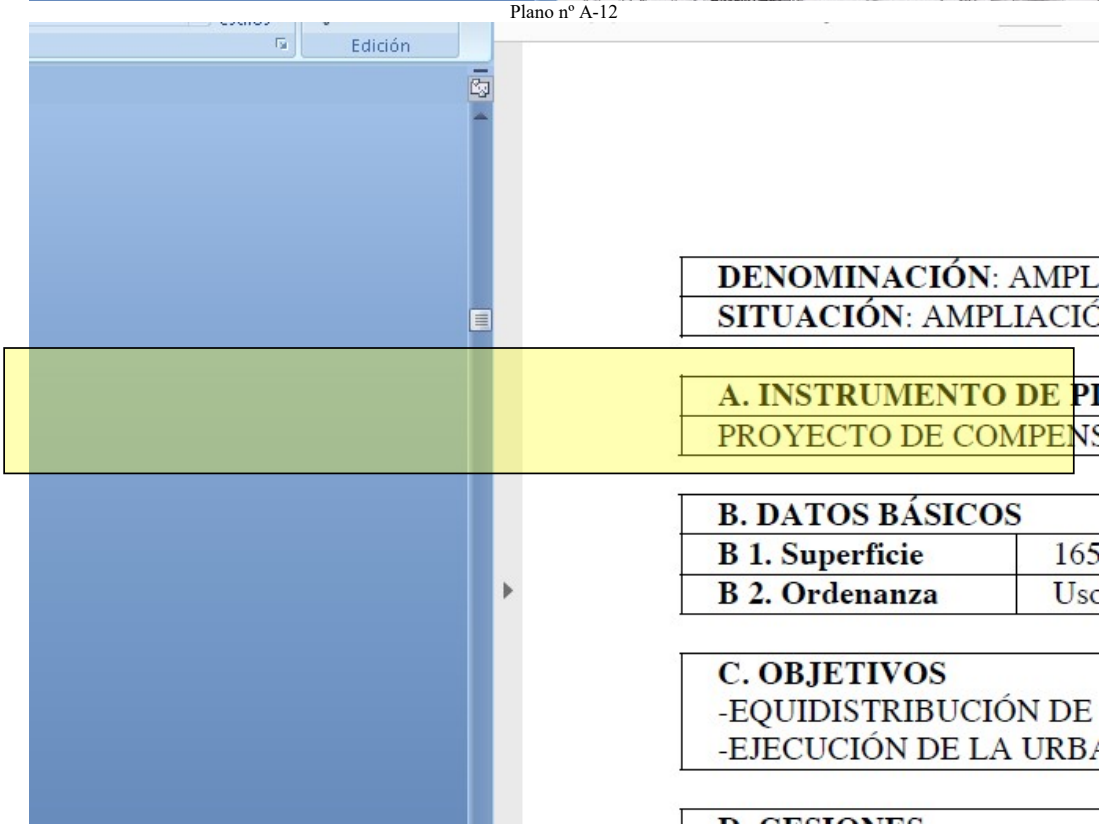
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 12/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23



Plano nº A-12



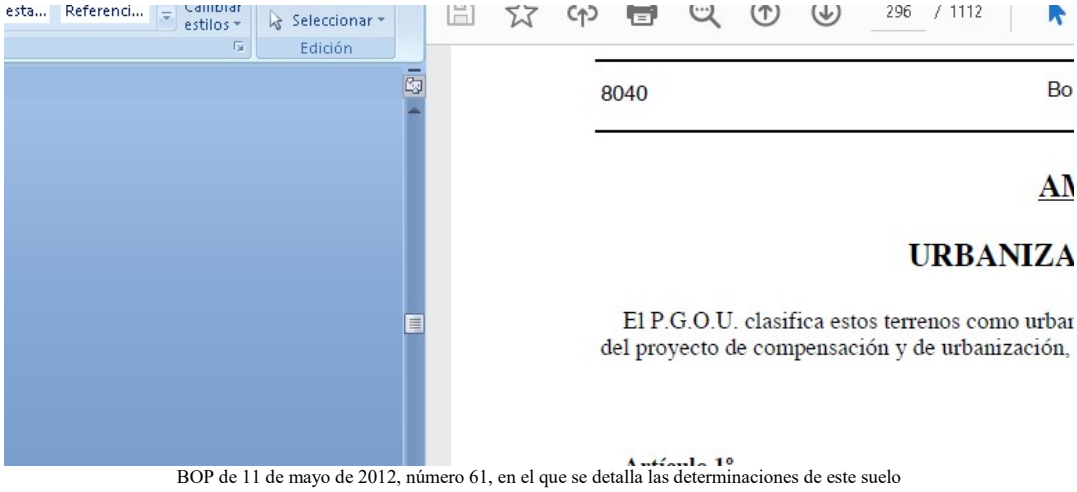
Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 13/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

En la aprobación definitiva del vigente PGO de San Bartolomé de Tirajana, llevada a cabo por acuerdos de 9 de mayo y de 1 de octubre de 1996 de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente y publicados en los Boletines Oficiales de Canarias nº 68, de 5 de junio de 1996 y en el número 144, de 15 de noviembre de 1996, cuya normativa urbanística parcial – Normas 1 y Normas 2, fue también publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de 6 de diciembre de 1996 y, posteriormente en el BOP de 11 de mayo de 2012, **se recoge el régimen urbanístico de este suelo y las condiciones comunes de edificación uso y volumen para el mismo, con las ordenanzas particulares de cada parcela y cuadro de superficies.**



BOP de 11 de mayo de 2012, número 61, en el que se detalla las determinaciones de este suelo

1.2 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN MENOR

El objeto principal de la iniciativa que se propone es la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en relación a la totalidad del suelo de la UE nº 47, a fin de establecer cambio de usos, modificación de tipologías edificatorias, aumento de edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos, que hagan viable el desarrollo de estos suelos.

Para ello, como ya señalábamos, y para alcanzar el objetivo planteado, entendiendo que el uso del suelo es predominantemente residencial, se aplicará el artículo 138 de la Ley 4/2017, para establecer los puntos de partida en relación a los estándares de edificabilidades bruta máxima y reservas mínimas en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, que le corresponde a la totalidad del suelo de la UE nº 47.

Esto nos llevará a plantear la modificación de los parámetros urbanísticos existentes en el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en aras de conseguir poner en el mercado nuevos productos de alta demanda por la población local, que ayuden a resolver el problema de vivienda existente en el municipio y a concluir esa bolsa de suelo, de aspecto altamente degradado por inacabado, dotándolo de las dotaciones y espacios libres que se requieren.

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 14/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

En este contexto de necesidad de remate y regeneración de esa parte del municipio de San Bartolomé de Tirajana, se plantea también como objetivo dar una respuesta, aprovechando la topografía propia del terreno, al problema de aparcamientos públicos en la zona.

Por último, la modificación de las edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos viene justificada, dado que, dentro de esta Unidad de Ejecución, se producen varias afecciones relevantes, por un lado la necesidad de canalizar la cuenca hidrológica de Bellavista y la de aguas abajo que vienen hoy en día a morir en la fachada principal de la parcela ocupada por el antiguo Canódromo, así como resolver las aguas que discurren por un pequeño barranquillo cerca de la GC 1, la de darle continuidad a la calle Alcalde Enrique Jorge hasta sus enlace con el nudo previsto por el PTE 21 en su llegada a El Veril, y a tener en cuenta la afección prevista en las Normas Transitorias en el ámbito y más concretamente en la parcela C del Plan General vigente de la UE-47, que se produce por el nudo referido.

1.3 CASUISTICA QUE CONCURRE EN ESTA MODIFICACIÓN MENOR

Como hemos tratado de dejar claro desde el comienzo de este documento de Modificación Menor del suelo que comprende la UE nº 47, se trata de un área conformada por tres piezas distintas de suelo, algunas inmersas en la trama urbana y con características urbanísticas similares y otra con carencia de servicios, pero todas ellas pendiente de urbanización y gestión. Pero lo más relevante es que tienen circunstancias muy distintas en cuanto a su propiedad. Una de ellas pertenece a un solo promotor y las otras dos con su propiedad fraccionada, tal como podremos ver posteriormente por los datos registrales y catastrales de cada una de estas bolsas de suelo.

Esto no ha sido un contratiempo para plantear esta Modificación Menor de todo el suelo. Se ha mantenido distintas reuniones con parte de los representantes de los propietarios de estos suelos y los intereses son coincidentes. Las tres partes desean desarrollar estas piezas de suelo en las mejores condiciones tanto para la Administración como para los intereses particulares.

Por ello, el documento borrador que se elabora en este momento será el marco general para las tres bolsas de suelo, en el que se establecerá, con arreglo a lo establecido en el apartado B del artículo 136 y el B del 137 de la Ley 4/2017, los usos genéricos característicos, los coeficientes de edificabilidad máximo, las tipologías básicas, la ordenación mínima para su desarrollo posterior, la determinación de los aprovechamientos urbanísticos máximos, los correspondientes coeficientes de ponderación, etc., y la ordenación de cada una de ellas, **siguiendo el criterio del mejor uso y aprovechamiento de cada una de ellas**.

Igualmente, en este documento marco, se tendrá en cuenta lo previsto en los apartados c) y d) del epígrafe B del artículo 137 de la Ley 4/2017, en relación al 15% de las diferencias máxima de aprovechamientos entre las tres zonas y en relación a adscribir en cada una de ellas al menos el 30% de la edificabilidad residencial destinada a la construcción de viviendas protegidas.

Por último, también se tendrá en cuenta el cumplimiento del artículo 138 de la Ley 4/2017, en relación a los estándares en suelo urbano no consolidado y urbanizable, así como el RD 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 15/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

Una vez que queda establecido el documento marco de la Modificación Menor, que debe ser el documento de referencia para el desarrollo y gestión de las tres piezas de suelo, dadas las circunstancias de la propiedad de cada una de ellas, podrá darse el caso de que unas ejecuten el desarrollo y gestión de su bolsa de suelo antes que las otras, o incluso que algunas se unan para el desarrollo conjunto del suelo, lo que no debe afectar a los intereses municipales.

Esta posibilidad, que no es la deseada, nos lleva a plantear que las reservas de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, las zonas de aparcamientos públicos, y las parcelas de cesión por el 10% de los aprovechamientos que le corresponden a la Administración, estén definidas en este documento de forma genérica, y no queden a expensas del momento en el que pueda desarrollarse cada uno de estos suelos, en los distintos escenarios posibles.

Por ello, a partir de este momento, si bien este documento recogerá los parámetros genéricos de aplicación para las tres bolsas de suelo, estará referido al promotor de la bolsa de suelo 2, el promotor del suelo que ocupa la finca del antiguo Canódromo, **CÁRNICA GLOBAL S.L**.y a las características de este suelo, en cuanto a su descripción y superficies, aunque se deducen los aprovechamientos urbanísticos, cesiones, etc., en los distintos escenarios posibles de gestión del suelo.

Los otros dos promotores, si lo consideran conveniente, para sumarse en la tramitación de este documento de Modificación Menor, solo tendrían que aportar los datos de titularidad de sus suelos que serían, en ese caso, incorporados a este documento, incluyéndose en adendas al mismo, a fin de que se produzca la tramitación, de las distintas Unidades de Actuación que la conformarán, en el mismo momento de todo el suelo de la UE nº 47.

Nos consta, que esta posibilidad es la que persigue el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, para permitir el desarrollo de esta parte del suelo, preparando el mismo para un futuro prometedor de esta zona, que, a pesar de las dificultades en su desarrollo por la anulación del Plan de Modernización de El Veril, según Sentencia 402/2020, de 16 de diciembre de 2020 del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, al declarar que el instrumento urbanístico es disconforme con el ordenamiento jurídico, ya que advierte que el instrumento legal que habilita la inversión carece de informe sobre recursos hídricos por parte del Consejo Insular de Aguas, una vez subsanadas estas cuestiones, el desarrollo de esta pieza terminará siendo una realidad.

Igualmente, en esta zona, en el extremo más al norte de la UE nº 47, también confluye una parte del corredor de transporte público con infraestructura propia y modo guiado entre Las Palmas de Gran Canaria y Maspalomas (PTE-21), cuestión que nos llevará a ajustar la delimitación de suelo del ámbito de intervención, suelo afectado por este sistema general, repercutiendo el reparto de cargas que ello supone entre todo el suelo de la UE nº 47, si bien estableciendo la edificabilidad que se corresponde con la totalidad del sector, esto es 165.000 m^2_s.

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 16/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

1.4 DATOS DEL PROMOTOR

Como decíamos, en este apartado se recoge los datos del promotor de la parcela del antiguo Canódromo y posteriormente, si fuera el caso, en adendas a este documento, o a lo largo de la tramitación de este documento, se aportará los datos del resto de promotores.

La Modificación Menor de esta pieza de suelo está promovida por la Entidad Mercantil CARNICA GLOBAL S.L, con domicilio en la calle Josefina Mayor Nº 50, CP 35200 de Telde y C.I.F. B-76.088.418, representada por Don Miguel Saavedra Alvarado, con D.N.I. 42.762.588 E.

Dicha representación queda debidamente acreditada en escritura que se anexa al presente documento. La propuesta de Modificación Menor se presenta actuando en ejercicio del derecho a promover este tipo de iniciativas recogido en el art.165.2 de la Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. [En adelante Ley 4/2017].

El promotor es dueño de una de las tres parcelas que conforman la UE nº 47, la parcela siguiente:

TROZO DE TERRENO situado donde llaman "Amurga" en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana, en la isla de Gran Canaria.

LINDA: al SUR, con resto de la finca matriz de donde se segrega, en una longitud de ciento veinte metros alineado con el Norte de la prolongación de la calle existente en los terrenos propiedad de Don Alejandro del Castillo, estando el extremo Poniente de este lindero separado de los terrenos propiedad de Don Alejandro del Castillo, a una distancia aproximada de cincuenta metros; en una longitud de ciento veinte metros, perpendicular al lindero Sur; al NORTE, con resto de la finca matriz en una longitud de ciento cincuenta y nueve metros cuarenta centímetro, perpendicular al lindero Naciente; y por el PONIENTE, con la finca matriz, de donde fue segregada, en tres líneas rectas cuya descripción es la siguiente: Primera, línea de una longitud de setenta metros perpendicular al lindero Sur en su extremo Poniente, a partir del extremo Norte de esta primera línea parte la segunda de una longitud de catorce metros, sesenta centímetros, perpendicular a la finca anterior en sentido Poniente; cerrando el polígono la tercera línea de cincuenta y seis metros aproximadamente que partiendo del extremo Poniente de la línea anterior, viene a unirse con el extremo poniente del lindero norte.

Y dentro de sus linderos se encuentra en construcción un CANÓDROMO compuesto de PLANTA BAJA a PRIMERA, en el cual se encuentra la pista de carreras (situada en la parte Naciente), de forma rectangular, con superficie aproximada de NUEVE MIL METROS CUADRADOS; un LOCAL, situado en la parte central de CUATROCIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS; una PERRERA delante del local anteriormente citado, con superficie de CIENTO SESENTA METROS CUADRADOS, además de una zona de apartamiento con superficie aproximada de TRES MIL METROS CUADRADOS y dos calles por los linderos Poniente y Sur; PLANTA ALTA o SEGUNDA, LOCAL, compuesto de dos aseos, una cocina, almacén, bar-terraza y cafetería, con superficie de CIENTO CINCUENTA METROS CUADRADOS; en su parte CENTRAL, LOCAL RECINTO, en su parte delantera o Naciente, se encuentra Las Gradas y Paseo-Terraza, con una superficie de CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOSCIENTOS METROS CUADRADOS respectivamente, en la parte NORTE hay un LOCAL destinado a Oficina, Vestuario, y Gradas, con superficie de TREINTA Y CINCO METROS, la cocina y vestuario y de CINCUENTA METROS CUADRADOS y en PLANTA TERCERA un LOCAL, destinado a OFICINA y CLUB de SETENTA METROS CUADRADOS. Sus linderos son los anteriormente reseñados.

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

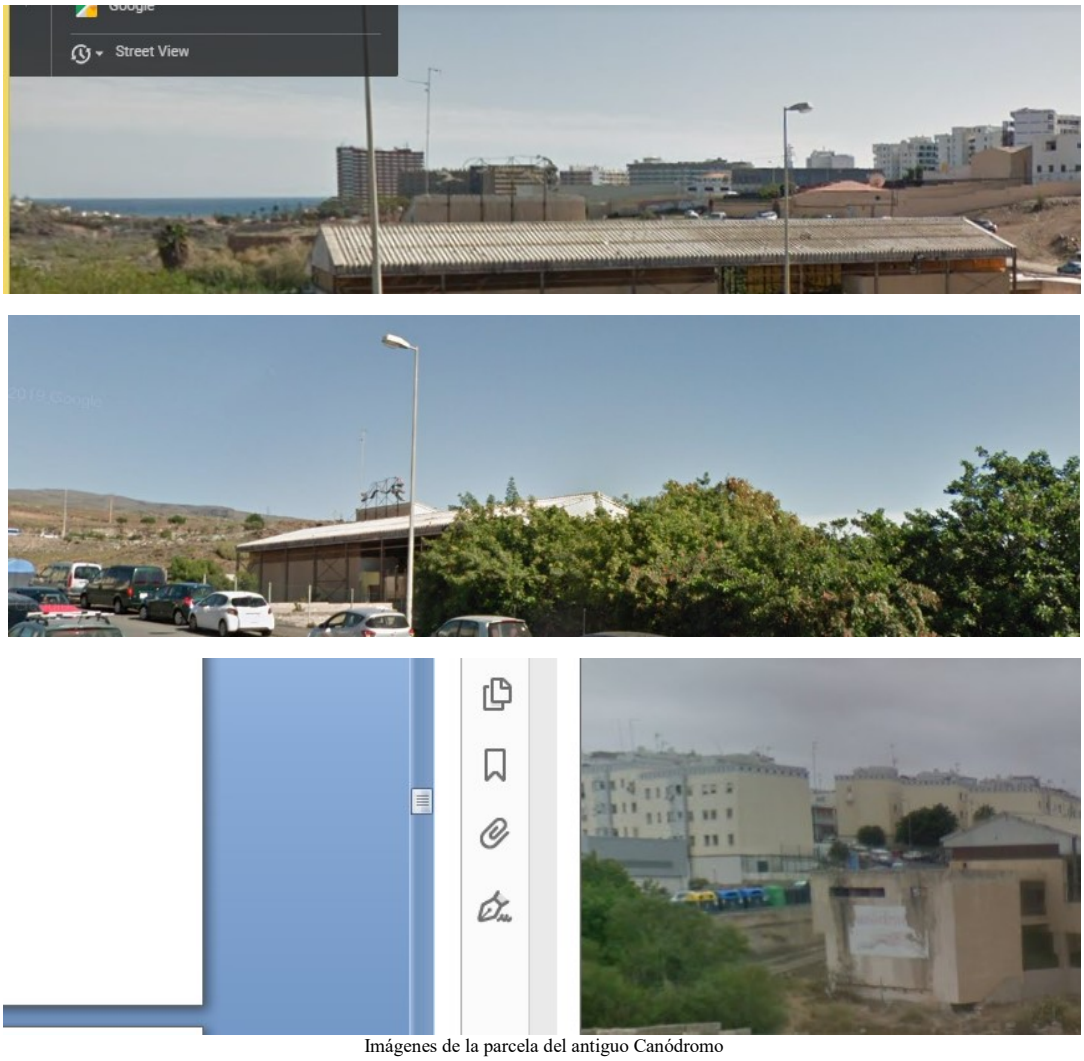
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 17/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

Tiene cabida de una HECTÁREA, CINCUENTA Y SIENTE ÁREAS, CINCUENTA CENTIÁREAS 15.750 m^2.

*Titularidad **CÁRNICA GLOBAL S.L**. UNIPERSONAL, con CIF número B76088418, titular del pleno dominio de la totalidad de la finca.*

AUTORIZANTE: JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 3, SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA
Nº DE PROTOCOLO: 377 de fecha 28/06/18
INSCRIPCIÓN: 29ª TOMO: 2.317, LIBRO 723, FOLIO.33, FECHA: 11/06/19



Imágenes de la parcela del antiguo Canódromo

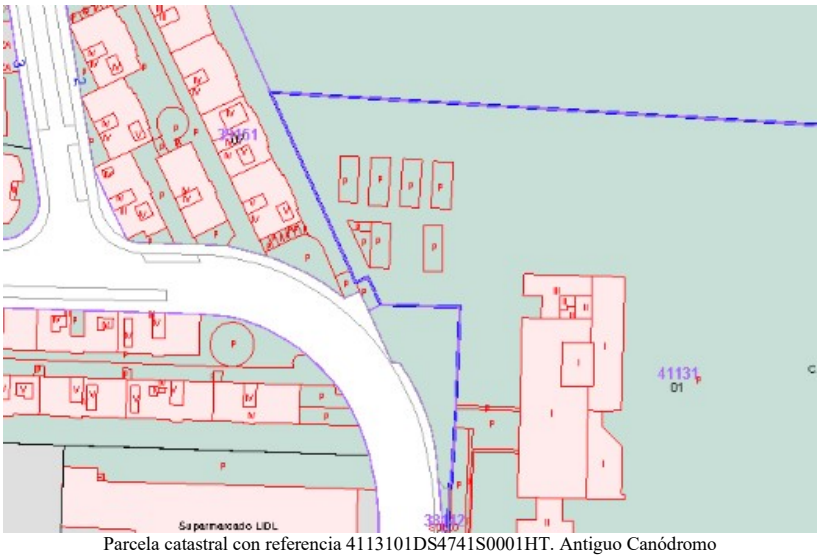
1.5 INFORMACIÓN CATASTRAL. REGISTRAL. TOPOGRÁFICA

La finca se corresponde con la **parcela catastral con referencia 4113101DS4741S0001HT**, con superficie de **15.730,00 m^2**, con uso deportivo y superficie construida de 2.066,00 m^2.

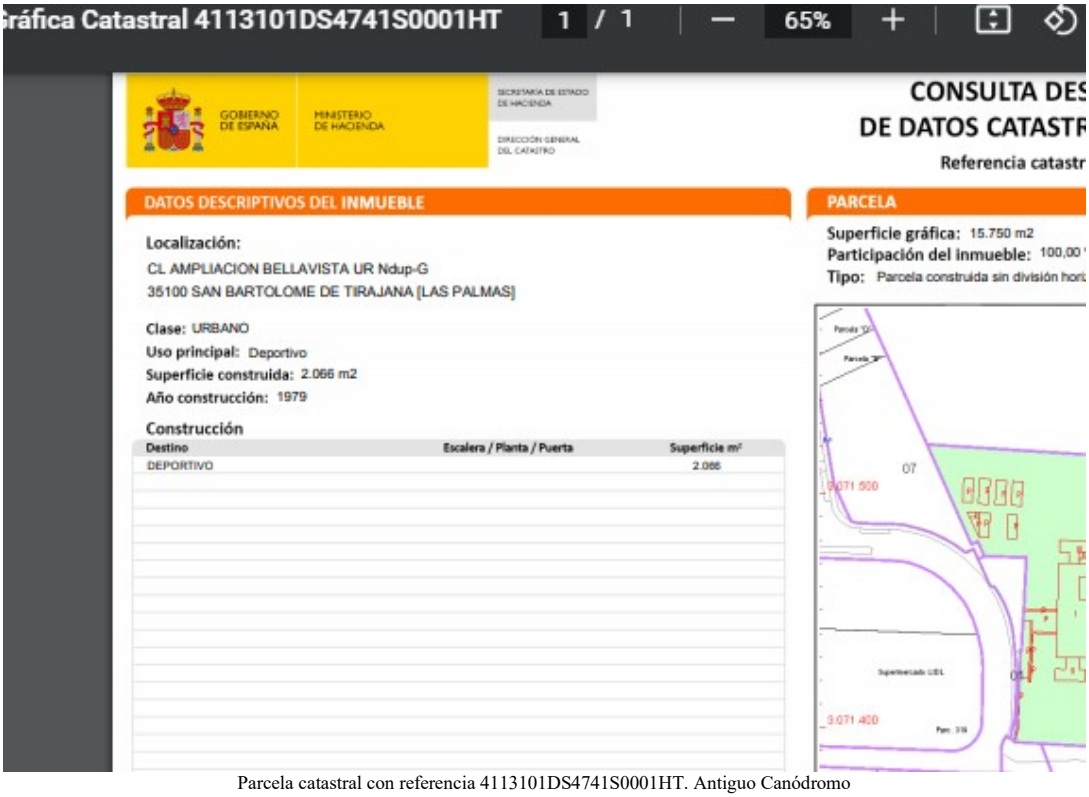
Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 18/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23



Parcela catastral con referencia 4113101DS4741S0001HT. Antiguo Canódromo



Parcela catastral con referencia 4113101DS4741S0001HT. Antiguo Canódromo

Sin embargo, según reciente levantamiento topográfico efectuado por el ingeniero técnico en topografía, don Juan Manuel Fuentes García, colegiado nº 6035 del ilustre colegio oficial de ingenieros técnicos en topografía, delegación regional de Canarias, y según reciente medición practicada la finca tiene una superficie total de DIECISEIS MIL TREINTA CON SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (**16.030,76 m^2**).

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 19/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23



Superficie real del suelo de la parcela del antiguo Canódromo, según el levantamiento realizado por el Topógrafo don Juan Manuel Fuentes García

Por tanto, teniendo en cuenta que la superficie real obtenida del reciente levantamiento topográfico de esta bolsa de suelo asciende a 16.030,76 m^2, y difiere muy poco de la superficie catastral y registral con **15.750,00 m^2**, **tomaremos el resultado de la reciente medición como superficie de aportación.**

1.6 DATOS DEL EQUIPO REDACTOR

El equipo redactor de esta Modificación Menor está formado por los arquitectos, abogados y geógrafos del despacho profesional Padrón & Cabrera Asesores Urbanistas SCP, sociedad colegiada con el número 162 en el Ilustre Colegio de Abogados de Las Palmas, que se relacionan a continuación:

Dolores Cabrera López, Arquitecto, colegiada nº 755
Jorge Cabrera Manrique de Lara, Abogado, colegiado nº 4144
Tazirga Padrón Ruiz, Abogada y Geógrafa, colegiado nº 4798 y 1676 respectivamente
Miriam Cabrera Díaz, Abogada colegiado nº 5840
María Jesús Padrón Ruiz, Abogada colegiado nº 2490

Además, forma parte del equipo redactor:

Martín Perdomo Ojeda, Arquitecto, colegiado nº 3.748
Yazmina Lozano Mas, Geógrafa.

1.7 ÁMBITO

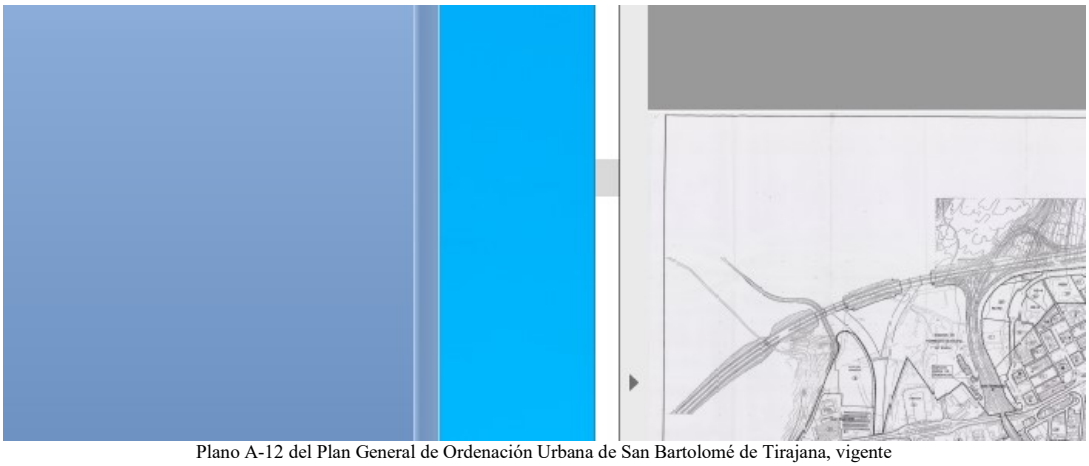
Como ya señalamos al comienzo de este documento, el suelo objeto de la Modificación Menor es la zona comprendida dentro de la UE nº 47 del Plan General de Ordenación de San

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

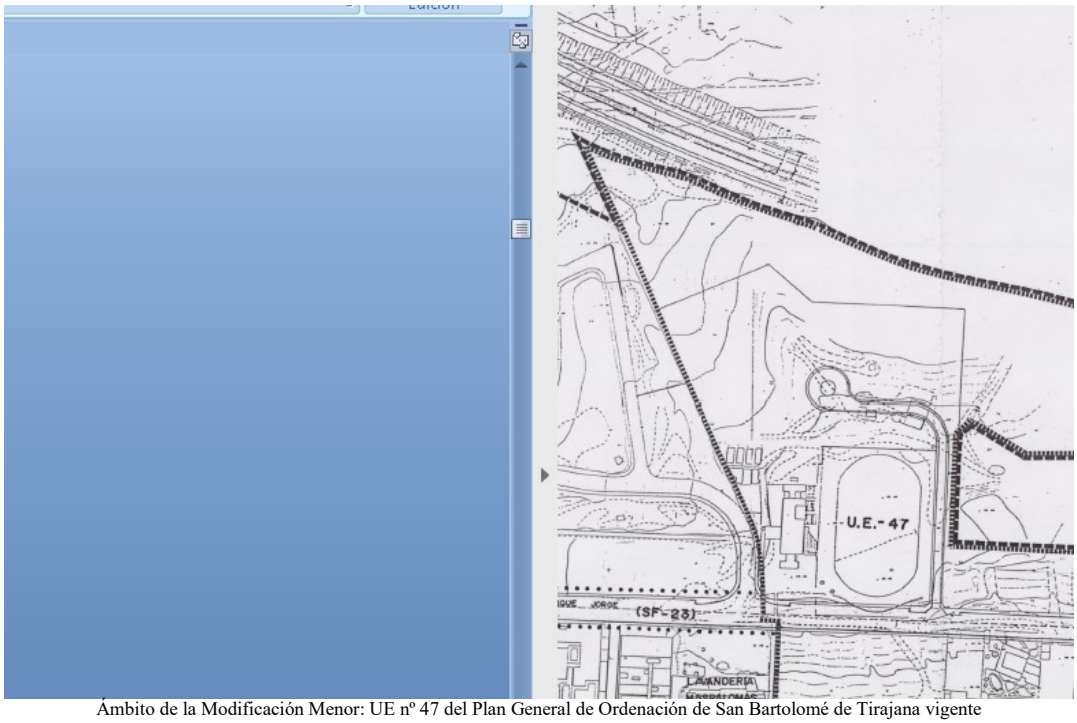
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 20/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

Bartolomé de Tirajana, con una **superficie de 165.000 m²**, clasificados como urbanos, pendiente de gestión, afectando a la totalidad de la zona comprendida dentro del Plan Parcial de Ordenación "Ampliación Bellavista", junto a El Veril, y que queda definida en el Plano A-12 del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana, que insertamos y ampliamos a continuación



Plano A-12 del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana, vigente



Ámbito de la Modificación Menor: UE nº 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana vigente

1.8.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Tal como señala el apartado 3 del artículo 164 de la Ley 4/2017, "*cuando una Modificación Menor de la ordenación urbanística incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todas las personas*

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

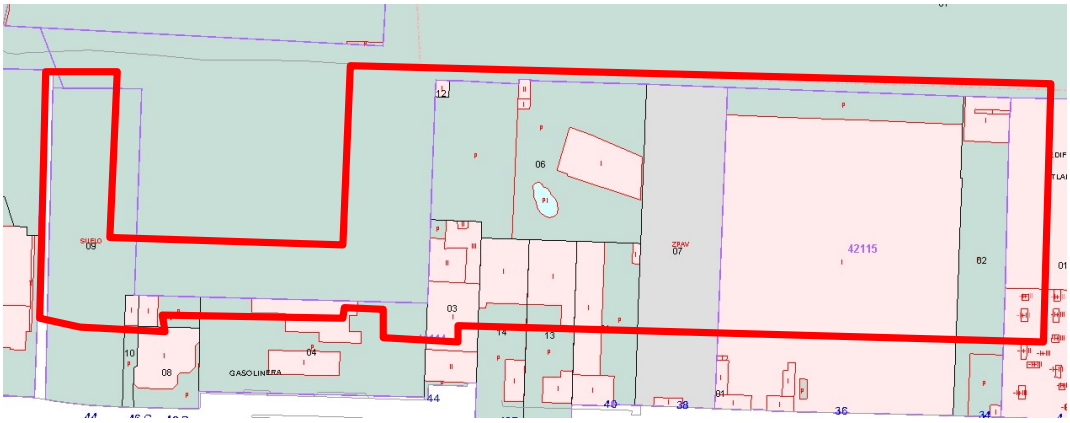
Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 21/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación". Ello en relación con lo dispuesto en la disposición adicional novena, de la Ley de Suelo de 2015, aprobada por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por la que se modifican artículos de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, concretamente, la adición de un nuevo artículo 70 ter., del que se destaca, a estos efectos, su apartado 3:

«3. Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.»

La UE nº 47 está conformada por las siguientes fincas catastrales agrupadas en **tres bolsas de suelo diferenciadas por la estructura de la propiedad**:

BOLSA DE SUELO 1.



localización catastral	referencia catastral	m²s
AV MOYA 44. SAN FERNANDO DE MASPALOMAS	4111409DS4741S0001ZT	2.604,00
AV MOYA 46(C) PLAYA DEL INGLES	4111410DS4741S0001ET	138,00
AV MOYA 46(B) PLAYA DEL INGLES	4111408DS4741S0001ST	504,00
AV MOYA 46 PLAYA DEL INGLES	4111404DS4741S0001XT	2.090,00
AV MOYA 44	4111403DS4741S0001DT	833,00
CL AMPLIACION BELLAVISTA UR Es:1 Pl:00 Pt:01	4111406DS4741S0001JT	3.158,00
AV MOYA 42(B) AMPLIACION BELLAVISTA	4111414DS4741S0001HT	849,00
AV MOYA 42 AMPLIACION BELLAVISTA	4111413DS4741S0001UT	848,00
CR GENERAL 40	4111401DS4741S0001KT	1.012,00
AV MOYA 38	4111407DS4741S0001ET	2.531,00
CR GENERAL 36	4211501DS4741S0001FT	7.471,00
AV MOYA 34	4211502DS4741S0001MT	1.472,00
CR GENERAL 4	4312001DS4741S	3.473,00
AV MOYA 2(C)	4312002DS4741S0001MT	2.016,00
CR GENERAL 2	4312003DS4741S0001OT	2.010,00
CR GENERAL 2 Es:1 Pl:00 Pt:01	4312004DS4741S0001KT	1.963,00
	total	**31.500,00**

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 22/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

BOLSA DE SUELO 2



localización catastral	referencia catastral	m²s
CL AMPLIACION BELLAVISTA UR Ndup-G	4113101DS4741S0001HT	15.750,00

total **15.750,00**

BOLSA DE SUELO 3.



localización catastral	referencia catastral	m²s
CL AMPLIACION BELLAVISTA UR	4512101DS4741S0001WT	118.391,00
CR GENERAL Suelo	4312501DR4741S0000PS	1.773,00

total **120.164,00**

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

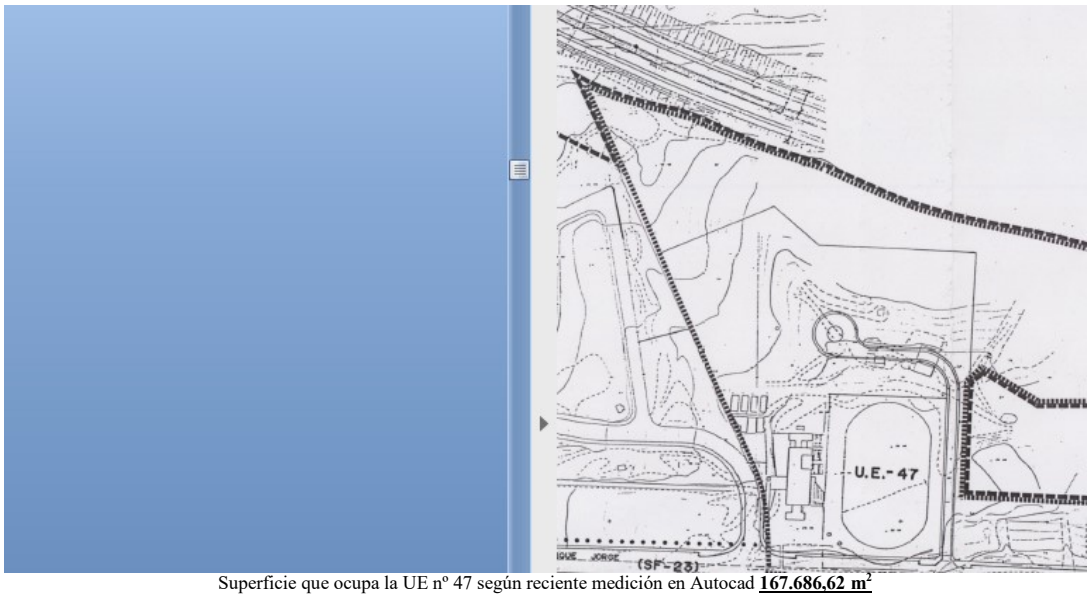
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 23/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

Los porcentajes de aportación al sector en función de la ocupación de las fincas catastrales, son los que resultan en el siguiente cuadro:

referencia catastral	m²s	% de aportación
4111409DS4741S0001ZT	2.604,00	1,54%
4111410DS4741S0001ET	138,00	0,08%
4111408DS4741S0001ST	504,00	0,30%
4111404DS4741S0001XT	2.090,00	1,24%
4111403DS4741S0001DT	833,00	0,49%
4111406DS4741S0001JT	3.158,00	1,87%
4111414DS4741S0001HT	849,00	0,50%
4111413DS4741S0001UT	848,00	0,50%
4111401DS4741S0001KT	1.012,00	0,60%
4111407DS4741S0001ET	2.531,00	1,50%
4211501DS4741S0001FT	7.471,00	4,42%
4211502DS4741S0001MT	1.472,00	0,87%
4312001DS4741S	3.473,00	2,06%
4312002DS4741S0001MT	2.016,00	1,19%
4312003DS4741S0001OT	2.010,00	1,19%
4312004DS4741S0001KT	1.963,00	1,16%
4113101DS4741S0001HT	15.750,00	9,33%
4512101DS4741S0001WT	118.391,00	70,10%
4312501DR4741S0000PS	1.773,00	1,05%
	168.886,00	**100,00%**

Si bien, en el Plan General Vigente consta como superficie de la UE-47 165.000,00 m², hay que advertir que, a partir de las mediciones de la herramienta autocad, la UE-47 ocupa una superficie de **167.713,20 m²,** que como vemos tampoco coincide exactamente con la superficie catastral 168.886,00 m^2. Por otro lado, **la afección del PTE-21 es de 5.066,84 m²** y, por tanto, la superficie que resta para el desarrollo y gestión del suelo asciende a **162.646,36 m²** = [167.713,20m²-5.066,84 m²].



Superficie que ocupa la UE nº 47 según reciente medición en Autocad **167.686,62 m²**

No obstante, **los aprovechamientos urbanísticos se calcularán en relación a los 165.000,00 m²**, fijados en el planeamiento vigente.

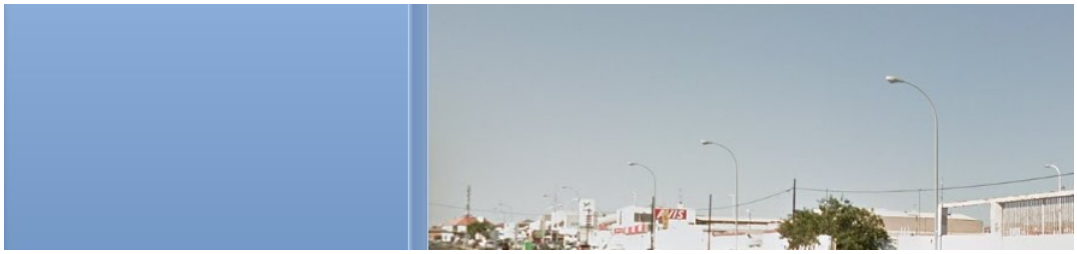
Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 24/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

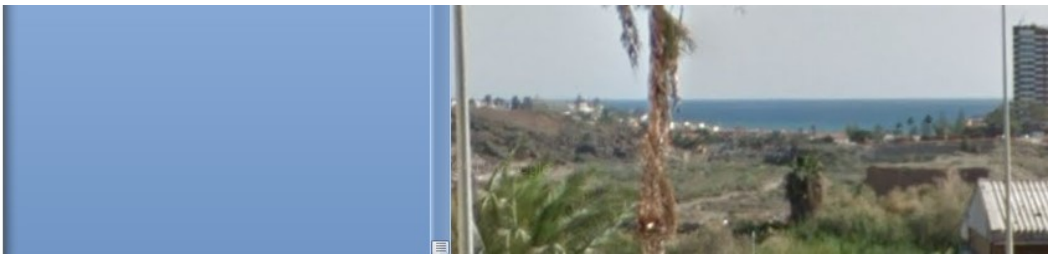
1.9.- REALIDAD FISICA Y ECONÓMICA DE LAS BOLSAS DE SUELO QUE CONFORMAN LA UE Nº 47

El estado real en el que se encuentra cada una de estas bolsas de suelo dentro de la UE nº 47 es muy diferente. Por un lado, parte del suelo de la bolsa 1 está parcialmente construido y en explotación. En esta zona existe una estación de servicio en pleno funcionamiento. Oficinas de pequeñas y grandes empresas, pequeños comercios, etc., centros de alquiler de coches, tiendas de muebles, concesionarios de vehículos, garajes y talleres de empresa de transportes, etc. Además, dentro de esta bolsa, persiste, a día de hoy, suelo sin edificar.





En la bolsa 2, el suelo con uso deportivo, Antiguo Canódromo, con los límites de este suelo perfectamente reconocibles por restos del perímetro del recinto, se encuentra con su edificación principal en estado de abandono, sus anexos en estado ruinoso, y con personas haciendo uso irregular de estas edificaciones. Por tanto, no tiene rentabilidad alguna, todo lo contrario, generando problemas a su propiedad y a la administración local por continuas quejas de los vecinos.



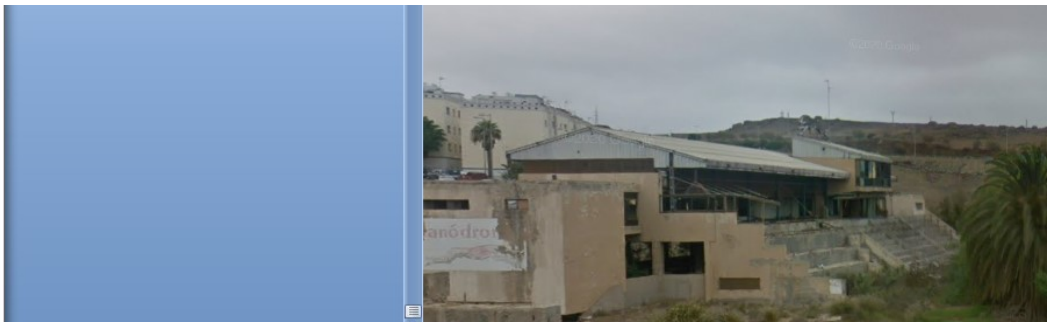


Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

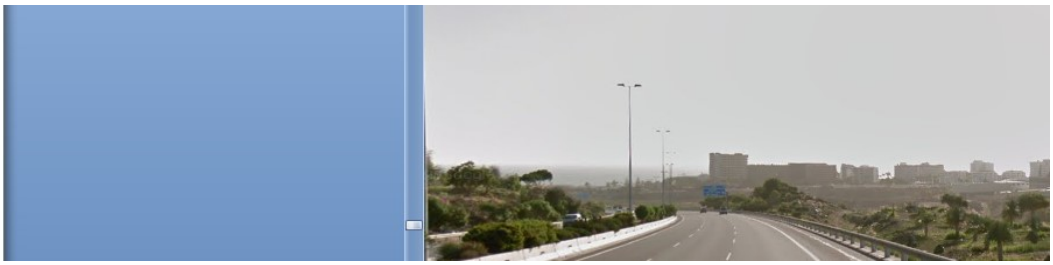
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 25/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23



En la bolsa 3, no existe edificación ni se encuentra en explotación.





2.- CONTENIDO DOCUMENTAL DE LA MODIFICACIÓN MENOR

La Modificación Menor, en base a lo previsto en el artículo 140 de la Ley 4/2017, consta de los siguientes documentos:

- Borrador de Modificación Menor
  - Documentación Informativa
  - Documentación de ordenación
    - Planeamiento – Normativa vigente
    - Alternativas
    - Conclusiones
  - Propuesta de ordenación – Normativa.
- Documento Ambiental
- Estudio Económico Financiero

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 26/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

3.- VIGENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR

La vigencia de esta Modificación Menor, en base a lo previsto en el artículo 162 y siguientes de la Ley 4/2017, es indefinida, en la medida que la Modificación Menor pretende integrarse plenamente en los contenidos y determinaciones del Plan General de Ordenación vigente hasta el momento en que se produzca una nueva alteración que modifique sus determinaciones, o hasta el momento en que se apruebe definitivamente, y entre en vigor, el Plan General de Ordenación Supletorio de San Bartolomé, aún en tramitación, asumiendo la misma.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR

La Modificación propuesta en este documento borrador, tiene la consideración de Modificación Menor ya que lo que se pretende modificar del Plan General de Ordenación vigente no tiene la consideración de sustancial, con arreglo a lo que dispone los artículos 163 y 164 de la Ley 4/2017.

Lo que se pretende modificar con la tramitación de este documento se entiende que no produce la reconsideración integral del modelo de ordenación establecido, ni se modifican las características básicas de la ordenación, ni de la superficie de suelo urbanizado del municipio, ni aparece en sus determinaciones nuevos sistemas generales o equipamientos estructurantes.

La Modificación Menor de ordenación urbanística pretende el cambio de uso de la parcela deportiva y el incremento de edificabilidad de todo el suelo incluido en la UE nº 47, que permita la intervención en el desarrollo y gestión de este suelo atendiendo a la viabilidad económica de todos los intereses concurrentes en el mismo, rehabilitando esta parte del municipio y dotándolo de los equipamientos y dotaciones de los que carece.

4.1 - JUSTIFICACIÓN DE SU OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA

La UE nº 47 ocupa una parte del territorio que aparece como inacabado, constreñida por la carretera GC-1 y la GC-500, las viviendas de la calle Teresa Berganza y Alfredo Kraus y la zona comercial que termina, por un lado, al final de la calle Alcalde Enrique Jorge y por el otro al final de la Avenida de Europa.

Actualmente, conforma un borde inacabado, pendiente del desarrollo de El Veril. Sin embargo, por el lado naciente el municipio, el otro borde de la carretera GC-500 hasta el litoral, el municipio siguió su crecimiento y desarrollo urbanístico con normalidad.



Ámbito de la UE nº 47

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 27/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

Dentro de este suelo, como ya hemos señalado, existen suelos parcialmente construidos, edificaciones en estado de abandono, entre ellas la del Antiguo Canódromo, y bolsas de suelo sin ordenar. Existen carencias de espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, así como de aparcamientos fuera de la red viaria.

El aspecto en desuso de parte de este suelo y el estado de abandono de edificaciones relevantes como el edificio principal del Antiguo Canódromo y sus anexos, así como el estado inacabado del viario, hace que toda esta zona aparezca con impacto negativo sobre el espacio urbano colindante.

El cambio de uso, la modificación de los parámetros urbanísticos, las reservas de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos, la canalización del barranco y la ejecución del viario, permitirá la rehabilitación y la integración de este borde del municipio con actuaciones singulares de calidad y tratamiento de los espacios, pudiendo ser, dado los espacios libres públicos que se pretenden, un pulmón verde, que permita el disfrute no solo de los futuros habitantes de esta zona sino de toda la población que reside en esa franja a poniente de la GC-500.

Al hacer una propuesta de desarrollo de todo el suelo que ocupa la UE nº 47, en base a distintas Unidades de Actuación, al margen de que se pueda desarrollar una sola de ellas independiente o varias en el mismo tiempo, se busca dar una respuesta que evite el fraccionamiento de los suelos de reserva para espacios libres, dotaciones y equipamientos, así como de unificar, en suelo próximo, las parcelas de aprovechamientos de cesión a la Administración Local que corresponda a cada una de ellas.

4.2 - JUSTIFICACIÓN DE LOS INTERESES CONCURRENTES

La Modificación Menor ha de cumplir con lo previsto a estos efectos en la Ley 4/2017, justificando la conveniencia en relación a los intereses concurrentes. Siendo la Modificación Menor un instrumento de ordenación que conjuntamente al marco normativo vigente, permite el desarrollo de este suelo en el que se pretende una mayor edificabilidad y por tanto unos mayores aprovechamientos urbanísticos, se debe tener la garantía de que el interés general se vea beneficiado de ello. Es decir, el cambio de uso y los nuevos aprovechamientos tienen que revertir en el bienestar social y en la mejora del municipio.

No es incompatible el que concurra la rentabilidad de los promotores del suelo con la sostenibilidad económica de los mismos. El llevar a cabo intervenciones de este tipo, planteando la ordenación urbanística de esta parte del territorio a través de distintas Unidades de Actuación diferenciadas, impulsará la actividad económica del municipio, permitirá el emplazamiento de nueva población, de pequeños y grandes comercios, de zonas de ocio y restauración vinculados a los suelos de dotaciones y equipamientos, que sin duda generarán empleo, lo que hace que interese este tipo de modificaciones que permitan el remate de esta parte de la ciudad.

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 28/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

Con la aparición de los Planes de Modernización y atendiendo a la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, es prioritario agilizar el proceso de gestión y desarrollo del suelo con los instrumentos de ordenación previstos en la legislación, buscando un ajuste y proporcionalidad con la dimensión del ámbito donde se actúa.

Además, teniendo en cuenta las herramientas previstas en la Ley 4/2017, que simplifican el proceso de desarrollo de este tipo de intervenciones, y como consecuencia de que se garantice que con la misma, no solo se resuelvan problemas existentes, como la canalización del barranco, el desocupar y demoler edificaciones obsoletas, sino que además revierta en el interés general los nuevos aprovechamientos que se derivan de esta modificación, todo ello hace que se considere suficientemente justificada la Modificación Menor que se pretende.

4.3 - JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La Modificación Menor que se propone, como actuación sobre el medio urbano, y en cumplimiento del artículo 305 de la Ley 4/2017, incorpora un apartado-memoria que asegura la viabilidad económica de la propuesta, con el contenido que se establece la legislación estatal, concretamente en los apartados 4 y 5 del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, en los que se dispone:

> *4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*
>
> *5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:*
> *(....)*

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

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 29/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

4.4 - JUSTIFICACIÓN DE LA NATURALEZA DE LA ACTUACIÓN

Las actuaciones que requiere la Modificación Menor de ordenación urbanística, que se pretende, se enmarcan dentro de las actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias, previstas en el apartado 1 a) del artículo 7 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:
1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.
2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.

En este caso, dado que lo que se pretende con la Modificación Menor es, una vez establecidos los parámetros urbanísticos genéricos, la posibilidad del desarrollo a través de distintas Unidades de Actuación diferenciadas de todo el suelo de la UE nº 47, en el mismo tiempo o de forma independiente, y dado que son suelos urbanos no consolidados, sus propietarios tendrán que cumplir con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 4/2017.

1. Las personas propietarias de suelo urbano no consolidado tendrán los siguientes deberes:
a) Ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo necesario, de acuerdo con la ordenación urbanística, para los viales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, dotaciones culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
b) Ceder gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente.
c) Ceder gratuitamente al ayuntamiento, en parcelas urbanizadas, y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento urbanístico del ámbito correspondiente con destino al patrimonio público del suelo. Esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado; dicho abono tendrá lugar con carácter preferente cuando se genere un proindiviso en el que deba participar la Administración.
d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.
f) Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico o en la legislación específica.
g) Prestar garantía para asegurar la correcta ejecución de la actuación, que incluirá el pago de los justiprecios que correspondan y que no podrá ser inferior al 15% del coste previsto para las obras en el proyecto de urbanización.

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 30/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

2.- El desarrollo de la actividad de ejecución requerirá la delimitación de unidades de actuación, con aplicación del régimen propio de la ejecución de estas previsto en el título V de esta ley.

Pues bien, tal como acabamos de leer en el apartado 2 de este artículo, para facilitar la ejecución de lo previsto en la Modificación Menor, se plantea la delimitación de cada una de las Unidades de Actuación, sin que ello implique modificación del planeamiento, de acuerdo al artículo 202.3 de la Ley 4/2017.

Se establece en la Modificación Menor que los Sistemas de Ejecución de las distintas Unidades sean privados, y dependiendo de cómo se lleve a cabo la gestión de este suelo, será por Concierto o por Compensación. En las Unidades de Actuación de propietario único el sistema será por Concierto; En el resto, al existir diferentes propietarios, el sistema a implantar sería el de Compensación a no ser que los mismos llegaran a acuerdos previos.

5.- JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE USO DE LA PARCELA DEL ANTIGUO CANÓDROMO Y DE LA EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS DE LA UE Nº 47

El objetivo principal que persigue esta Modificación Menor es posibilitar el desarrollo y gestión de este suelo estableciendo una ordenación que ayude e incentive a la rehabilitación de esta parte que viene a ser un borde del municipio, constreñido entre la futura implantación de El Veril, la carretera GC-1y la GC-500, y Bellavista.

Para ello, se considera la posibilidad de gestión y desarrollo de distintas Unidades de Actuación diferenciadas. Esto ha exigido que se plantee la distribución de aprovechamientos y reparto de cargas y beneficios conjuntamente, estableciendo parámetros y usos genéricos que se arrastran del Plan General vigente y que se modifican en este documento.

Además, dado que el uso deportivo que se daba en los años 90, momento de la redacción del Plan General, en la parcela del antiguo Canódromo está en desuso desde hace muchos años, y no tiene sentido el mantenerlo, se plantea en esta Modificación Menor, el cambio de uso de esta parcela, pasando de uso deportivo al residencial permanente, que es el uso que se establece como prioritario en la UE nº 47.

Los coeficientes de edificabilidad máximo, la determinación de los aprovechamientos urbanísticos máximos, los correspondientes coeficientes de ponderación, etc., que se utilizan en la Modificación Menor se establecen, con arreglo a lo establecido en el apartado B del artículo 136 y el B del 137 de la Ley 4/2017. En estas operaciones, y teniendo en cuenta que los usos que se plantean son los que ya venían en las determinaciones del Plan General vigente, se ha buscado que no existan diferencias de aprovechamientos entre las Unidades de Actuación superiores al 15%, adscribiéndose a cada una de ellas su porcentaje destinado a la construcción de viviendas protegidas.

Se cumple con el artículo 138 de la Ley 4/2017, en relación a los estándares en suelo urbano no consolidado y urbanizable, de forma que las reservas de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, las zonas de aparcamientos públicos, y las parcelas de cesión por el 10% de los aprovechamientos que le corresponden a la Administración, están

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 31/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

definidas en este documento de forma genérica, y no se quedan a expensas del momento en el que pueda desarrollarse cada uno de estos suelos.

Este objetivo principal que persigue esta Modificación Menor viene a coincidir con lo que se pretende desde el Plan de Modernización Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de San Bartolomé de Tirajana, recientemente declarado nulo, así como desde el Plan General Supletorio, que ultima en estas fechas su tramitación. Por ello, se justifica el incremento de edificabilidad de la totalidad del suelo y el aumento de ocupación, ya que, las reservas de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos, así como la necesidad de canalizar el barranco y continuar con el viario hasta el nudo del El Veril, según se establece en el PTE-21, requiere gran parte del mismo.

No obstante, esta cierta flexibilidad en los parámetros de edificabilidad y ocupación, que vienen a ser similares a los existentes ya en la zona colindante de Bellavista, respeta rigurosamente los estándares establecidos por la Ley 4/2017.

Por último, en relación a la altura de las edificaciones, se ha tenido en cuenta el entorno en el que se sitúa este suelo y su topografía, respetando el dialogo con el paisaje existente, de forma que se siga con continuidad las alturas que ya vienen definidas por los edificios colindantes de Bellavista.

6.- PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN

El procedimiento de modificación se establece en el artículo 165 de la Ley 4/2017, del que se destaca:

> *1. La modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación, en los plazos y por las causas establecidas en la presente ley o en los propios instrumentos.*
> (…)
> *2. La Modificación Menor no requiere, en ningún caso, la elaboración y tramitación previa del documento de avance. En el caso del planeamiento urbanístico, la iniciativa podrá ser elaborada y propuesta por cualquier sujeto público o privado.*
>
> *3. Las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente. Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes.*

7.- PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

El procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se establece en la sección 2ª del capítulo I de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en sus artículos 29 al 32.

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 32/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

En resumen, el procedimiento consiste en las fases y plazos siguientes:

Solicitud de inicio: El promotor presenta ante el Ayuntamiento la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del documento borrador y de un documento ambiental estratégico, documentación que será comprobada por el Ayuntamiento, y en el caso de que no se incluyera la totalidad de lo exigido se requerirá al promotor para que, en un plazo de diez días hábiles, los aportase, con los efectos previstos en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Consulta y remisión de documentación: El órgano Ambiental sustantivo comprobará que la documentación presentada de conformidad con la legislación sectorial cumple los requisitos en ella exigidos, remitiendo en ese caso al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar.

Plazo de admisión: El órgano Ambiental podrá resolver en el plazo de veinte días desde su recepción su inadmisión, por algunas de las razones previstas en la legislación, dando audiencia al Promotor.

Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas: El órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, poniendo a su disposición el documento ambiental estratégico y el borrador del plan o programa, que deberán pronunciarse en el plazo máximo de veinte días hábiles desde la recepción de la solicitud de informe. Pasado este plazo el procedimiento continuará si el órgano ambiental cuenta con elementos de juicio suficientes para formular el informe ambiental estratégico.

Elaboración del Informe ambiental Estratégico: que podrá determinar qué:

La Modificación Menor debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, a cuyos efectos se elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas de acuerdo con lo establecido en el artículo 30, y no será preciso realizar las consultas reguladas en el artículo 19. Esta decisión se notificará al promotor junto con el documento de alcance y el resultado de las consultas realizadas para que elabore el estudio ambiental estratégico y continúe con la tramitación prevista en los artículos 21 y siguientes.

El plazo previsto para estas cuatro primeras fases, es de cuatro meses, una vez efectuada la solicitud de inicio de evaluación ambiental.

Publicación del Informe ambiental Estratégico:

Se publicará en el «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente, en el plazo de los diez días hábiles siguientes a partir de su formulación, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 33/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

Publicación de la aprobación de la Modificación Menor.

El órgano sustantivo remitirá para su publicación en el «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente la resolución por la que se adopta o aprueba la Modificación Menor y una referencia a la dirección electrónica en la que el órgano sustantivo pondrá a disposición del público con el contenido íntegro de la misma, con referencia al "Boletín Oficial del Estado" o diario oficial correspondiente en el que se ha publicado el informe ambiental estratégico.

8.- LEGISLACIÓN SECTORIAL

A la presente Modificación Menor del vigente Plan de San Bartolomé de Tirajana le es de aplicación el siguiente marco legal:

De carácter sustantivo:

● Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

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

● Ley 21/2013 de 9 de la Ley 9/2006 sobre evaluación de los efectos de determinados planes y proyectos en el medio ambiente.

● Ley 9/2015 de 27 de abril, por la que se modifica la Ley 2/2013 de 29 de mayo de 2013 de Renovación y Modernización Turística de Canarias.

● Reglamento de la Ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias aprobado por Decreto 85/2015 de 14 de mayo.

● Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, especialmente por la normativa en materia de gestión de riesgos de inundación, frente a la **Conexión entre la canalización de Bellavista y el barranco de El Veril o Cañizo, lo que requerirá consulta previa al** Consejo Insular de Agua.

● PTE-21, Plan Territorial Especial de acuerdo a las normas transitorias de ordenación establecidas por la suspensión de su trazado a su paso por Playa del Inglés, aprobada definitivamente mediante Decreto 358/2015, de 9 de noviembre (BOC nº 218, de 10 de noviembre de 2015).

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 34/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

9.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA MODIFICACIÓN MENOR

Lo que se pretende de forma general, con la Modificación Menor planteada, es la regeneración de este borde del municipio que ha quedado entre lo construido en Bellavista y la zona de El Veril, con el uso que se prevé para este suelo, Ampliación de Bellavista en el Plan General vigente, un suelo con 165.000 m^2 en el que el uso es el residencial permanente.

Como primera idea surge la necesidad de dotar esta zona de un gran parque urbano como complemento a lo que se prevé para la zona de El Veril, próximo a la conexión del enlace del PTE-21, que mejore toda esta zona muy deteriorada e inacabada al día de hoy.

Este espacio libre público, a modo de barrera verde, parte del cual separa las parcelas edificatorias de las afecciones producidas por los efectos de la carretera GC-1, Las Palmas – Mogán, también estará conformado por bolsas de suelo por las cuales se canalizará el barranco de bellavista y por bolsas de suelo entre parcelas, intentando que sean próximas al parque urbano del Veril.

Por otro lado, se pretende resolver el problema existente con la canalización del Barranco de Bellavista y su conexión con el tramo del barranco de El Veril. Hoy en día las aguas que discurren por las cuencas que confluyen en Bellavista están canalizadas precisamente hasta la fachada del Antiguo Canódromo, discurriendo, a partir de ese punto, por los puntos topográficos más bajos libremente, barranco abajo. Así mismo dar cauce a un pequeño barranquillo existente por encima de la GC 1 que desemboca por la parte alta del sector.

Otro de los objetivos de esta Modificación Menor es el cambio de uso de la parcela del antiguo Canódromo. A esa parcela, en el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana de 1996, se le asignó el uso deportivo, en concordancia con el uso que hasta ese momento se daba en la misma. Hace muchos años que la edificación y la parcela que se destinaba a ese uso se dejo de explotar, encontrándose, a día de hoy, no solo en estado total de abandono sino con ocupas en su interior, lo que genera preocupación a sus propietarios, a los vecinos colindantes y a la Administración local por los conflictos que se generan en la zona.

También, aprovechando la topografía del suelo de la UE nº 47, uno de los objetivos es dotar a esta zona de aparcamientos públicos de los que carece.

Por último, el objetivo quizás más relevante es el que ya prevé el Plan General vigente, dotar al municipio, siguiendo la trama urbana colindante, de distintas tipologías edificatorias que permita el uso residencial para población permanente en el municipio, con las dotaciones y equipamientos que haga a esta zona atractiva no solo para el asiento de la población trabajadora del municipio, sino además como segunda residencia para ciudadanos de otros municipios. Se busca el reparto de población y la distribución más homogénea de usos que equilibre las densidades de la zona colindante.

Ante esta nueva situación y analizada la demanda del mercado se observa que ésta se dirige a pequeñas promociones situadas en zonas muy consolidadas y próximas a los centros de trabajo, al resto del municipio, a sus playas, o a sus zonas de ocio y que estén bien conectadas, como es el caso.

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 35/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

La Modificación Menor constituye un instrumento urbanístico de ajuste del Plan General de Ordenación a través de la cual se actualizan las determinaciones en vigor en la totalidad de este suelo de la UE nº 47, y de las parcelas que resultarán de esta propuesta a los efectos de propiciar un mejor equilibrio entre suelos colindantes con igualdad entres sus características urbanísticas.

Dichas determinaciones tienen por objeto genérico la regulación de las condiciones en las ordenanzas de todo el suelo, de las distintas Unidades de Actuación que resultan, de forma que con las ordenanzas genéricas previstas se obtendría unos aprovechamientos urbanísticos de acorde con la legislación que no suponga diferencias mayores del 15%, y continuar con la trama regular y ortogonal existente en la zona, resolviendo a la vez, la canalización del barranco y la continuidad viaria hasta la conexión con el nudo previsto en El Veril, al mismo tiempo se logra un conjunto edificatorio contemporáneo en el que se optimiza el espacio público-privado en el espacio urbano con esponjamiento de acuerdo con las determinaciones de las Directrices de Ordenación General de Canarias.

Los criterios son:

Definidos los objetivos, y sabiendo que se plantea el desarrollo del suelo con la implantación de distintas Unidades de Actuación, que insistimos, una vez que se ha definido los parámetros genéricos y los aprovechamientos urbanísticos de cada una de ellas, podrá llevarse a cabo en el mismo tiempo, siempre entendiendo que la gestión de cada una de las Unidades de Actuación se hará de forma independiente, los criterios de ordenación del suelo son los siguientes:

Mantener de forma general los usos previstos en el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana de 1996, a excepción del previsto en la parcela del antiguo Canódromo por obsolescencia del mismo, de forma que se dé la opción, no solo de mantener usos existentes en el resto del suelo sino, además, de complementarlos.

Ubicar estos usos de forma que den continuidad a la trama urbana, situando con las mismas tipologías edificatorias, que ya existen en la urbanización colindante, parcelas de uso residencial, situando entre la GC-1 y las parcelas de usos residencial, los espacios de dotaciones y equipamientos que resultan por aplicación de la legislación, de forma que se crea un gran parque público en esta zona.

Conectar estos espacios libres, donde se ubicarán principalmente los equipamientos y dotaciones, con los espacios libres previstos en el ámbito de El Veril.

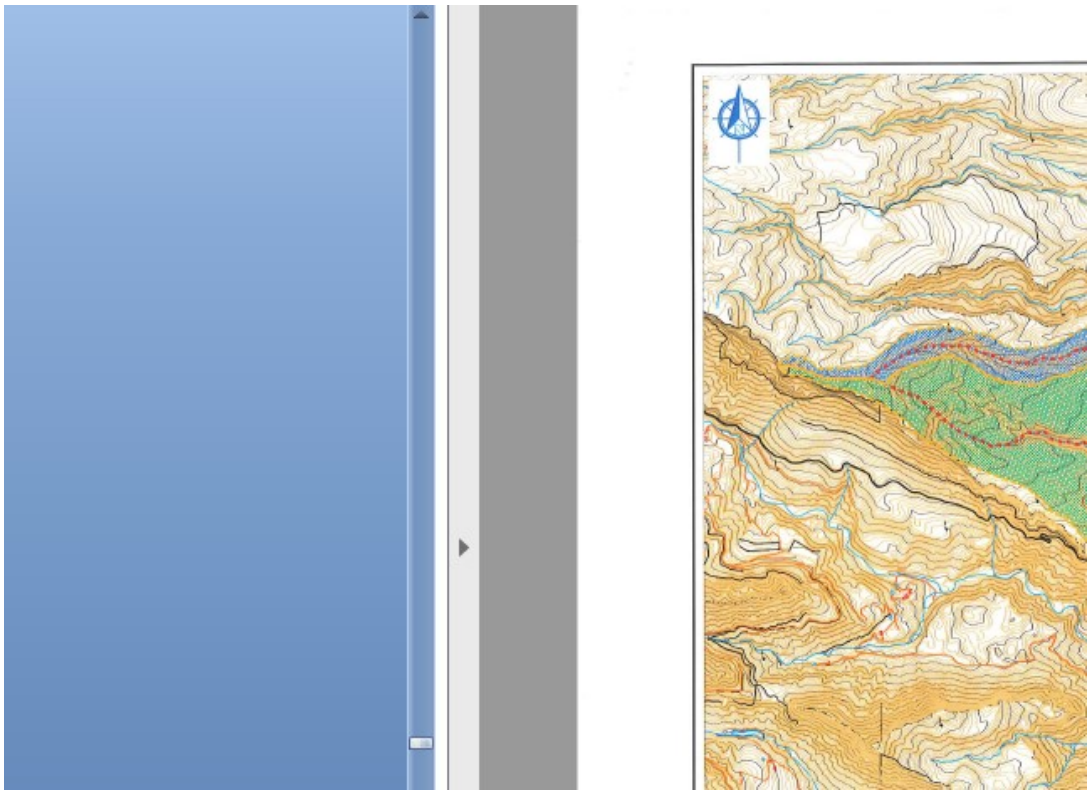
Mantener el uso comercial, tal como estaba previsto en el Plan General vigente, en la zona próxima al nudo del corredor en el PTE-21, colindando con el ámbito de El Veril y una dotación escolar, como apoyo complementario a este sistema general, entendiendo que en el mismo se generará nuevas actividades económicas por el número de viajeros que utilizaran este medio de transporte en sus desplazamientos, entre la GC-500 y la continuidad del viario a ejecutar calle Alcalde Enrique Jorge.

Tratar la canalización del barranco, cuenca de Bellavista en la parte que nos afecta y un pequeño barranquillo por la parte superior, como eje verde sobre el cual se vuelcan fachadas de parte de las parcelas residenciales con mayor altura.

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 36/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23



Ubicar las edificaciones residenciales con tipología unifamiliar, siguiendo la trama existente, lo más próximo a las zonas de espacios libres, equipamientos y dotaciones, buscando un esponjamiento en la utilización del suelo.

El 30% de viviendas de protección que se adscriben en este suelo, por aplicación del apartado 137 B. c) de la Ley 4/2017, se integrarán con el resto de viviendas de promoción libre, evitando generar zonas diferenciadas entre ellas.

La superficie de suelo para la materialización del 10% de los aprovechamientos urbanísticos que le corresponden a la Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, con destino a patrimonio público de suelo, se situará en parcelas próximas, a fin de que, independientemente del momento en el que se desarrolle cada Unidad de Actuación, no impida una actuación conjunta a la Administración en el mismo.

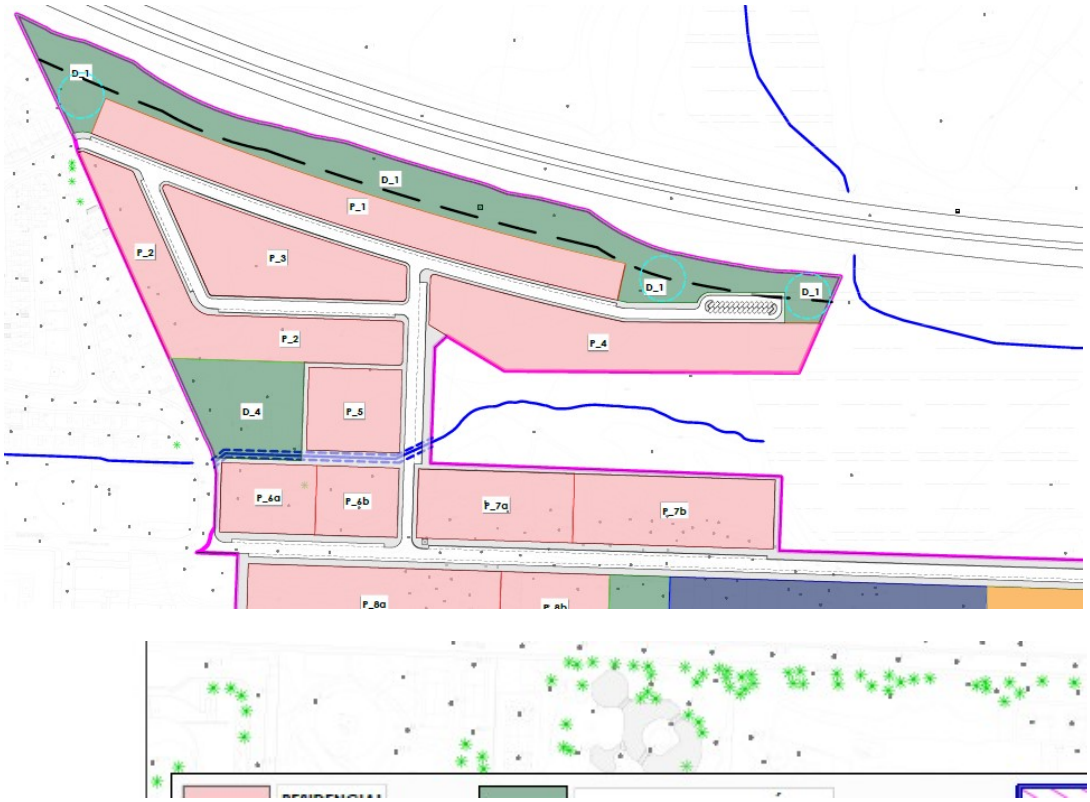
No se crearán más vías que las estrictamente necesarias. La vía que da continuidad a la calle Alcalde Enrique Jorge hasta su encuentro con el ámbito de El Veril. Un viario principal perpendicular a este para acceder a la parte alta de la UE nº 47, suelo en el que se concentran los espacios libres, dotaciones y las viviendas unifamiliares y las vías secundarias necesarias.

Se crearán zonas de aparcamientos públicos aprovechando la topografía del terreno, no solo en la vía principal Alcalde Enrique Jorge sino además tanto en el viario perpendicular a esta así como en vías secundarias en la zona alta.

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 37/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23



10.- PLANEAMIENTO INSULAR Y PLANEAMIENTO LOCAL

Adecuación de la Modificación Menor a las disposiciones del planeamiento insular y al planeamiento local.

10.1. Determinaciones del PIO-GC de carácter vinculante para la ordenación del ámbito de actuación:

En el PIO de Gran Canaria viene definido el modelo turístico en la Sección 31, artículos 206-232, clasificando las piezas territoriales turísticas, en el artículo 208, en función del grado de consolidación del uso turístico de las mismas.

La totalidad del suelo de la UE nº 47, que se pretende ordenar a través de Unidades de Actuación diferenciadas, **se encuentra**, según el Plano 4.1 del volumen V, del PIO, **dentro de un ámbito Turístico Insular**, el denominado **Zona Turística Litoral del Sur**.

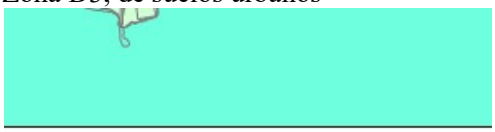
Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 38/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23



Denominación del suelo• Zona D3, de suelos urbanos







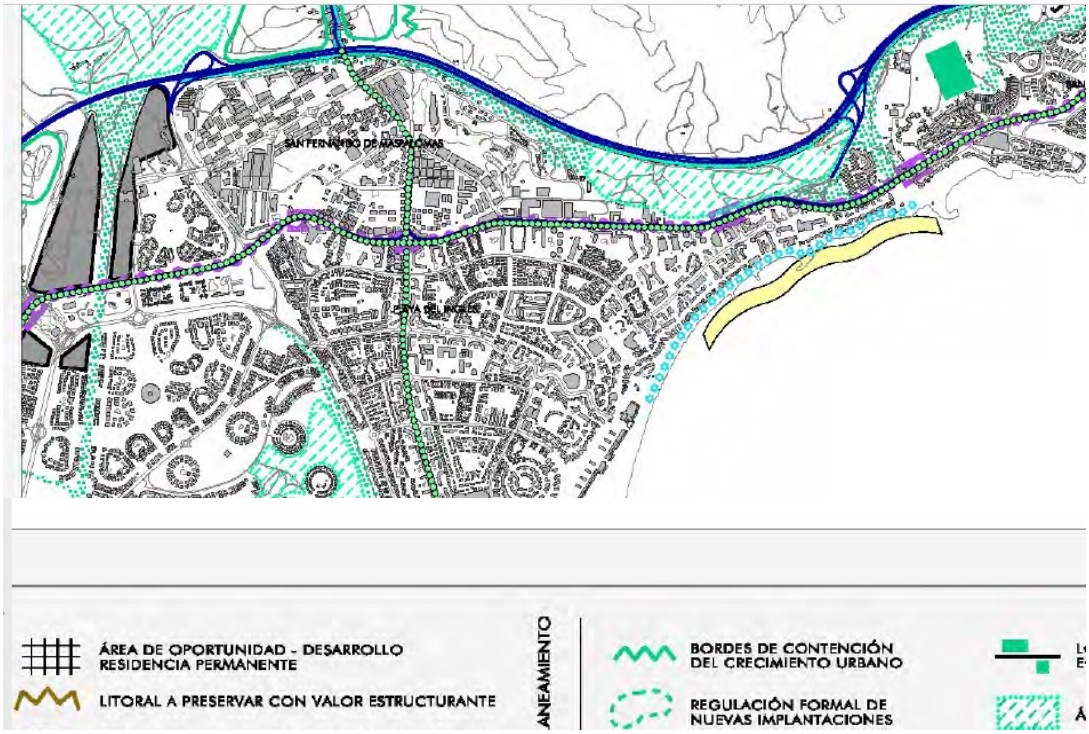
Dentro de las **acciones estructurante** previstas en el PIO, según el plano 3.8 del volumen V, de acciones estructurantes y directrices al planeamiento urbanístico, para la zona afectada por la Modificación Menor, se encuentra: **Como área libre estructurante**

El resto de suelo, el que pertenece a El Veril, está: **Como área libre con equipamiento**

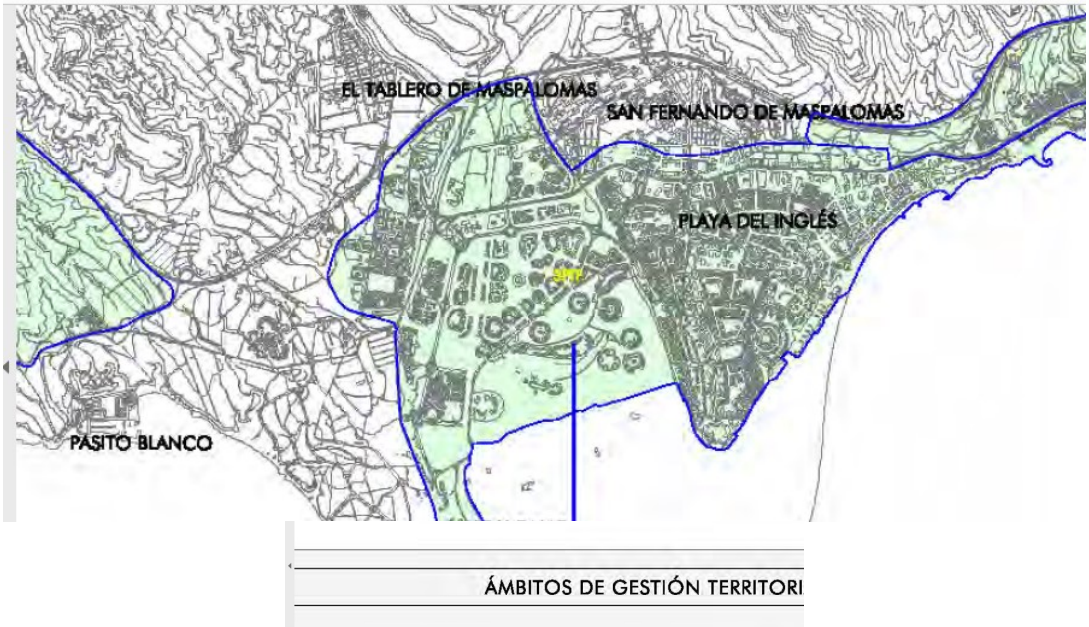
Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 39/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23



Igualmente, si analizamos los **ámbitos de Gestión Territorial**, el suelo afectado por la Modificación Menor se encuentra dentro del **suelo incluido dentro del PTP-8**, colindando con el PTP-9, en la zona del El Veril, como instrumento de Regeneración y Estructuración del espacio



Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 40/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

El concepto de área de libre equipamiento, descrito en el artículo 252.3 del PIOGC, es análogo al de Área Libre Estructurante, **siendo admisible en estas áreas la implantación de equipamientos de ocio o deportivos, predominantemente al aire libre**.

Desde la aprobación del Plan General de San Bartolomé, se manifestó la necesidad de recualificar el espacio consolidado de Playa del Inglés, facilitando ámbitos para la ejecución de parques o espacios que complementaran la oferta alojativa para hacer más atractivo y competitivo el destino turístico.

Esta tarea ha sido asumida por el Plan Territorial Parcial de Ordenación del Espacio comprendido entre la GC-1 y la GC-500 en San Bartolomé de Tirajana (en lo sucesivo, PTP-9), y dentro del contexto del documento aprobatorio de las correcciones sustanciales derivadas del trámite de información pública y consulta del PTP-9, se puso de manifiesto la conveniencia de revisar el PTE-21.

El desarrollo de esta zona libre de equipamiento que pretende complementar y cualificar la oferta turística de Gran Canaria, queda remitida al PTP-9, plan territorial parcial que viene a colindar con el suelo de la Modificación Menor, destinada por el Plan General vigente a suelo de uso residencial permanente, pero, siguiendo el espíritu que se persigue para la zona desde el Plan General, a recualificar el espacio consolidado de Playa del Inglés, la ordenación de la Modificación Menor, además sigue ese criterio, complementar la oferta alojativa para hacer con la intervención en esa zona y con las determinaciones establecidas para su desarrollo y gestión, más atractivo y competitivo el destino turístico. .

> *PTP9*
> *1 Objetivos y Criterios Estratégicos para el Plan Territorial:*
> *Tendrá por finalidad la estructuración y regeneración del espacio no consolidado entre la autopista GC-1 y la carretera comarcalGC-500 mediante su consideración como ámbito de oportunidad para la protección paisajística de los vacíos urbanos actualmente existentes, y la introducción de algunos productos de alojamiento turístico y de oferta complementaria más acordes con los nuevos modelos urbanos turísticos.*
> *Estas nuevas implantaciones, de pequeño tamaño, y respetuosas con el entorno en el que se instalan, se complementarán con otras zonas situadas sobre la autopista GC-1 consideradas aptas para albergar una nueva tipología de equipamiento turístico complementario de los productos localizados en el área consolidada. Estas nuevas implantaciones ocuparán los ámbitos intersticiales entre los espacios protegidos y la GC-1, delimitando definitivamente el crecimiento de la Ciudad Turística del Sur hacia el interior en su extremo más oriental.*
> *La intervención en este ámbito puede segregarse atendiendo a razones operativas en tres partes:*
> *Parque Urbano equipado del Veril:*
> *− Este ámbito debe consolidarse como una de las principales alternativas de espacio libre equipado para la recualificación del espacio consolidado de Playa del Inglés.*
> *− Debe tenerse en cuenta la adecuación del entorno del nudo de enlace del Veril con la Ciudad Turística. Asimismo, resulta imprescindible el tratamiento del terraplén sur de la GC-1 a su paso por el futuro Parque, y la compatibilidad de su utilización mixta tanto por la población residente en San Fernando y Bellavista, como por la población turística de Playa del Inglés.*

El PIO de Gran Canaria ya **tuvo en cuenta que, el uso previsto** en el Plan General vigente para el ámbito de la Modificación Menor, **residencial permanente**, **tenía cabida en la zona de Bellavista y como consecuencia en su ampliación**.

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 41/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

*• **RESIDENCIA PERMANENTE EN ÁMBITOS TURÍSTICOS***

De acuerdo con la estrategia turística presentada en la memoria del PIO, los criterios básicos para el tratamiento de la residencia permanente en ámbitos turísticos son los siguientes:

− Se consideran suelos de residencia permanente aquellos contemplados expresamente por el PGO en las ZTL, y los suelos urbanos consolidados existentes que se ajusten al % de tolerancia turística establecido por el Reglamento de estándares para su caracterización como tales.

− Sólo se permitirán crecimientos sólo a partir de núcleos existentes de residencia permanente, por regularización de bordes o por extensión.

− El crecimiento por extensión sólo se permitirá de acuerdo con el Planeamiento Territorial correspondiente.

− Se prohíbe la mezcla de residencia turística y residencia permanente en un mismo sector de nueva implantación.

*− En ausencia de Plan Territorial, **serán núcleos prioritarios para albergar desarrollos residenciales por regularización de bordes**:*

*Arguineguín-Loma Dos, El Tablero, y San Fernando-**Bellavista.***

La UE nº 47 se enmarca en un extremo del PTP8 Playa del Inglés, que está formado por un conjunto identificable cuyo uso predominante es el turístico, en una proporción igual o superior al 30% de la edificabilidad total, y que precisamente esta parte de Playa del Inglés es una zona turística a rehabilitar no considerada como saturada.

Sus objetivos, criterios y actuaciones propuestas, vienen establecidos en el artículo 268 y ss del PIO.

El planteamiento de ordenación que se hace con la Modificación Menor planteada en este documento tiene en cuenta, en las determinaciones previstas para su actuación, las estrategias de intervención territorial diseñadas por el Plan Territorial de Ordenación del Turismo de Gran Canaria, si las hubiera, en su defecto se aplican las determinaciones previstas en la Ley 4/2017.

10.2 Determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Gran Canaria PTEOTI- para el ámbito donde se plantea la Modificación Menor:

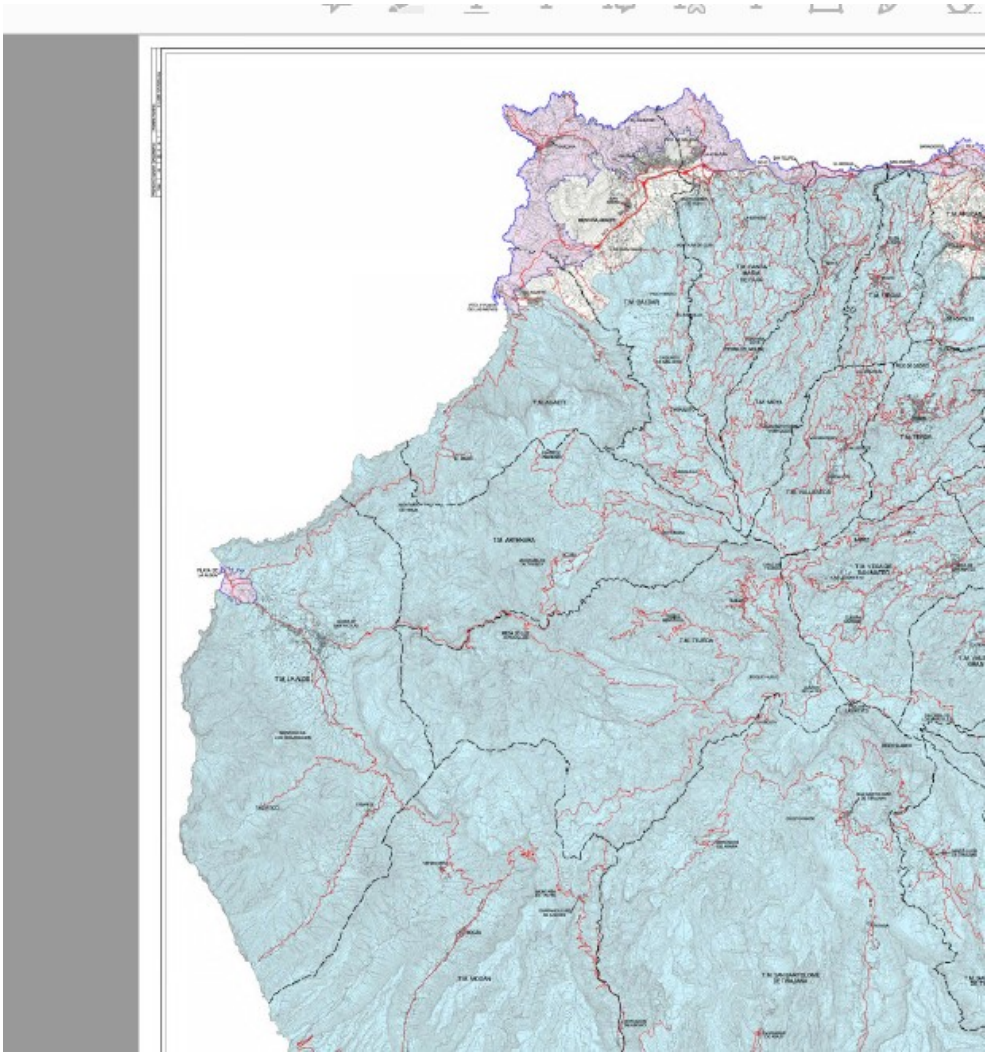
La totalidad del suelo de la UE nº 47, que se pretende ordenar a través de distintas Unidades de Actuación, se encuentra, según el plano 2.1 de ordenación del PTEOTI-GC, **dentro de la zona Turística Litoral del Sur (ZTLS).**

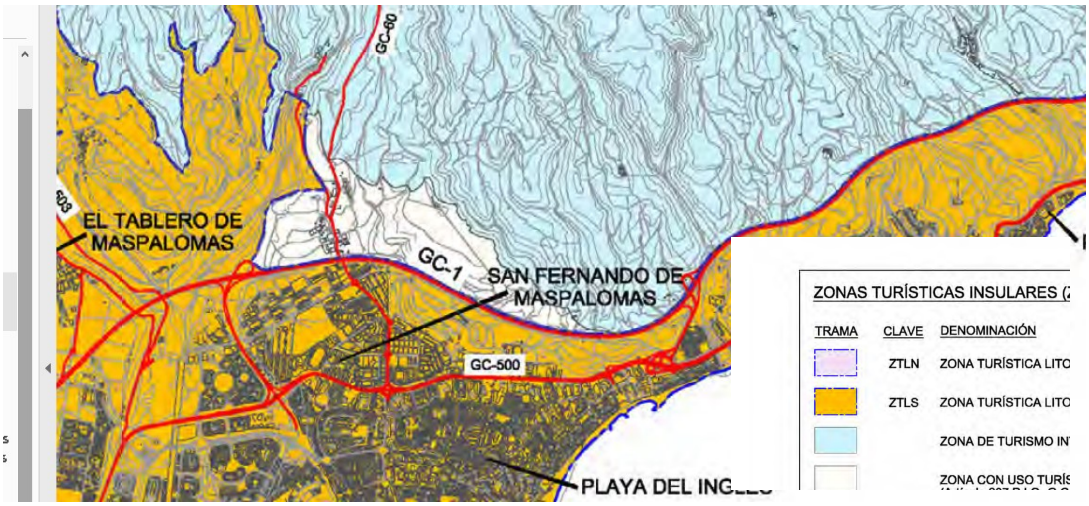
Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 42/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23





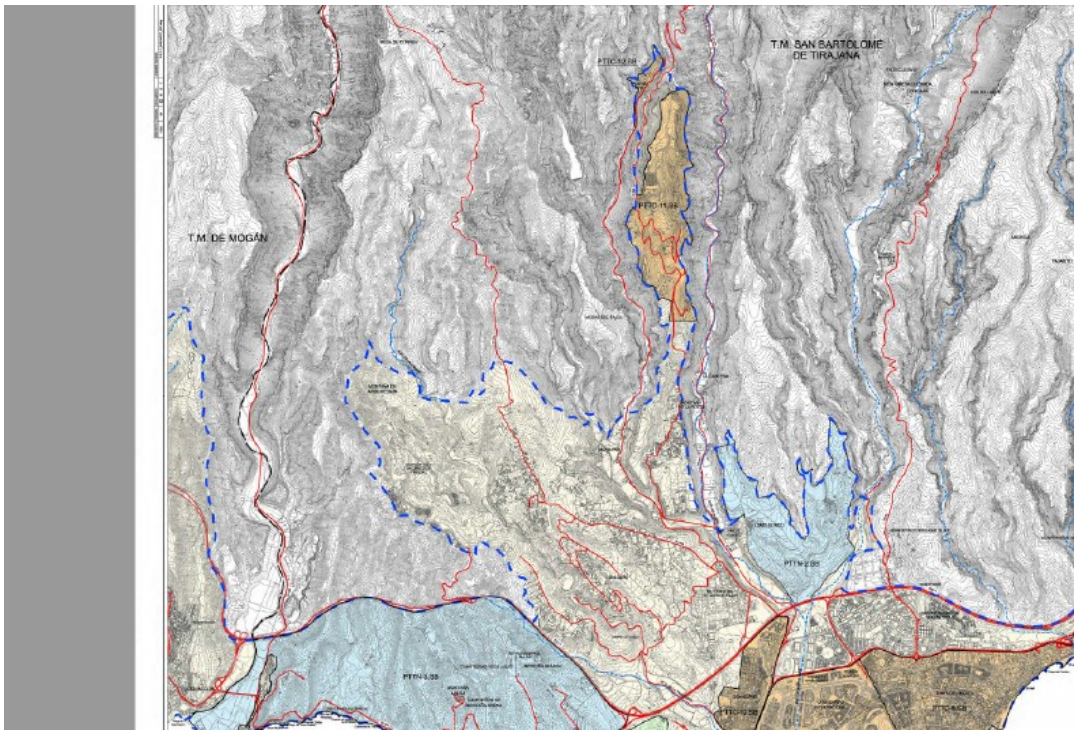
Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

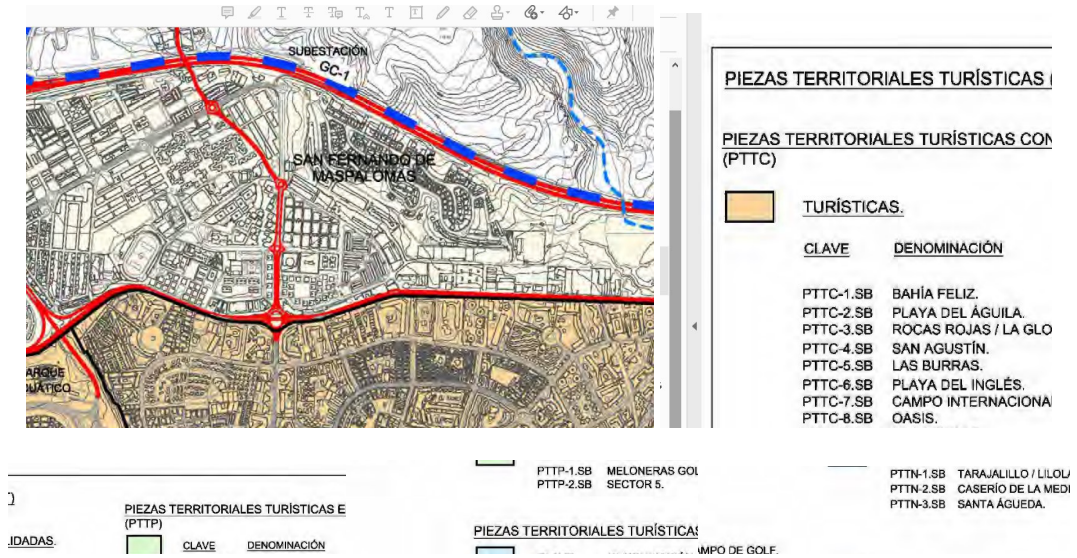
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 43/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

Dentro de este instrumento de ordenación, su denominación se corresponde con el PTTC-6. SB. Playa del Inglés, según el plano 2.2.1.1 de ordenación del PTEOTI-GC.





En este documento se establece que el suelo que abarca **la Modificación Menor**, a desarrollar por las distintas Unidades de actuación que se corresponde con el ámbito de la UE nº 47 del Plan General vigente, está dentro de una pieza territorial turística, **sin uso turístico específico**.

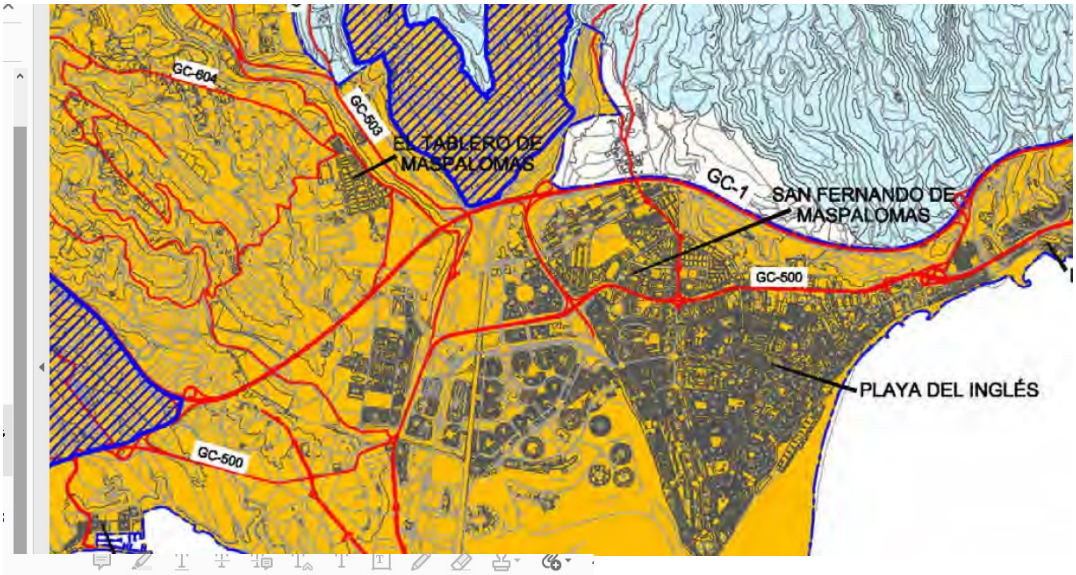
Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

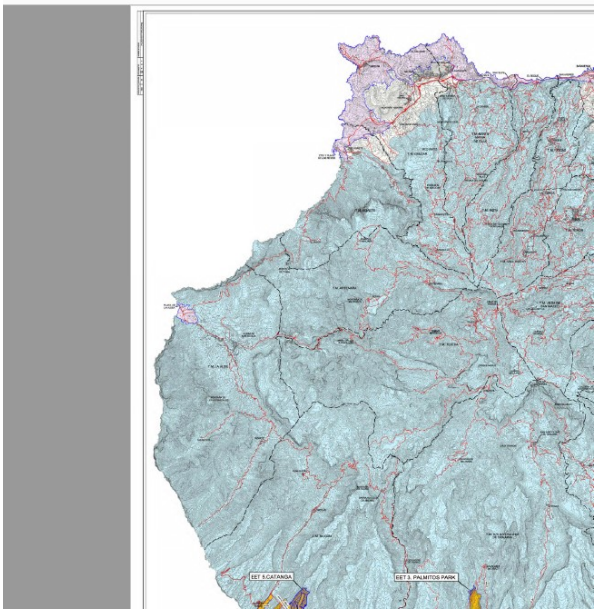
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

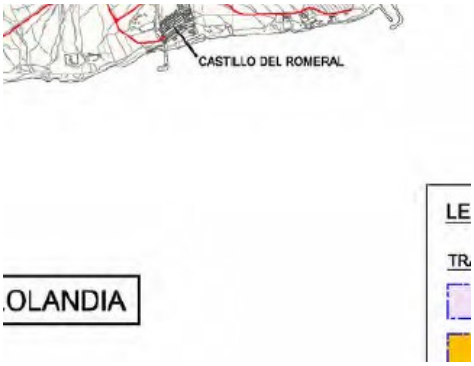
Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 44/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

En definitiva, de las determinaciones de estos instrumentos se destaca el interés por la renovación y especialización del sector de Playa del Inglés, dejando claramente definida la zona por encima de la carretera GC-500, zona donde se ubica el suelo que se ordena con la Modificación Menor, sin uso turístico específico, coincidiendo con lo previsto en el Plan General vigente, en el que se establece como uso prioritario el residencial permanente.

Además, confirmamos que en la zona donde se ubica el suelo que se ordena con la Modificación Menor, no se dispone ningún equipamiento estructurante desde este instrumento de ordenación.







Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 45/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

10.3 Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de San Bartolomé de Tirajana:

El Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad, declaró Área de Rehabilitación Integral a Playa del Inglés incluyendo el ámbito que comprende la presente propuesta Modificación Menor.

Este Plan, legitima los actos y usos del suelo de estas áreas consolidadas sin uso turístico específico, conforme al modelo insular y territorial que, aun no encontrándose adaptado (el PIO nunca se adaptó a las Directrices), permite las actuaciones de renovación previstas en el Plan de Modernización.

Sin embargo, según reciente Resolución de 15 de febrero de 2021, se hace público la Sentencia de 4 de mayo de 2018, dictada por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, por la que se declara nulo el Plan de Modernización Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de San Bartolomé.

10.4 Determinaciones de carácter vinculante del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana vigente para la ordenación menor propuesta:

En los criterios de aplicación general del Plan General, Capítulo 2 de la Normativa, artículo 6.2 se recoge lo siguiente.

> *2.- Modificaciones puntuales*
> *Se considerarán modificaciones puntuales las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones del Plan que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes. Deberán promoverse ineludiblemente por iniciativa de la Administración urbanística actuante, sin perjuicio de que responda a peticiones de iniciativa particular.*
>
> *3.- Procedimiento de revisión y modificación*
> *En cualquier caso, para proceder a la revisión o a la modificación del Plan, será imprescindible que se acuerde expresamente por mayoría absoluta del Pleno Municipal siguiendo los trámites procedimentales establecidos en el TRLS y en su normativa complementaria.*

Como hemos señalado a lo largo del documento y comprobado con los instrumentos consultados, la Modificación Menor planteada no afecta a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes, ni a sistemas generales, equipamientos o dotaciones o viario estructurante, por tanto, entra dentro de lo previsto en el artículo 6.2 de la normativa de aplicación.

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 46/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

11.- ESTUDIO DE MERCADO. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN.

Para llevar a cabo el cálculo de los aprovechamientos urbanísticos y el aprovechamiento medio, lo que permite dar cumplimiento al reparto de cargas y beneficios entre distintos sectores y que no exista diferencias que superen entre cada una de las Unidades de Actuación el 15%, en los casos que se lleve la gestión de forma diferenciada, se realizó estudio, que se incorpora como parte del informe de sostenibilidad económica que se aporta, para deducir los coeficientes de homogeneización entre los distintos usos, de lo que se deduce:

valor de repercusión de suelo €/m²c	usos característicos	coeficiente de homogeneización UA/m²c
174,07	vvda. protegida en edificio residencial	**0,58**
806,08	vvda. unifamiliar aislada o pareada-adosada	1,53
749,97	vvda. unifamiliar en hilera	1,43
620,47	vvda. en edificio residencial aislado	1,18
525,89	**vvda. en edificio residencial entre medianeras**	**1,00**
476,36	comercial en planta baja de edificio residencial aislado	0,91
506,09	comercial en planta baja de edif. rcial. entre medianeras	0,96
466,94	edificio exclusivo de oficinas	0,89
1.459,67	estación de servicio	2,78
1.167,11	centro comercial	2,22

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

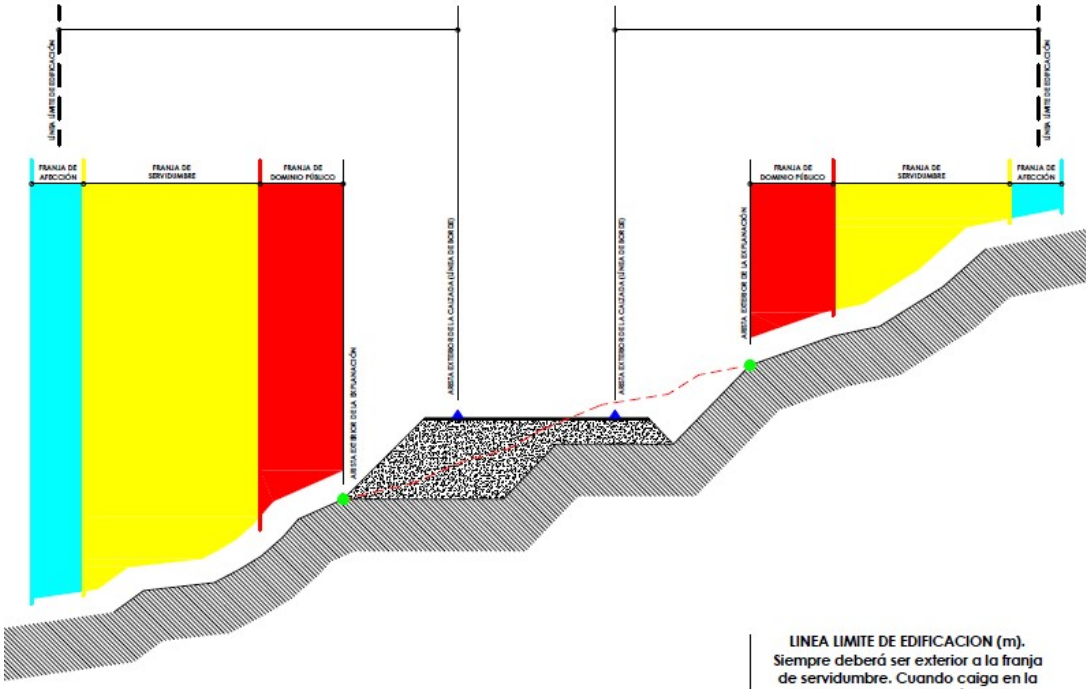
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 47/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

12.- AFECCIÓN DE CARRETERAS.

La parte superior del ámbito de la UE-47 se ve afectado por la autopista GC-1 Las Palmas – Mogán, de manera que la línea de edificación está condicionada a la aplicación de las correspondientes franjas de protección y línea límite de edificación en la red regional de carreteras, lo que establecerá la línea límite para poder establecer aprovechamientos urbanísticos en esa zona, a poniente del sector.

FRANJAS DE PROTECCIÓN Y LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN

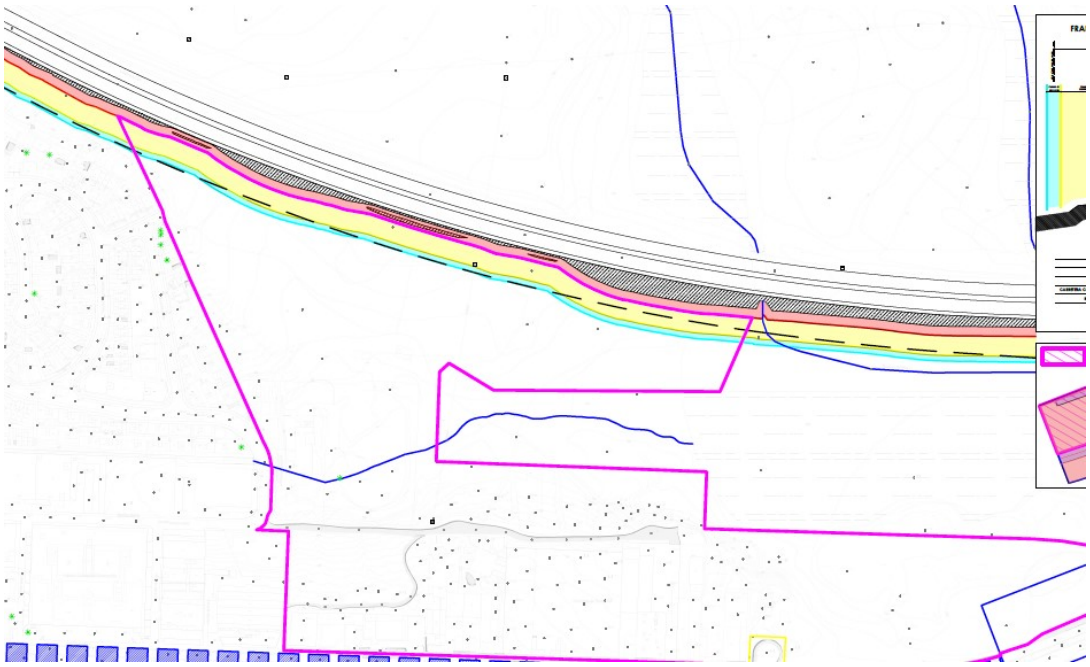


	ANCHO DE LA FRANJA (m)			LINEA LIMITE DE EDIFICACION (m). Siempre deberá ser exterior a la franja de servidumbre. Cuando caiga en la zona de servidumbre, el límite de la edificación se fijara en el borde exterior de la zona de servidumbre.	
	DOMINIO PUBLICO	SERVIDUMBRE	AFECCION	ext. z. servidumbre	int. z. servidumbre
AUTOPISTA	8	17	5	35	borde ext z. servid.
AUTOVIA	8	15	7	30	borde ext z. servid.
VIA RAPIDA	8	10	7	30	borde ext z. servid.
CARRETERA CONVENCIONAL	8	10	7	25	borde ext z. servid.
RESTO DE LA RED	3	5	3	12	borde ext z. servid.
	Medido desde el borde exterior de la explanación	Medido desde el borde exterior de la zona de dominio público	Medido desde el borde exterior de la zona de servidumbre	Medido desde la línea de borde de la calzada (arista exterior de la calzada)	

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 48/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23



Franjas de protección y línea límite de edificación sobre el suelo del sector UE-47 definidas en el plano 4 de afecciones

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 49/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

13.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN

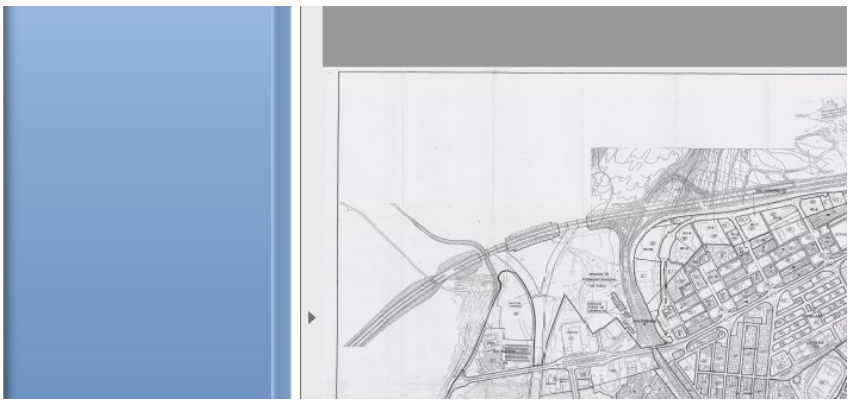
La presente Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé se centra en el ámbito de la UE nº 47.

La modificación, como ya hemos comentado, tiene por objetivo, el cambio de uso de la parcela del antiguo Canódromo y el cambio de parámetros urbanísticos necesarios para que sea viable la propuesta, teniendo en cuenta que lo que se plantea está en concordancia con las actuaciones previstas en el suelo colindante de El Veril, y con las actuaciones previstas en el Plan General Supletorio en tramitación, desarrollar todo este suelo a través de Unidades de Actuación diferenciadas.

13.1.- ORDENACIÓN VIGENTE.

El Plan General de Ordenación Urbana vigente, en la zona de Ampliación Bellavista contempla:

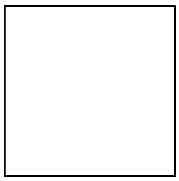
> ***RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO***
>
> ***Artículo 4º.***
> *Solamente se autorizan edificaciones para fines residenciales y las dotaciones comerciales-artesanales, deportivas y de equipamiento social que le son de aplicación.*
>
> ***Artículo 5º.***
> *La agregación de parcelas es posible por la propia estructura del sistema viario, ejecutándose un Estudio de Detalle que defina su disposición última.*
>
> ***Artículo 6º.***
> *La subdivisión de parcelas sólo se permitirá en el Residencial Complementario, siendo la parcela mínima de 400 m^2, y contemplando éstas las Ordenanzas específicas en su uso.*



Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 50/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23



ORDENANZA RCA (PARCELAS RCA-1 a RCA-10)							
SUPERFICIE M²	USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD M²	VOLUMEN M³/M²	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y ADMINISTRATIVO	50 (1)	0,80	-	2 PLANTAS	-

(1) Excepto en la RCA-1 y RCA-2 que será del 20%
(2) Sobre la carretera C-812 y la c/ Enrique Jorge. Excepto en las parcelas RCA-1 y RCA-2 que serán 4 plantas sobre la C-812 y 6 sobre c/ Enrique Jorge.

ORDENANZA OF							
SUPERFICIE M²	USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD M²	VOLUMEN M³/M²	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
	OFICINAS Y COMERCIAL (1)		30	0,60	-	2 PLANTAS	-

(1) Comercial en planta baja.

ORDENANZA ES							
SUPERFICIE M²	USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD M²	VOLUMEN M³/M²	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
	ESTACIÓN DE SERVICIO		25	0,25	-	1 PLANTA (7,20)	-

ORDENANZA C							
SUPERFICIE M²	USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD M²	VOLUMEN M³/M²	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
	COMERCIAL		80	1,50	-	(1)	6,00 MTS-

(1) 2 plantas a carretera C-812 y 3 plantas a calle posterior.
- Rasante: Punto medio del contacto de la parcela con la C-812.

ORDENANZA CA							
SUPERFICIE M²	USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD M²	VOLUMEN M³/M²	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
	COMERCIAL Y ADMINISTRATIVO		60	1,00	-	2 PLANTAS	-

ORDENANZA ZDT							
SUPERFICIE M²	USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD M²	VOLUMEN M³/M²	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
18.000	INSTALACIONES DEPORTIVAS (1)	COMERCIAL Y RESIDENCIA DEPORTIVA		(2)1	-	2 PLANTAS	≥ ALTURA

(1) Uso deportivo, ocio y cultural.
(2) Uso deportivo, ocio y cultural: 1.703,00 m2
Uso Comercial: 1.321,00 m2
Uso residencia deportiva: 1.679,00 m2

Además, la única parcela que aparece con su superficie en los cuadros anteriores es la deportiva, sin embargo en la normativa se recoge, posteriormente, la relación de las superficies de cada parcela y el uso correspondiente al que se destina:

PARCELA	SUPERFICIE M²	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	M²CONSTRIIBLES
RCA1	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA2	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA3	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA4	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA5	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA6	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA7	4,320,00	0,8	3.456,00

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 51/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

RCA8	4,320,00	0,8	3.456,00
RCA9	8.125,00	0,8	6.500,00
RCA10	11.500,00	0,8	9.200,00
OF	3.600,00	0,6	2.160,00
ES	3.200,00	0,25	800,00
C	8.600,00	1,5	12.900,00
CA	880,00	1,00	880,00
ZD	18.000,00	0,26	4.703,00
TOTAL	91.895,00	0,73	67.512,00

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 52/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

13.2.- PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN.

La modificación que se plantea con este documento, como hemos venido señalando, no afecta a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes y tiene en cuenta las afecciones que el sobre el suelo por tanto, por tanto entra dentro de lo previsto en el artículo 6.2 de la normativa de aplicación.

Partiendo de los datos genéricos llegamos a los datos específicos de cada una de las alternativas y de las parcelas, bien lucrativas bien dotacionales, que resultan de las mismas.

superficie del ámbito m²s	superficie de la unidad de ejecución nº 47 m²s	edificabilidad bruta máxima (138.1.A.b) m²c/m²s	superficie máxima construida en el ámbito m²c	reservas de suelo en ámbito (138.1,A,c)	
				Dotacional m²s	espacio libre m²s
167.713,20	165.000,00	1,20	198.000,00	79.200,00	39.600,00

El resultado general al que llegamos en esta propuesta de modificación es el que se expone en los siguientes cuadros:

PARCELAS LUCRATIVAS.

parcela	uso característico	tipo edificatorio	fachada m	fondo m	superficie parcela m²s
P_1	Residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			**9.114,05**
P_2	Residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			**7.961,84**
P_3	Residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			**6.580,72**
P_4	residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			**9.519,43**
P_5	residencial	vvda. en edificio residencial aislado	55,00	62,00	**3.410,00**
P_6a	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	54,60	46,00	**2.511,60**
P_6b	residencial	edificio residencial entre medianeras	63,40	46,00	**2.916,40**
P_7a	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	103,60	46,00	**4.765,60**
P_7b	residencial	edificio residencial entre medianeras	133,40	46,00	**6.136,40**
P_8a	residencial	edificio residencial entre medianeras	168,00	46,00	**7.728,00**
P_8b	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	72,00	46,00	**3.312,00**
P_9	Terciario	estación de servicio			**3.698,56**
P_10	comercial	centro comercial			**17.623,69**
P_11	Oficina	edificio exclusivo de oficinas			**1.680,23**
					86.958,52

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 53/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.

El aprovechamiento lucrativo resultante de esta propuesta de ordenación:

parcela	superficie parcela	retranqueo fachada	retranqueo lateral	retranqueo fondo	reparto de la edificabilidad de la parcela							
								retranqueo				
	m²s	m	m	M	nº plantas	planta	uso	largo	fondo	ocupación	edif (m²/m²)	m²c
P_1	9.114,05	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60	5.468,43
												5.468,43
P_2	7.961,84	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60	4.777,10
												4.777,10
P_3	6.580,72	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60	3.948,43
												3.948,43
P_4	9.519,43	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60	5.711,66
												5.711,66
P_5	3.410,00	0,00	3 y 5	0,00	4	baja	residencial	0,00	0,00	100%	0,66	2.240,00
						altas	residencial	0,00	0,00	100%	1,97	6.720,00
												8.960,00
P_6a	2.511,60	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	54,60	40,00	100%	0,87	2.184,00
						altas	residencial	54,60	40,00	80%	2,09	5.241,60
												7.425,60
P_6b	2.916,40	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	63,40	40,00	100%	0,87	2.536,00
						altas	residencial	63,40	40,00	80%	2,09	6.086,40
												8.622,40
P_7a	4.765,60	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	103,60	40,00	100%	0,87	4.144,00
						altas	residencial	103,60	40,00	80%	2,09	9.945,60
												14.089,60
P_7b	6.136,40	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	133,40	40,00	100%	0,87	5.336,00
						altas	residencial	133,40	40,00	80%	2,09	12.806,40
												18.142,40
P_8a	7.728,00	3,00	0,00	3,00	5	baja	terciario	168,00	40,00	100%	0,87	6.720,00
						altas	residencial	168,00	40,00	80%	2,78	21.504,00
												28.224,00
P_8b	3.312,00	3,00	0,00	3,00	5	baja	terciario	72,00	40,00	100%	0,87	2.880,00
						altas	residencial	72,00	40,00	80%	2,78	9.216,00
												12.096,00
P_9	3.698,56	-	-	-	1	baja	terciario	-	-	20%	0,20	739,71
												739,71
P_10	17.623,69	-	-	-	5	todas	comercial	-	-	100%	3,20	56.395,81
												56.395,81
P_11	1.680,23	-	-	-	3	todas	oficina	-	-	100%	2,40	4.032,55
												4.032,55
	86.958,52											**178.633,70**

A estos parámetros de edificabilidad, aplicando los coeficientes de homogeneización expuestos en el apartado 11, página 46 de este documento y explicados en el anexo de la presente memoria, resultan las siguientes unidades de aprovechamiento que se detallan a continuación:

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 54/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

UNIDADES DE APROVECHAMIENTO.

parcela	superficie parcela m²s	m²c	coeficientes homogeneización UA/m²c	unidades de aprovechamiento UA
P_1	**9.114,05**	5.468,43	1,53	8.366,70
		5.468,43		**8.366,70**
P_2	**7.961,84**	4.777,10	1,53	7.308,97
		4.777,10		**7.308,97**
P_3	**6.580,72**	3.948,43	1,53	6.041,10
		3.948,43		**6.041,10**
P_4	**9.519,43**	5.711,66	1,53	8.738,84
		5.711,66		**8.738,84**
P_5	**3.410,00**	2.240,00	1,18	2.643,20
		6.720,00	1,18	7.929,60
		8.960,00		**10.572,80**
P_6a	**2.511,60**	2.184,00	0,96	2.096,64
		5.241,60	1,00	5.241,60
		7.425,60		**7.338,24**
P_6b	**2.916,40**	2.536,00	0,96	2.434,56
		6.086,40	0,58	3.530,11
		8.622,40		**5.964,67**
P_7a	**4.765,60**	4.144,00	0,96	3.978,24
		9.945,60	1,00	9.945,60
		14.089,60		**13.923,84**
P_7b	**6.136,40**	5.336,00	0,96	5.122,56
		12.806,40	0,58	7.427,71
		18.142,40		**12.550,27**
P_8a	**7.728,00**	6.720,00	0,96	6.451,20
		21.504,00	1,00	21.504,00
		28.224,00		**27.955,20**
P_8b	**3.312,00**	2.880,00	0,96	2.764,80
		9.216,00	0,58	5.345,28
		12.096,00		**8.110,08**
P_9	**3.698,56**	739,71	2,78	2.056,40
		739,71		**2.056,40**
P_10	**17.623,69**	56.395,81	2,22	125.198,69
		56.395,81		**125.198,69**
P_11	**1.680,23**	4.032,55	0,89	3.588,97
		4.032,55		**3.588,97**
	86.958,52	**178.633,70**		**247.714,77**

De lo que resultan los siguientes parámetros medios:

superficie total del ámbit	**167.713,20**	**m²s**
edificabilidad medi	**1,07**	**m²c/m²**
aprovechamiento medi	**1,48**	**UA/m²s**

EDIF RESIDENCIAL	**93.665,62**	**m²c**
30,00%	**28.099,69**	**m²c**
edificabilidad VPO	**28.108,80**	**m²c**

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 55/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

PARCELAS DOTACIONALES.

parcela	uso característico	tipo	fachada M	fondo m	superficie parcela m²s
D_1	espacio libre de uso público	jardín público			**15.554,56**
D_2	espacio libre de uso público	área peatonal con área de juego y recreo de niños			**10.308,91**
D_3	centro docente	preescolar, guardería y educación primaria			**11.639,80**
D_4	servicio de interés público y social	parque deportivo			**4.784,04**
D_5	servicio de interés público y social	equipamiento social	33,00		**1.042,81**
D_6	servicio de interés público y social	equipamiento comercial	17,00		**534,95**
					43.865,07

Cumplimiento de superficies de reserva para dotaciones.

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS UA_1 tipo edificatorio	superficie total de parcelas m²s	sup. máxim construible de vvdas. m²c	sup. de parcela mínima m²s	sup. de cálculo asignada por viviend m²c	número de viviendas ud	tipo de unidad artículo 9.1 del anexo al reglamento de planeamiento -R.D. 2159/1978, de 23 de junio-
vvda. unifamiliar aislada/pareada	33.176,04		400,00		83	
vvda en edificio residencial		67.673,60		100,00	677	
					760	**UNIDAD INTEGRADA**

DOTACIÓN MÍNIMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO Tipo	módulo de cálculo m²s/vvda	número de viviendas ud	sup. mínima a dotar m²s	condiciones mínimas artículo 4. del anexo al reglamento de planeamiento -R.D. 2159/1978, de 23 de junio-
Jardines	15,00	760	**11.395,14**	superficie igual o superior a 1.000,00 m²
				circunferencia inscribible de 30 m de diámetro
				condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales
				tener garantizado su adecuado soleamiento
áreas de juego y recreo para niños	6,00	760	**4.558,06**	superficie igual o superior a 200,00 m²
				circunferencia inscribible de 12 m de diámetro
				equipado con elementos adecuados a la función a desempeñar
reducción por existencia de viviendas unifamiliares	-18,00	83	**-1.492,92**	
			14.460,28	

10.3. la superficie del sistema de espacios libres de uso público no podrá ser en ningún caso inferior al 10% del total de la superficie ordenada

16.771,32

DOTACIÓN MÍNIMA DE CENTROS DOCENTES Tipo	módulo de cálculo m²s/vvda	número de viviendas ud	sup. mínima a dotar m²s	condiciones mínimas artículo 5. del anexo al reglamento de planeamiento -R.D. 2159/1978, de 23 de junio-
preescolar y guarderías	2,00	760	**1.519,35**	se agruparan en unidades mínimas de 1.000,00 m²
enseñanza primaria y secundaria	10,00	760	**7.596,76**	
enseñanza secundaria y bachillerat	0,00	760	**0,00**	

9.116,11

DOTACIÓN MÍNIMA DE SERVICIOS DI INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL Tipo	módulo de cálculo m²/vvda	número de viviendas ud	sup. mínima a dotar m²	condiciones mínimas anexo al reglamento de planeamiento -R.D. 2159/1978, de 23 de junio-
parque deportivo	6,00	760	**4.558,06**	m² de superficie de suelo
equipamiento comercial	2,00	760	**1.519,35**	m² de superficie construida
equipamiento social	4,00	760	**3.038,70**	m² de superficie construida

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 56/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

DOTACIÓN MÍNIMA DE APARCAMIENTOS Tipo	módulo de cálculo	superficie construida de cálculo m²c	nº mínimo de plazas a dotc ud	condiciones mínimas artículo 7. anexo al reglamento de planeamiento -R.D. 2159/1978, de 23 de junio-
aparcamientos en general	1/100 m²c	178.633,70	**1.786**	las dimensiones mínimas de las plazas serán de 2,20 * 4,50 metros
				la superficie mínima por plaza, incluida la p.p. de acceso es de 20,00 m²
nº máx. aparcamientos al aire libre				50% del total de plazas de garaje previstas
				en suelos residenciales el 50% máximo se refiere al número de plazas correspondientes a viviendas

Uso	Tipo	propuestos		dotación mínima	
espacios libre de dominio y uso público	jardín público	15.554,56	m²s	11.395,14	m²s
	área peatonal con área de juego y recreo de niños	10.308,91	m²s	4.558,06	m²s
	totc	**25.863,47**	**m²s**	**16.771,32**	**m²s**
centros docentes	preescolar, guardería y educación primaria	11.639,80	m²s	9.116,11	m²s
	enseñanza secundaria y bachillerato	0,00	m²s	0,00	m²s
	totc	**11.639,80**	**m²s**	**9.116,11**	**m²s**
servicios de interés público y social	parque deportivo	4.784,04	m²s	4.558,06	m²s
	equipamiento social	3.128,43	m²c	3.038,70	m²c
	equipamiento comercial	1.604,85	m²s	1.519,35	m²c
aparcamientos	plazas en sótanos edif. residenciales	20,00	m²c con p.p. de zonas comunes		
	parcela P_5	112			
	parcela P_6a	109			
	parcela P_6b	127			
	parcela P_7a	207			
	parcela P_7b	267			
	parcela P_8a	336			
	parcela P_8b	144			
	total plazas en edificios residenciales	**1.322**			
	total de plazas en vvdas. aisladas/pareadas	**83**	(una plaza por vivienda)		

plazas al aire libre	ancho (m)	fondo(m)	nº	superficie
en espiga	2,30	4,50	26	269,10
120,00	2,40	5,00	50	600,00
366,40	2,20	4,50	81	806,08
81,00	2,20	4,50	18	178,20
117,00	2,20	4,50	26	257,40
101,60	2,20	4,50	23	223,52
110,00	2,20	4,50	24	242,00
225,00	2,20	4,50	50	495,00
634,50	2,20	4,50	141	1.395,90
total de plazas al aire libre			**439**	
TOTAL DE PLAZAS PROPUESTAS				**1.844**
DOTACIÓN DE PLAZAS EXIGIDAS				**1.786**

INFRAESTRUCTURAS VIARIAS.

tipo	Superficie m²s
VIALES DE CIRCULACIÓN	**11.416,70**
APARCAMIENTO AL AIRE LIBRE	**4.467,20**
CARRIL BICI, FRANJA EQUIPADA Y FRANJA PEATONAL	**15.242,43**
	31.126,33

AFECCIONES SOBRE EL ÁMBITO.

tipo	Superficie m²s
PLAN TERRITORIAL ESPECIAL (PTE-21)	**5.066,84**
PASO ELEVADO SOBRE LA GC-500	**696,44**
	5.763,28

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 57/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

14.- ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

La modificación propuesta tiene por objeto establecer una reordenación del suelo que conforma la UE nº 47 del, vigente, Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana que pretende el desarrollo del suelo a través de Unidades de Actuación diferenciadas, implantando el sistemas de ejecución que corresponda según las circunstancias de propiedad de cada una de ellas. Se planteará el desarrollo y gestión del suelo a través de **distintas Unidades de Actuación**. **Por un lado el suelo** del propietario del Canódromo en una UA, **y por el otro el desarrollo y gestión del resto del suelo en una o dos UA,** dependiendo de los intereses y acuerdos a los que puedan llegar sus propietarios.

No obstante, en cualquier caso, se trata, conforme a la Ley 4/2017, de una Modificación Menor, ya que no se encuentra en ninguno de los supuestos del artículo 163 de la mencionada Ley.

La modificación, tiene como por objetivo principal, el cambio de uso de la parcela del antiguo Canódromo y el cambio de parámetros urbanísticos necesarios para que sea viable la propuesta definiendo y concretando, desde este documento, la ubicación de las parcelas de espacios libres, equipamientos y dotaciones así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos de cada una de las Unidades de Actuación.

Con los nuevos parámetros urbanísticos, entre ellos la mayor edificabilidad en el conjunto del suelo, se produce un incremento de aprovechamientos urbanístico en el ámbito, lo que se traduce también en una mayor superficie de parcelas de cesión y un mayor número de m^2 construibles de viviendas de protección, que vienen a justificar suficientemente el interés general de lo propuesto en la modificación.

La Modificación Menor no supone un cambio de la estructura territorial del municipio, en cuanto que lo que plantea ya estaba considerado por el propio Plan General vigente. El que el suelo se pueda gestionar y desarrollar por y no por una Unidad de Ejecución en nada altera a la estructura del territorio.

El cambio de uso de la parcela del antiguo Canódromo, tampoco supone una incidencia en la estructura territorial. El resto, la modificación de los parámetros de edificabilidad y la reordenación de los usos, conserva el espíritu del Plan General vigente, así como las determinaciones que se plantean en el Supletorio del Plan General en tramitación. Por tanto, en rigor, en la Modificación Menor, no sería necesaria la definición de alternativas de ordenación, a los efectos de elegir la más adecuada, ya que no se plantea un nuevo modelo territorial distinto al previsto en el Plan General vigente.

Sin embargo, al proponer posibilidades de gestión y desarrollo de las Unidades de Actuación de forma diferenciada en el tiempo, y al existir obras que afectan a todo el sector, entre las que se encuentran la canalización del barranco, la continuidad a la vía Alcalde Enrique Jorge, y la implantación del enlace de El Veril previsto en el PTE-21, se reflejaran en cada una de esas alternativas las condiciones a las que se obligan para ser desarrolladas y gestionadas de forma diferenciada cada una de ellas, desde este documento de Modificación Menor.

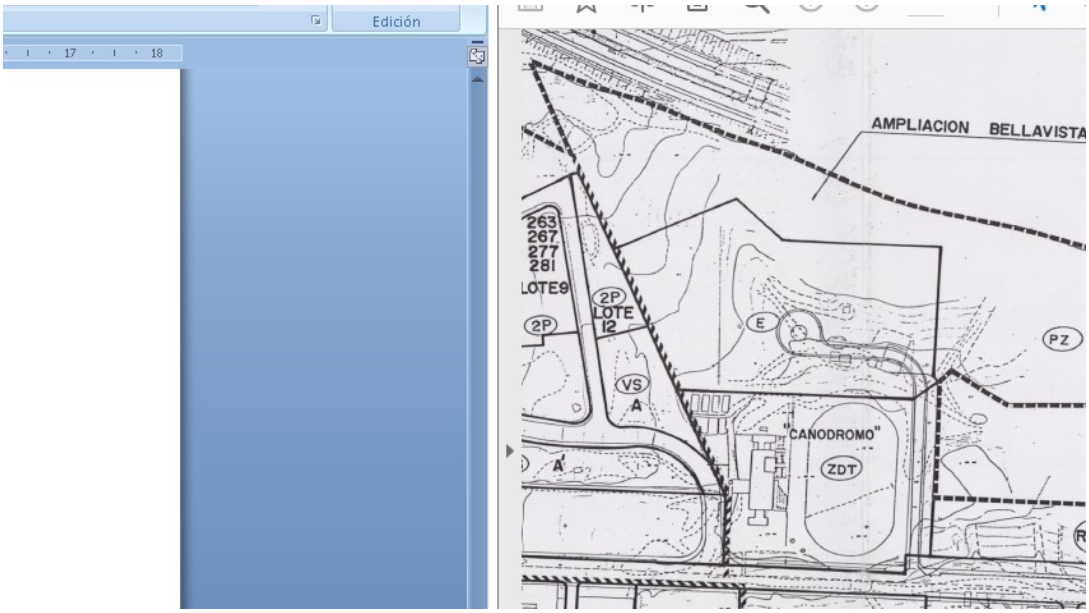
Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 58/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

ALTERNATIVAS PLANTEADAS:

14.1.- **ALTERNATIVA 0**. **Mantener el Planeamiento vigente, con la ordenanza establecida para cada parcela**.



A. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	
PROYECTO DE COMPENSACIÓN Y ANEXO AL PROYECTO D	
B. DATOS BÁSICOS	
B 1. Superficie	165.000 m²
B 2. Ordenanza	Uso de Residencial Permanente
C. OBJETIVOS	
-EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS -EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.	

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

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 59/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

PARCELA	SUPERFICIE M²	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	M²CONSTRIIBLES
RCA1	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA2	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA3	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA4	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA5	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA6	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA7	4,320,00	0,8	3.456,00
RCA8	4,320,00	0,8	3.456,00
RCA9	8.125,00	0,8	6.500,00
RCA10	11.500,00	0,8	9.200,00
OF	3.600,00	0,6	2.160,00
ES	3.200,00	0,25	800,00
C	8.600,00	1,5	12.900,00
CA	880,00	1,00	880,00
ZD	18.000,00	0,26	4.703,00
TOTAL	**91.895,00**	**0,73**	**67.512,00**

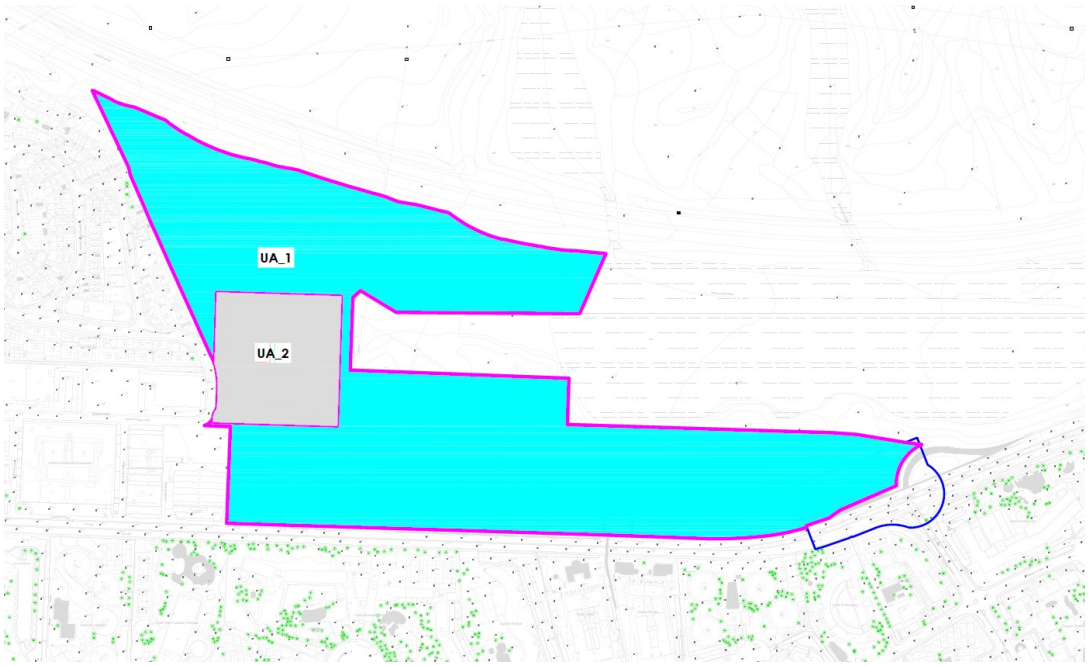
De esta manera, se quedaría la parcela del antiguo Canódromo con uso deportivo y con una edificabilidad de 0,26 m^2/m^2. El resto de parcelas, quedaría con los usos y edificabilidades previstas para cada una de ellas, recogidas en el cuadro anterior, y con el resto de parámetros de ocupación, alturas, etc., previstos en las fichas específicas de cada una de ellas en el Plan General vigente.

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 60/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

14.2.- ALTERNATIVA 1. **Desarrollo y gestión del suelo a través de dos Unidades de Actuación de forma independiente.**



En esta alternativa se plantea el desarrollo y gestión del suelo a través de solo dos Unidades de Actuación diferenciadas, que posibilite, en caso de que los intereses y posibilidades de los propietarios de los suelos de cada una de ellas no coincidan en el tiempo, la gestión y el desarrollo de cada una de ellas. Por un lado se plantea la Unidad de Actuación 1, la mayor de las dos, conformada por la totalidad de los propietarios que nada tienen que ver con el suelo del Canódromo y la Unidad de Actuación 2 con el resto, el suelo del Canódromo.

En esta alternativa 1, en la que se plantea el desarrollo independiente del suelo que pertenece al propietario del Canódromo del resto, se comprueba a continuación y se garantiza que se cumple con las superficies de cesiones y dotaciones con arreglo a la legislación de aplicación en cada una de las Unidades de Actuación.

Se define en los planos de ordenación, preparados al efecto, la ubicación de las parcelas de espacios libres, equipamientos y dotaciones así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos.

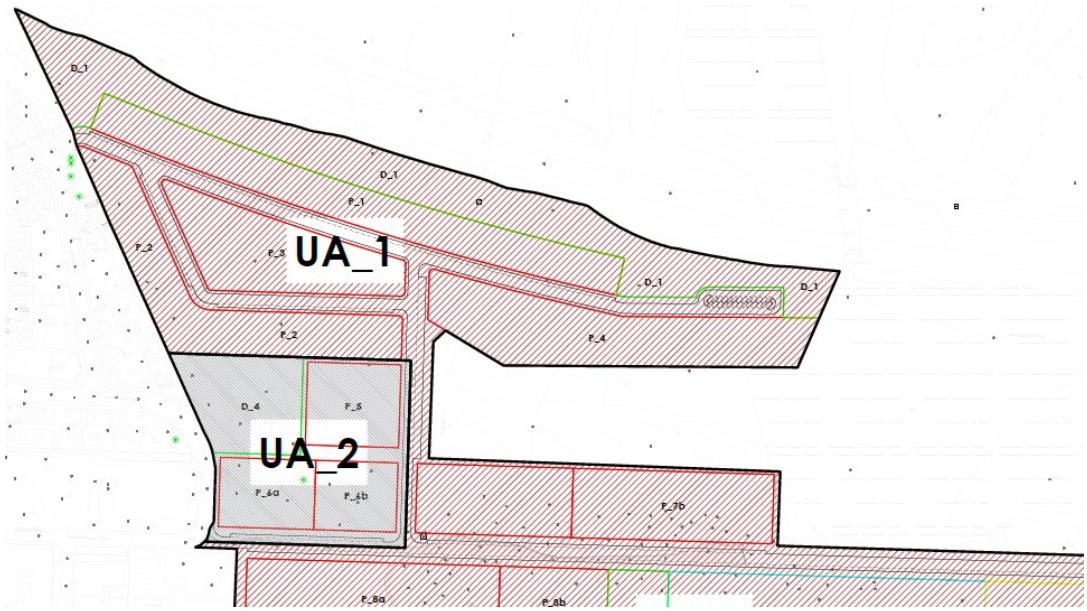
En esta alternativa 1 de ordenación, que, a diferencia de la alternativa 0, permitirá el desarrollo del suelo y su transformación, a través de las Unidades de Actuación de forma independiente, quedara cada una de las Unidades de Actuación vinculadas a tres cuestiones fundamentales como condicionantes para su desarrollo y gestión.

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 61/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

DETERMINACIONES Y CONDICIONANTES PARA EL DESARROLLO Y GESTIÓN DE LA UA_1, DE ESTA ALTERNATIVA 1



El suelo de de UA_1 de esta alternativa 1, además de las reservas establecidas en la Ley 4/2017, queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, en el resto del tramo que no abarca la fachada del Canódromo, vial paralelo a la GC-500, hasta su conexión con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril.

Igualmente están condicionados a la ejecución de parte del tramo paralelo al de la calle Alcalde Enrique Jorge por su parte superior a continuación del tramo que supera la UA_2 para dar acceso a la parcela dotacional deportiva y a las viviendas aisladas de esa parte del sector.

También tendrá que resolver la canalización del pequeño barranquillo de la parte superior del sector hasta la zona del Cañizo.

Los parámetros de cada una de las Unidades de Actuación en esta alternativa son los que se recogen en los cuadros siguientes:

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 62/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

La superficie de esta UA_1 es **150.696,17 m²**, medido mediante herramienta autocad.

En esta Unidad de Actuación UA_1, a la que le correspondería según los datos catastrales 153.136,00 m^2_s, se le resta parte del suelo de los viarios que comparte con la UA_2, tanto en la continuación de la vía que conecta con Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge, como en el viario perpendicular al anterior al norte, viario que permitirá entre otros el acceso a las viviendas unifamiliares en la parte oeste del sector.

sector	superficie que aporta m²	porcentaje de participación %	cesión para reserva de suelo m²s	suelo para desarrollar los usos m²s
UA_1	150.696,17	89,85%	71.163,97	79.532,20

parcela	uso característico	tipo edificatorio	Fachada m	Fondo m	superficie parcela m²s
P_1	residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			9.114,05
P_2	residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			7.961,84
P_3	residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			6.580,72
P_4	residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			9.519,43
P_7a	residencial	edificio residencial entre medianeras	103,60	46,00	4.765,60
P_7b	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	133,40	46,00	6.136,40
P_8a	residencial	edificio residencial entre medianeras	168,00	46,00	7.728,00
P_8b	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	72,00	46,00	3.312,00
P_9	terciario	estación de servicio			3.698,56
P_10	comercial	centro comercial			17.623,69
P_11	oficina	edificio exclusivo de oficinas			1.680,23
					78.120,52

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 63/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

El aprovechamiento lucrativo de esta Unidad de Actuación 1 es el que se expone en el siguiente cuadro:

parcela	superficie parcela m²s	retranq. fachada M	retranq. lateral m	retranq. fondo M	nº plt	plt	reparto de la edificabilidad de la parcela uso	retq (largo * fondo)		ocupación	edif (m²/m²)	m²c
P_1	9.114,05	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60	5.468,43
												5.468,43
P_2	7.961,84	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60	4.777,10
												4.777,10
P_3	6.580,72	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60	3.948,43
												3.948,43
P_4	9.519,43	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60	5.711,66
												5.711,66
P_7a	4.765,60	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	103,60	40,00	100%	0,87	4.144,00
						altas	residencial	103,60	40,00	80%	2,09	9.945,60
												14.089,60
P_7b	6.136,40	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	133,40	40,00	100%	0,87	5.336,00
						altas	residencial	133,40	40,00	80%	2,09	12.806,40
												18.142,40
P_8a	7.728,00	3,00	0,00	3,00	5	baja	terciario	168,00	40,00	100%	0,87	6.720,00
						altas	residencial	168,00	40,00	80%	2,78	21.504,00
												28.224,00
P_8b	3.312,00	3,00	0,00	3,00	5	baja	terciario	72,00	40,00	100%	0,87	2.880,00
						altas	residencial	72,00	40,00	80%	2,78	9.216,00
												12.096,00
P_9	3.698,56	-	-	-	1	baja	terciario	-	-	20%	0,20	739,71
												739,71
P_10	17.623,69	-	-	-	5	todas	comercial	-	-	100%	3,20	56.395,81
												56.395,81
P_11	1.680,23	-	-	-	3	todas	oficina	-	-	100%	2,40	4.032,55
												4.032,55
	78.120,52											153.625,70

A estos parámetros de edificabilidad, aplicando los coeficientes de homogeneización expuestos en el apartado 11 de este documento y explicados en el anexo de la presente memoria, resultan las siguientes unidades de aprovechamiento del sector:

parcela	superficie parcela m²s	m²c	coeficientes homogeneización UA/m²c	unidades de aprovechamiento UA
P_1	9.114,05	5.468,43	1,53	8.366,70
		5.468,43		**8.366,70**
P_2	7.961,84	4.777,10	1,53	7.308,97
		4.777,10		**7.308,97**
P_3	6.580,72	3.948,43	1,53	6.041,10
		3.948,43		**6.041,10**
P_4	9.519,43	5.711,66	1,53	8.738,84
		5.711,66		**8.738,84**
P_7a	4.765,60	4.144,00	0,96	3.978,24
		9.945,60	1,00	9.945,60
		14.089,60		**13.923,84**
P_7b	6.136,40	5.336,00	0,96	5.122,56
		12.806,40	0,58	7.427,71
		18.142,40		**12.550,27**
P_8a	7.728,00	6.720,00	0,96	6.451,20
		21.504,00	1,00	21.504,00
		28.224,00		**27.955,20**
P_8b	3.312,00	2.880,00	0,96	2.764,80
		9.216,00	0,58	5.345,28
		12.096,00		**8.110,08**
P_9	3.698,56	739,71	2,78	2.056,40
		739,71		**2.056,40**
P_10	17.623,69	56.395,81	2,22	125.198,69
		56.395,81		**125.198,69**
P_11	1.680,23	4.032,55	0,89	3.588,97
		4.032,55		**3.588,97**
	78.120,52	153.625,70		223.839,06

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 64/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

De lo que resultan los siguientes parámetros medios:

superficie total de la u.a.	150.696,17	m²s
edificabilidad media	1,02	m²c/m²
aprovechamiento medio	1,49	UA/m²s

EDIF RESIDENCIAL	73.377,62	m²c
30,00%	22.013,29	m²c
edificabilidad VPO	22.022,40	m²c

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 65/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

PARÁMETROS DE LA UA_2

La superficie de esta UA_2 es 17.017,03 m², medido mediante herramienta autocad.

En esta Unidad de Actuación UA_2, se suma unas pequeñas partes del suelo de los viarios que comparte con la UA_1, tanto en la continuación de la vía que conecta con Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge, como en el viario perpendicular al anterior por la parte norte del sector.

En esta alternativa 1 de ordenación, quedara la Unidad de Actuación 2 vinculada a tres cuestiones fundamentales como condicionantes para su desarrollo y gestión.

DETERMINACIONES Y CONDICIONANTES PARA EL DESARROLLO Y GESTIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 2 DENTRO DE ESTA ALTERNATIVA 1.

La gestión de la Unidad de Actuación 2 de esta alternativa 1, además de las reservas de suelo establecidas en la Ley 4/2017, para este tipo de suelo, y al destino de los mismos, queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, vial paralelo a la GC-500, que conecta la urbanización colindante de Bellavista con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril, a la canalización del barranco que hoy en día muere en la fachada del edificio existente, a la ejecución del viario perpendicular a la calle Alcalde Enrique Jorge, en todo el tramo que abarca su fachada.

sector	superficie que aporta m²	porcentaje de participación %	cesión para reserva de suelo m²s	suelo para desarrollar los usos m²s
UA_2	17.017,03	10,15%	8.036,03	8.981,00

Parcela	uso característico	tipo edificatorio	Fachada M	Fondo M	superficie parcela m²s
P_5	Residencial	vvda. en edificio residencial aislado	55,00	62,00	**3.410,00**
P_6a	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	54,60	46,00	**2.511,60**
P_6b	Residencial	edificio residencial entre medianeras	63,40	46,00	**2.916,40**
					8.838,00

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 66/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

El aprovechamiento lucrativo de esta Unidad de Actuación 2 es el que se expone en el siguiente cuadro:

parcela	superficie parcela m²s	retranqueo fachada M	retranqueo lateral m	retranqueo fondo M	nº plantas	reparto de la edificabilidad de la parcela						
						planta	Uso	retranqueo (largo * fondo)		Ocupación	edif (m²/m²)	m²c
P_5	3.410,00	0,00	3 y 5	0,00	4	baja	residencial	0,00	0,00	100%	0,66	2.240,00
						altas	residencial	0,00	0,00	100%	1,97	6.720,00
												8.960,00
P_6a	2.511,60	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	54,60	40,00	100%	0,87	2.184,00
						altas	residencial	54,60	40,00	80%	2,09	5.241,60
												7.425,60
P_6b	2.916,40	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	63,40	40,00	100%	0,87	2.536,00
						altas	residencial	63,40	40,00	80%	2,09	6.086,40
												8.622,40
	8.838,00											25.008,00

A estos parámetros de edificabilidad, aplicando los coeficientes de homogeneización expuestos en el apartado 11 de este documento y explicados en el anexo de la presente memoria, resultan las siguientes unidades de aprovechamiento del sector:

parcela	superficie parcela m²s	m²c	coeficientes homogeneización UA/m²c	unidades de aprovechamiento UA
P_5	3.410,00	2.240,00	1,18	2.643,20
		6.720,00	1,18	7.929,60
		8.960,00		**10.572,80**
P_6a	2.511,60	2.184,00	0,96	2.096,64
		5.241,60	1,00	5.241,60
		7.425,60		**7.338,24**
P_6b	2.916,40	2.536,00	0,96	2.434,56
		6.086,40	0,58	3.530,11
		8.622,40		**5.964,67**
	8.838,00	25.008,00		23.875,71

De lo que resultan los siguientes parámetros medios:

superficie total de la u.c	17.017,03	m²s
edificabilidad medi	1,47	m²c/m²
aprovechamiento medi	1,40	UA/m²s

EDIF RESIDENCIAL	20.288,00	m²c
30,00%	6.086,40	m²c
edificabilidad VPO	6.086,40	m²c

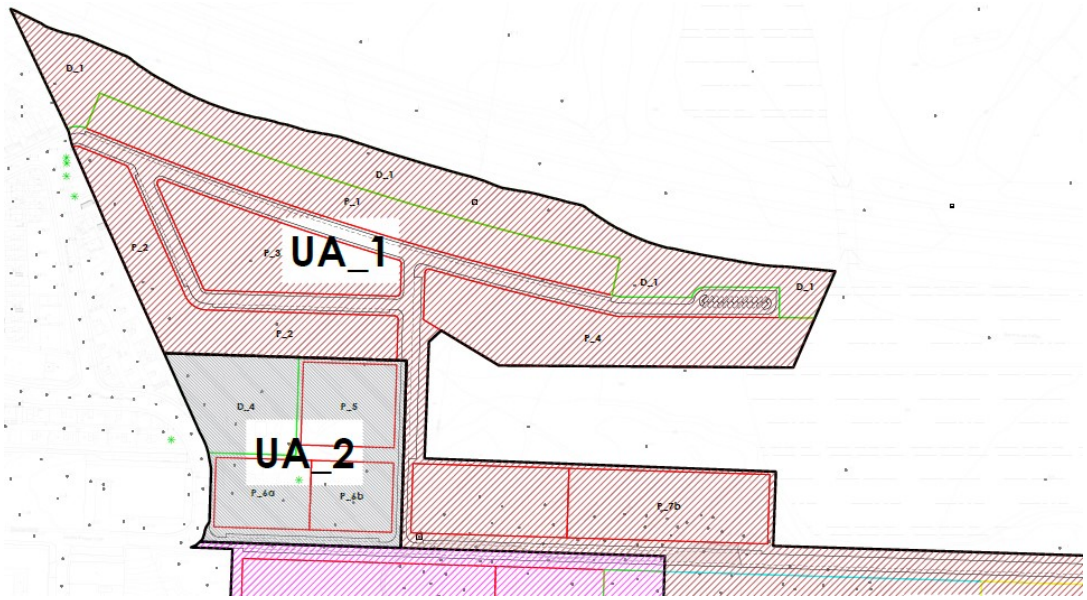
Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 67/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

ALTERNATIVA 2. **Desarrollo y gestión del suelo a través de tres Unidades de Actuación de forma independiente.**



Los parámetros de cada una de las Unidades de Actuación en esta alternativa son los que se recogen en los cuadros siguientes:

PARÁMETROS DE LA UA_1

La superficie de esta UA_1 es 117.231,96 m², medido mediante herramienta autocad.

En esta Unidad de Actuación UA_1, de la alternativa 2, al igual que en la anterior alternativa, se le resta parte del suelo de los viarios que comparte con la UA_2, tanto en la continuación de la vía que conecta con Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge, como en el viario perpendicular al anterior, viario que permitirá el acceso a las viviendas unifamiliares al oeste del ámbito.

DETERMINACIONES Y CONDICIONANTES PARA EL DESARROLLO Y GESTIÓN DE LA UA_1 DENTRO DE ESTA ALTERNATIVA 2.

El suelo de de UA_1 de esta alternativa 1, además de las reservas establecidas en la Ley 4/2017, queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, en el resto del tramo que no abarca la fachada del Canódromo, vial paralelo a la GC-500, hasta su conexión con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril.

Igualmente están condicionados a la ejecución de parte del tramo paralelo al de la calle Alcalde Enrique Jorge por su parte superior a continuación del tramo que supera la UA_2 para dar acceso a las viviendas aisladas de esa parte del sector.

También tendrá que resolver la canalización del pequeño barranquillo de la parte superior del sector hasta la zona del Cañizo.

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 68/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

sector	superficie que aporta m²	porcentaje de participación %	cesión para reserva de suelo m²s	suelo para desarrollar los usos m²s
UA_1	117.231,96	69,90%	55.361,00	61.870,96

Parcela	uso característico	tipo edificatorio	Fachada M	fondo M	superficie parcela m²s
P_1	residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			9.114,05
P_2	residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			7.961,84
P_3	residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			6.580,72
P_4	residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			9.519,43
P_7a	residencial	edificio residencial entre medianeras	103,60	46,00	4.765,60
P_7b	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	133,40	46,00	6.136,40
P_10	comercial	centro comercial			16.844,03
					60.922,07

El aprovechamiento lucrativo de esta Unidad de Actuación 1 es el que se expone en el siguiente cuadro:

parcela	superficie parcela	retranq. fachada	retranq. lateral	retranq. fondo	reparto de la edificabilidad de la parcela retranqueo (largo * fondo)						
	m²s	M	m	M	nº plantas	plant	Uso			ocupación	edif (m²/m²) m²c
P_1	9.114,05	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60 5.468,43
											5.468,43
P_2	7.961,84	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60 4.777,10
											4.777,10
P_3	6.580,72	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60 3.948,43
											3.948,43
P_4	9.519,43	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60 5.711,66
											5.711,66
P_7a	4.765,60	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	103,60	40,00	100%	0,87 4.144,00
						altas	residencial	103,60	40,00	80%	2,09 9.945,60
											14.089,60
P_7b	6.136,40	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	133,40	40,00	100%	0,87 5.336,00
						altas	residencial	133,40	40,00	80%	2,09 12.806,40
											18.142,40
P_10	16.844,03	-	-	-	5	todas	comercial	-	-	100%	3,20 53.900,90
											53.900,90
	60.922,07										106.038,52

A estos parámetros de edificabilidad, aplicando los coeficientes de homogeneización expuestos en el apartado 11 de este documento y explicados en el anexo de la presente memoria, resultan las siguientes unidades de aprovechamiento del sector:

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 69/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

parcela	superficie parcela m²s	m²c	coeficientes homogeneización UA/m²c	unidades de aprovechamiento UA
P_1	9.114,05	5.468,43	1,53	8.366,70
		5.468,43		**8.366,70**
P_2	7.961,84	4.777,10	1,53	7.308,97
		4.777,10		**7.308,97**
P_3	6.580,72	3.948,43	1,53	6.041,10
		3.948,43		**6.041,10**
P_4	9.519,43	5.711,66	1,53	8.738,84
		5.711,66		**8.738,84**
P_7a	4.765,60	4.144,00	0,96	3.978,24
		9.945,60	1,00	9.945,60
		14.089,60		**13.923,84**
P_7b	6.136,40	5.336,00	0,96	5.122,56
		12.806,40	0,58	7.427,71
		18.142,40		**12.550,27**
P_10	16.844,03	53.900,90	2,22	119.659,99
		53.900,90		**119.659,99**
	60.922,07	**106.038,52**		**176.589,71**

De lo que resultan los siguientes parámetros medios:

superficie total de la u.a.	**117.231,96**	**m²s**
edificabilidad media	**0,90**	**m²c/m²s**
aprovechamiento medio	**1,51**	**UA/m²s**

EDIF RESIDENCIAL	**42.657,62**	**m²c**
30,00%	**12.797,29**	**m²c**
edificabilidad VPO	**12.806,40**	**m²c**

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 70/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

PARÁMETROS DE LA UA_2

La superficie de esta UA_2 es 17.017,03 m², medido mediante herramienta autocad.

En esta Unidad de Actuación UA_2, se suma unas pequeñas partes del suelo de los viarios que comparte con la UA_1, tanto en la continuación de la vía que conecta con Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge, como en el viario paralelo al anterior por la parte superior, viario que permitirá el acceso al equipamiento deportivo y a las viviendas unifamiliares en la parte oeste del sector.

En esta alternativa 1 de ordenación, quedara la Unidad de Actuación 2 vinculada a tres cuestiones fundamentales como condicionantes para su desarrollo y gestión.

DETERMINACIONES Y CONDICIONANTES PARA EL DESARROLLO Y GESTIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 2 DENTRO DE ESTA ALTERNATIVA 1.

La gestión de la Unidad de Actuación 2 de esta alternativa 1, además de las reservas de suelo establecidas en la Ley 4/2017, para este tipo de suelo, y al destino de los mismos, queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, vial paralelo a la GC-500, que conecta la urbanización colindante de Bellavista con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril, a la canalización del barranco que hoy en día muere en la fachada del edificio existente, a la ejecución del viario perpendicular a la calle Alcalde Enrique Jorge, en todo el tramo que abarca su fachada.

sector	superficie que aporta m²	porcentaje de participación %	cesión para reserva de suelo m²s	suelo para desarrollar los usos m²s
UA_2	17.017,03	10,15%	8.036,03	8.981,00

Parcela	uso característico	tipo edificatorio	Fachada M	Fondo M	superficie parcela m²s
P_5	Residencial	vvda. en edificio residencial aislado	55,00	62,00	**3.410,00**
P_6a	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	54,60	46,00	**2.511,60**
P_6b	Residencial	edificio residencial entre medianeras	63,40	46,00	**2.916,40**
					8.838,00

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 71/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

El aprovechamiento lucrativo de esta Unidad de Actuación 2 es el que se expone en el siguiente cuadro:

parcela	superficie parcela m²s	retranqueo fachada M	retranqueo lateral m	retranqueo fondo M	nº plantas	reparto de la edificabilidad de la parcela						
						planta	Uso	retranqueo (largo * fondo)		Ocupación	edif (m²/m²)	m²c
P_5	3.410,00	0,00	3 y 5	0,00	4	baja	residencial	0,00	0,00	100%	0,66	2.240,00
						altas	residencial	0,00	0,00	100%	1,97	6.720,00
												8.960,00
P_6a	2.511,60	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	54,60	40,00	100%	0,87	2.184,00
						altas	residencial	54,60	40,00	80%	2,09	5.241,60
												7.425,60
P_6b	2.916,40	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	63,40	40,00	100%	0,87	2.536,00
						altas	residencial	63,40	40,00	80%	2,09	6.086,40
												8.622,40
	8.838,00											25.008,00

A estos parámetros de edificabilidad, aplicando los coeficientes de homogeneización expuestos en el apartado 11 de este documento y explicados en el anexo de la presente memoria, resultan las siguientes unidades de aprovechamiento del sector:

parcela	superficie parcela m²s	m²c	coeficientes homogeneización UA/m²c	unidades de aprovechamiento UA
P_5	3.410,00	2.240,00	1,18	2.643,20
		6.720,00	1,18	7.929,60
		8.960,00		**10.572,80**
P_6a	2.511,60	2.184,00	0,96	2.096,64
		5.241,60	1,00	5.241,60
		7.425,60		**7.338,24**
P_6b	2.916,40	2.536,00	0,96	2.434,56
		6.086,40	0,58	3.530,11
		8.622,40		**5.964,67**
	8.838,00	25.008,00		23.875,71

De lo que resultan los siguientes parámetros medios:

superficie total de la u.c	17.017,03	m²s
edificabilidad medi	1,47	m²c/m²
aprovechamiento medi	1,40	UA/m²s

EDIF RESIDENCIAL	20.288,00	m²c
30,00%	6.086,40	m²c
edificabilidad VPO	6.086,40	m²c

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 72/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

PARÁMETROS DE LA UA_3

La superficie de esta UA_3 es 33.464,21 m², medido mediante herramienta autocad.

En esta Unidad de Actuación UA_3, de la alternativa 2, se le resta parte del suelo de los viarios que comparte con la UA_2, en la continuación de la vía que conecta con Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge.

DETERMINACIONES Y CONDICIONANTES PARA EL DESARROLLO Y GESTIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 3 DENTRO DE ESTA ALTERNATIVA 2.

La gestión de la UA_3 de esta alternativa 2, además de las reservas de suelo establecidas en la Ley 4/2017, para este tipo de suelo, y al destino de los mismos, queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, vial paralelo a la GC-500, que conecta la urbanización colindante de Bellavista con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril, en todo el tramo que abarca su fachada.

sector	superficie que aporta m²	porcentaje de participación %	cesión para reserva de suelo m²s	suelo para desarrollar los usos m²s
UA_3	33.464,21	20,28%	16.062,82	17.401,39

parcela	uso característico	tipo edificatorio	Fachada M	fondo m	superficie parcela m²s
P_8a	residencial	edificio residencial entre medianeras	168,00	46,00	**7.728,00**
P_8b	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	72,00	46,00	**3.312,00**
P_9	terciario	estación de servicio			**3.698,56**
P_12	comercial	centro comercial			**779,66**
P_11	oficina	edificio exclusivo de oficinas			**1.680,23**
					17.198,45

El aprovechamiento lucrativo de esta Unidad de Actuación 3 es el que se expone en el siguiente cuadro:

parcela	superficie parcela m²s	retranq. fachada M	retranq. lateral m	retranq. fondo M	nº plantas	reparto de la edificabilidad de la parcela retranqueo (largo * fondo) plant	uso			ocupación	edif (m²/m²)	m²c
P_8a	**7.728,00**	3,00	0,00	3,00	5	baja	terciario	168,00	40,00	100%	0,87	6.720,00
						altas	residencial	168,00	40,00	80%	2,78	21.504,00
												28.224,00
P_8b	**3.312,00**	3,00	0,00	3,00	5	baja	terciario	72,00	40,00	100%	0,87	2.880,00
						altas	residencial	72,00	40,00	80%	2,78	9.216,00
												12.096,00
P_9	**3.698,56**	-	-	-	1	baja	terciario	-	-	20%	0,20	739,71
												739,71
P_12	**779,66**	-	-	-	5	todas	comercial	-	-	100%	3,20	2.494,91
												2.494,91
P_11	**1.680,23**	-	-	-	3	todas	oficina	-	-	100%	2,40	4.032,55
												4.032,55
	17.198,45											**47.587,18**

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 73/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

A estos parámetros de edificabilidad, aplicando los coeficientes de homogeneización expuestos en el apartado 11 de este documento y explicados en el anexo de la presente memoria, resultan las siguientes unidades de aprovechamiento del sector:

parcela	superficie parcela m²s	m²c	coeficientes homogeneización UA/m²c	unidades de aprovechamiento UA
P_8a	**7.728,00**	6.720,00	0,96	6.451,20
		21.504,00	1,00	21.504,00
		28.224,00		**27.955,20**
P_8b	**3.312,00**	2.880,00	0,96	2.764,80
		9.216,00	0,58	5.345,28
		12.096,00		**8.110,08**
P_9	**3.698,56**	739,71	2,78	2.056,40
		739,71		**2.056,40**
P_12	**779,66**	2.494,91	2,22	5.538,70
		2.494,91		**5.538,70**
P_11	**1.680,23**	4.032,55	0,89	3.588,97
		4.032,55		**3.588,97**
	17.198,45	**47.587,18**		**47.249,36**

De lo que resultan los siguientes parámetros medios:

superficie total de la u.a.	**33.464,21**	**m²s**
edificabilidad media	**1,42**	**m²c/m²**
aprovechamiento medio	**1,41**	**UA/m²s**

EDIF RESIDENCIAL	**30.720,00**	**m²c**
30,00%	**9.216,00**	**m²c**
edificabilidad VPO	**9.216,00**	**m²c**

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 74/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

12.4 CONCLUSIONES

En el documento de Estudio de Impacto Ambiental, documento que forma parte de este Borrador, se detalla con precisión las afecciones medioambientales de las tres alternativas, que como se podrá comprobar son prácticamente nulas debido a la ausencia de valores ambientales, paisajísticos y culturales en presencia en la UE nº 47, y en las tres Unidades de Actuación que la conforman.

La alternativa 0, en la que se plantea continuar con las determinaciones del Plan General vigente, dado que se mantiene una edificabilidad bajísima en todas las parcelas, ha provocado escaso interés por los propietarios, en su gestión y desarrollo, lo que haría que el suelo quedara eternamente con esta situación de abandono, sin canalizar el cauce del barranco de Bellavista y sin ejecutar el viario que diera continuidad a la calle Alcalde Enrique Jorge, afectando sensiblemente al paisaje y entorno de esta parte del municipio.

En las alternativas 1 y 2, se resuelven varias cuestiones que llevan a mejorar lo propuesto en la alternativa 0. En primer lugar, se produce una organización de los espacios libres, dotaciones y equipamientos que vienen a sumar a los previstos en la zona de El Veril, conformando un pulmón verde en esta zona del municipio. Además, se canaliza el cauce del barranco hasta su enlace con El Cañizo, por la parcela del antiguo Canódromo y también se resuelve la canalización de un pequeño barranquillo por la parte alta del sector. Se da continuidad a la vía de Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge, hasta el futuro nudo previsto en el PTE-21. En la ordenación de las estas dos últimas alternativas se busca que las tipologías edificatorias tengan continuidad con lo ya ejecutado en la urbanización colindante de Bellavista, y volcadas sobre los espacios libres que resultan de las cesiones y de la canalización el barranco.

Las edificaciones previstas para los distintos usos en las alternativas 1, y 2, sin duda se proyectarán y ejecutarán bajo las nuevas exigencias sobre eficiencia energética de los edificios, por lo que serán autosuficientes energéticamente, reduciendo, de esa manera, a cero las emisiones de gases nocivos a la atmósfera.

Así mismo, en las edificaciones previstas para los distintos usos en las alternativas 1y 2, se primará la calidad en el diseño arquitectónico, en el empleo de materiales, en los productos y sistemas constructivos novedosos, que contribuirán al sostenimiento sustentable del medioambiente.

Las alternativas se diferencian exclusivamente en la forma de gestión y desarrollo del suelo. La ordenación del suelo, los parámetros urbanísticos, las cesiones de espacios libres, equipamientos y dotaciones, las cesiones del 10% de los aprovechamientos urbanísticos a la administración, los m^2_c de viviendas protegidas, son exactamente los mismos en las distintas alternativas.

Lo único que diferencia las distintas alternativas es la forma de gestión del suelo. En la alternativa 1 se plantea la gestión de todo el sector a través de dos UA permitiendo que se haga de forma diferenciada.

En la alternativa 2 se da la opción a que se puedan unir propietarios o promotores de bolsas distintas para el desarrollo y la gestión del suelo, de forma que los propietarios promotores de

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 75/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

las Unidades de Actuación 2 y 3, puedan implantar el sistema de ejecución del suelo por compensación de forma conjunta si los intereses de todos ellos así lo decidieran.

De las distintas alternativas, se valora positivamente la alternativa 1 por encima de la 2 ya que, dada las características de la propiedad de cada uno de los suelos, pudiera ser la más viable para el desarrollo de estos suelos.

En cualquier caso, al quedar establecidos los parámetros urbanísticos y el reparto de beneficios y cargas desde este documento marco para cualquiera de las alternativas, esto permitirá el desarrollo y gestión del suelo en momentos, aunque próximos, distintos.

Por tanto, de las alternativas valoradas como positivas, preferentemente se plantea como la más idónea la alternativa 1 siendo igualmente viable la alternativa 2.

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 76/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

13.- NORMATIVA MODIFICADA

Se acompaña a este documento Borrador, una separata con la Normativa específico de aplicación a las tres Unidades de Actuación.

14. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA PROPUESTA

La autorización de todo acto de edificación o uso del suelo, y la consiguiente patrimonialización del aprovechamiento urbanístico, requerirá:

a. Que las parcelas que resultan de la Modificación Menor cuenten con ordenación pormenorizada y que el acto a autorizar cumpla las determinaciones establecidas por el PGO de San Bartolomé de Tirajana, por lo que deberá estar aprobada esta Modificación Menor.

b. Que el propietario promotor de de cada Unidad de Actuación, haya cumplido los deberes que le corresponden de acuerdo al régimen jurídico del suelo urbano no consolidado, o que garantice su cumplimiento con anterioridad a la finalización del acto de ejecución correspondiente.

c) Que se implante el sistema de ejecución que desarrolle las determinaciones previstas en esta Modificación Menor en cada una de las Unidades de Actuación, si el desarrollo de las mismas se hiciera en distintos momentos, o que se implante la ejecución del sistema de Compensación del suelo de las UA que se unieran para su desarrollo conjunto, si fuera el caso.

15. DEBERES DEL PROMOTOR/ES DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN

Tal como señalábamos en el punto 4.4 de este documento, dado que el suelo es urbanos no consolidados, sus propietarios tendrán que cumplir con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 4/2017.

1. Las personas propietarias de suelo urbano no consolidado tendrán los siguientes deberes:
a) Ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo necesario, de acuerdo con la ordenación urbanística, para los viales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, dotaciones culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
b) Ceder gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente.
c) Ceder gratuitamente al ayuntamiento, en parcelas urbanizadas, y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento urbanístico del ámbito correspondiente con destino al patrimonio público del suelo. Esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado; dicho abono tendrá lugar con

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 77/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

carácter preferente cuando se genere un proindiviso en el que deba participar la Administración.
d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.
f) Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico o en la legislación específica.
g) Prestar garantía para asegurar la correcta ejecución de la actuación, que incluirá el pago de los justiprecios que correspondan y que no podrá ser inferior al 15% del coste previsto para las obras en el proyecto de urbanización.
2.- El desarrollo de la actividad de ejecución requerirá la delimitación de unidades de actuación, con aplicación del régimen propio de la ejecución de estas previsto en el título V de esta ley.

16. PLANOS

1.-SITUACIÓN-LOCALIZACIÓN

2.- PLANIMETRÍA CATASTRAL

3.- TOPOGÁFICO INTEGRADO

4.- AFECCIONES

5.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN

6.- ALTERNATIVA 0

7.- ALTERNATIVA 1. DOS UA

8.- ALTERNATIVA 1 PARCELACIÓN Y USOS

9.- ALTERNATIVA 2 TRES UA

10.- ALTERNATIVA 2 PARCELACIÓN Y USOS

Las Palmas de Gran Canaria, 27 de Octubre de 2021.

Dolores **CABRERA LÓPEZ**
Martín **PERDOMO OJEDA**
ARQUITECTOS

43241445L DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R: J76308279)
Firmado digitalmente por 43241445L DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R: J76308279)
Fecha: 2021.11.04 08:41:33 Z

PERDOMO OJEDA MARTIN - 45347280C
Firmado digitalmente por PERDOMO OJEDA MARTIN - 45347280C
Fecha: 2021.11.03 16:35:53 Z

Firmado por:	MARTIN PERDOMO OJEDA - Firma Externa DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 03-11-2021 16:35:53 Fecha: 04-11-2021 08:41:33
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EED0CB887E2E122C6B0CEF780B5DA0BA

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:03 - 78/78 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:23

Agencia Tributaria
www.agenciatributaria.es

Delegación Especial de CANARIAS

Delegación de LAS PALMAS
OFICINA DE GESTIÓN TRIBUTARIA
PZ DERECHOS HUMANOS, 1
35003 LAS PALMAS (LAS PALMAS)
Tel. 928302000
Fax. 928302143

Nº de Remesa: 00011197602

9028010852 **Nº Certificado: 1119760200203**

CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA
CALLE JOSEFINA MAYOR 50
35200 TELDE
PALMAS, LA

COMUNICACIÓN DE TARJETA ACREDITATIVA DEL NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL (NIF)

Con esta comunicación se le envía la tarjeta acreditativa de su NIF, que figura en la parte inferior de este documento. Este documento tiene plena validez para acreditar su NIF. Asímismo, si le resulta más cómodo, puede recortar la tarjeta que figura en la parte inferior y que posee los mismos efectos acreditativos que el documento completo.
Se podrá verificar la validez de este documento siguiendo el procedimiento general para el cotejo de documentos habilitado en la Sede Electrónica de la Agencia Tributaria (www.agenciatributaria.gob.es), utilizando el código seguro de verificación que figura al pie. Además, también se podrá verificar la validez de la Tarjeta de Identificación Fiscal en dicha Sede Electrónica, en Utilidades>Cotejo de documentos mediante el Código Seguro de Verificación (CSV)>Comprobación de la autenticidad de las Tarjetas de Identificación Fiscal, introduciendo el NIF y el código electrónico que aparece en la propia tarjeta.
Recuerde que debe incluir su NIF en todos los documentos de naturaleza o con trascendencia tributaria que expida como consecuencia del desarrollo de su actividad, así como en todas las autoliquidaciones, declaraciones, comunicaciones o escritos que presente ante la Administración tributaria.

LAS PALMAS, 28 de Abril de 2011
El Delegado Especial de la A.E.A.T.

José Luis Rodríguez Díaz

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

Agencia Tributaria
www.agenciatributaria.es

TARJETA DE IDENTIFICACIÓN FISCAL

Número de Identificación Fiscal **Definitivo**

B76088418

Denominación o Razón Social **CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA**

Anagrama Comercial:

Domicilio Social **CALLE JOSEFINA MAYOR, NUM. 50 35200 TELDE - (PALMAS, LA)**

Domicilio Fiscal **CALLE JOSEFINA MAYOR, NUM. 50 35200 TELDE - (PALMAS, LA)**

Administración de la AEAT **35601 PALMAS G.C**
Fecha N.I.F. **Definitivo: 28-04-2011**
Código Electrónico: **707701D5F37F72DA**

Documento firmado electrónicamente (R.D.1671/2009.Art.21.c). Autenticidad verificable mediante **Código Seguro Verificación 8AB3052B04CB59ED** en www.agenciatributaria.gob.es

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:56:26
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 57D158A939528AC5F19F28B6910C419F
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/57D158A939528AC5F19F28B6910C419F

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:26 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:25

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625696

10/2010

JOSÉ LUIS PARDO LÓPEZ
NOTARIO
C/. Galicia, 32
35007 Las Palmas de G. Canaria
Tlf.: 928 472 998 / Fax: 928 22 81 04

CONSTITUCION DE SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA CONFORME LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO QUINTO DEL REAL DECRETO-LEY 13/2010:

"CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA"

NUMERO: QUINIENTOS DIECISÉIS

En Las Palmas de Gran Canaria a cuatro de marzo de dos mil once.- ----------

Ante mi **JOSE LUIS PARDO LOPEZ**, Notario del Ilustre Colegio de las Islas Canarias con residencia en Las Palmas de Gran Canaria.----------

COMPARECE

DON MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO, mayor de edad, casado con doña Lidia Esther Antúnez Rodríguez (43.255.937-K) en régimen económico matrimonial de gananciales, vecino de Las Palmas de Gran Canaria (Las Palmas), con domicilio en calle Lord Byron, número 5 y con D.N.I. y N.I.F. número 42.762.588-E. ----------

IDENTIFICO al señor compareciente por su reseñado documento de identidad, conforme al articulo 23, apartado c) de la Ley del Notariado. Copia de dicho documento una vez comprobada su concordancia, lo conservaré en soporte informático, para dar

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:56:31
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:31 Ver sello - 1/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:26

cumplimiento al artículo 4 de la Orden EHA/114/2008 de 29 de enero. ----------

INTERVIENE en su propio nombre y derecho.-. ----------

Tiene a mi juicio, capacidad legal necesaria para formalizar la presente escritura pública de **CONSTITUCION DE SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, y al efecto, ----------

EXPONE

PRIMERO.- Que con el nombre de **"CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA"** tiene la voluntad de constituir una Sociedad de Responsabilidad Limitada, con sujeción a las normas que establece el **Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio**, (en adelante "La Ley") **y especialmente a lo establecido en el Real Decreto Ley 13/2010** y demás aplicables de carácter general o especial ----------

SEGUNDO- Que proceden a la constitución de la expresada sociedad con arreglo a las siguientes ----------

ESTIPULACIONES

PRIMERA. CONSTITUCION.- DON MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO constituye una Sociedad de Responsabilidad Limitada con la denominación **"CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA"**, con un capital de **TRES MIL SEIS EUROS (3.006,00 €)**, domiciliada en calle Josefina Mayor, N.º 50, Polígono Industrial El Goro, de Telde (LAS PALMAS) y de carácter unipersonal. ---------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:56:31
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:31 - 2/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:26

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625695

10/2010

Dicha Sociedad se regirá por el siguiente orden de fuentes: 1º.- Por las disposiciones legales imperativas; 2º.- Por los Estatutos; y 3º.- Por las demás disposiciones legales aplicables. ----

ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD

"CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA"

CAPITULO I

DENOMINACIÓN, OBJETO, DOMICILIO Y DURACIÓN

ARTICULO 1º.- Esta Sociedad se denomina **"CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA"** y se regirá por las normas que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, (en adelante "La Ley") y demás aplicables de carácter general o especial, y los presentes estatutos y acuerdos sociales posteriores. ----------

ARTÍCULO 2º.- Constituye el objeto de la Sociedad: ----------

La elaboración, transformación, envasado, importación, exportación, compraventa, almacenamiento, distribución y comercialización en general de todo tipo de productos vegetales, cárnicos, pescados, mariscos y demás productos marinos. ----------

Elaboración, distribución y comercialización en general de

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:56:31
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:31 - 3/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:26

piensos para animales y materias primas para su preparación.-------

La instalación y explotación, incluso en régimen de arrendamiento, de almacenes de depósitos comerciales, plantas frigoríficas y de maquinaria y equipamiento en general de industrias de elaboración, transformación y envasado de todo tipo de productos vegetales, cárnicos, pescados, mariscos y demás animales y productos marinos.----------

La comercialización de toda clase de productos, en particular de negocios o establecimientos de supermercados e hipermercados.----------

La elaboración, distribución y comercialización de alimentos precocinados y preparados y en general prestación de los servicios denominados de catering.----------

La promoción, formación, construcción y comercialización en régimen de compraventa, arrendamiento o por cualquier otro título, de parcelaciones, urbanizaciones, viviendas, chalets, apartamentos, locales comerciales, almacenes, aparcamientos de vehículos, naves industriales o cualquier otro tipo de bienes o realizaciones inmobiliarias.----------

La construcción, compraventa, arrendamiento y explotación de hoteles, apartoteles y demás establecimientos de alojamientos hoteleros o extra hoteleros. El arrendamiento de toda clase de bienes muebles mediante los instrumentos públicos legalmente existentes.----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:56:31
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:31 - 4/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:26

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625694

10/2010

Las actividades enumeradas podrán ser también desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, mediante la participación en otra Sociedad con objeto análogo. ----------

Queda excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad. ----------

Las actividades contenidas en los apartados anteriores quedan fuera del ámbito de aplicación de la Ley 2/2007 de 15 de marzo, de sociedades profesionales, en el sentido de que no son ejercitadas directamente por la sociedad, sino que esta sirve de intermediación entre los profesionales con titulación oficial que las ejerciten y el cliente o solicitante de las prestación de dichas actividades profesionales. ----------.

ARTICULO 3º.- El domicilio social queda fijado en **calle Josefina Mayor, N.º 50, Polígono Industrial El Goro, de Telde (LAS PALMAS).**----------

El cambio de domicilio social consistente en su traslado dentro del mismo término municipal, no exigirá el acuerdo de la Junta General, pudiendo acordarse por el Órgano de Administración de la Sociedad; en cualquier otro caso, se exigirá el acuerdo de la Junta

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:56:31
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:31 - 5/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:26

General. ----------

El Órgano de Administración será competente para decidir o acordar la creación, la supresión o el traslado de las sucursales, agencias y representaciones en cualquier lugar que estime conveniente.----------

El acuerdo de transferir al extranjero el domicilio de la sociedad sólo podrá adoptarse cuando exista un Convenio Internacional vigente en España que lo permita con mantenimiento de la misma personalidad jurídica. ----------

ARTICULO 4º.- Su duración es indefinida y da comienzo a sus operaciones el día de la firma de la escritura de constitución. ----

CAPITULO II

CAPITAL SOCIAL - PARTICIPACIONES

ARTICULO 5º.- El capital social íntegramente suscrito y desembolsado se fija en **TRES MIL SEIS EUROS (3.006,00 €)**, dividido en **TRES MIL SEIS** participaciones SOCIALES, numeradas de la uno a la tres mil seis, ambas inclusive, de **UN EURO (1,00 €)** de valor nominal, cada una de ellas, acumulables e indivisibles, que no tendrán el carácter de valores, no podrán estar representadas por medio de títulos o de anotaciones en cuenta, ni denominarse acciones. ----------

Las participaciones atribuirán a los socios los mismos derechos, con las excepciones expresamente establecidas en la Ley. ----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:56:31
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:31 - 6/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:26

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625693

10/2010

ARTICULO 6º.- La transmisión de las participaciones sociales, así como la constitución del derecho real de prenda sobre las mismas, deberá constar en documento público.----------

La constitución de derechos reales diferentes del referido en el párrafo anterior sobre las participaciones sociales deberá constar en escritura pública.----------

El adquiriente de las participaciones sociales podrá ejercer los derechos de socio frente a la sociedad desde que ésta tenga conocimiento de la transmisión o constitución del gravamen.----------

Hasta la inscripción de la sociedad o, en su caso, del acuerdo de aumento del capital en el Registro Mercantil no podrán transmitirse las participaciones sociales. ----------

Será enteramente libre la transmisión voluntaria de participaciones sociales por actos inter vivos entre socios, así como la realizada en favor del cónyuge, ascendientes o descendientes del socio o en favor de sociedades pertenecientes al mismo grupo que la transmítete.----------

Fuera de los casos previstos en el párrafo anterior, la transmisión voluntaria de participaciones sociales por actos inter vivos se regirá por las siguientes reglas: ----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:56:31
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:31 - 7/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:26

a) El socio que se proponga transmitir su participación o participaciones deberá comunicarlo por escrito al Órgano de Administración, haciendo constar el número y características de las participaciones que pretende transmitir, la identidad del adquiriente y el precio y demás condiciones de la transmisión.----------

b) La transmisión quedará sometida al consentimiento de la sociedad, que se expresará mediante acuerdo de la Junta General, previa inclusión del asunto en el orden del día, adoptado por la mayoría ordinaria establecida por la Ley. ----------

c) La sociedad sólo podrá denegar el consentimiento si comunica al transmítete, por conducto notarial, la identidad de uno o varios socios o terceros que adquieran la totalidad de la participaciones. No será necesaria ninguna comunicación al transmítete si concurrió a la Junta General donde se adoptaron dichos acuerdos. Los socios concurrentes a la Junta General tendrán preferencia para la adquisición. Si son varios los socios concurrentes interesados en adquirir, se distribuirán las participaciones sociales entre todos ellos a prorrata de su participación en el capital social.----------

d) El precio de las participaciones, la forma de pago y las demás condiciones de la operación, serán las convenidas y comunicadas a la sociedad por el socio transmítete. Si el pago de la totalidad o de parte del precio estuviera aplazado en el proyecto de transmisión, para la adquisición de las participaciones será

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:56:31
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:31 - 8/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:26

AH6625692

10/2010

requisito previo que una entidad de crédito garantice el pago del precio aplazado.----------

En los casos en que la transmisión proyectada fuera a título oneroso distinto de la compraventa o a título gratuito, el precio de adquisición será el fijado de común acuerdo por las partes y, en su defecto, el valor real de las participaciones el día en que se hubiere comunicado a la sociedad el propósito de transmitir. Entendiéndose por valor real, el valor razonable determinado por auditor de cuentas, que no sea el que tuviere designado la sociedad, siendo confiada tal misión al Auditor que de común acuerdo designen los interesados o, que, a solicitud de cualquiera de ellos, nombre el Registrador Mercantil del domicilio social.----------

En los casos de aportación a sociedad anónima o comanditaria por acciones, se entenderá por valor real de las participaciones el que resulte del informe elaborado por el experto independiente nombrado por el Registrador mercantil. ----------

e) El documento público de transmisión deberá otorgarse en el plazo de un mes a contar desde la comunicación por la sociedad de la identidad del adquiriente o adquirientes. ----------

f) El socio podrá transmitir las participaciones en las

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:56:31
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:31 - 9/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:26

condiciones comunicadas a la sociedad, cuando hayan transcurrido tres meses desde que hubiera puesto en conocimiento de ésta su propósito de transmitir sin que la sociedad le hubiera comunicado la identidad del adquiriente o adquirientes. ----------

En caso de transmisión forzosa a que se refiere el artículo 109 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio de la Ley, los socios y, en su defecto, la sociedad tendrán derecho de adquisición preferente, en los términos y con las condiciones que el indicado precepto consagra. ----------

ARTICULO 7º.- La Adquisición de alguna participación social por sucesión hereditaria, confiere al heredero o legatario la condición de socio. ----------

ARTICULO 8º.- La sociedad llevará un Libro registro de socios, en el que se harán constar la titularidad originaria y las sucesivas transmisiones, voluntarias o forzosas, de las participaciones sociales, así como la constitución de derechos reales y otros gravámenes sobre las mismas. En cada anotación se indicará la identidad y domicilio del titular de la participación o del derecho o gravamen constituido sobre aquella. ----------

La sociedad sólo podrá rectificar el contenido del Libro registro si los interesados no se hubieren opuesto a la rectificación en el plazo de un mes desde la notificación fehaciente del propósito de proceder a la misma.----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:56:31
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:31 - 10/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:26

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625691

10/2010

Cualquier socio podrá examinar el Libro registro de socios, cuya llevanza y custodia corresponde al órgano de administración.----------

El socio y los titulares de derechos reales o gravámenes sobre las participaciones sociales, tienen derecho a obtener certificación de las participaciones, derechos o gravámenes registrados a su nombre.----------

Los datos personales de los socios podrán modificarse a su instancia, no surtiendo entre tanto efectos frente a la sociedad. ------

ARTICULO 9º.- En caso de copropiedad sobre una o varias participaciones sociales, los copropietarios habrán de designar una sola persona para el ejercicio de los derechos de socio, y responderán solidariamente frente a la sociedad de cuantas obligaciones se deriven de ésta condición. La misma regla se aplicará a los demás supuestos de cotitularidad de derechos sobre las participaciones. ----------

ARTICULO 10º.- En el caso de usufructo de participaciones, la cualidad de socio reside en el nudo propietario, pero el usufructuario tendrá derecho, en todo caso, a los dividendos acordados por la sociedad durante el usufructo. El ejercicio de los

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:56:31
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:31 - 11/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:26

demás derechos de socio corresponde al nudo propietario.----------

En las relaciones entre el usufructuario y el nudo propietario regirá lo que determine el título constitutivo del usufructo y, en su defecto, lo dispuesto en la legislación civil aplicable.----------

ARTICULO 11º.- En el caso de prenda de participaciones sociales corresponderá al propietario de éstas el ejercicio de los derechos de socio. ----------

En caso de ejecución de la prenda de participaciones se aplicarán las reglas previstas para el caso de transmisión forzosa por el artículo 109 de la Ley, del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio. ----------

En caso de embargo de participaciones, se observarán las mismas reglas, siempre que sean compatibles con el régimen específico del embargo.----------

CAPITULO III

ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD

JUNTA GENERAL

ARTICULO 12º.- La sociedad será administrada y representada por un Órgano de Administración, que podrá estar configurado por un Administrador Único, varios Administradores que actúen solidaria o conjuntamente, nombrado por la Junta General de socios, que podrá optar, alternativamente, por cualquiera de las modalidades de Administración citadas, sin

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:56:31
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:31 - 12/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:26

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625690

10/2010

necesidad de modificación estatutaria. Para ser nombrado administrador no se requerirá la condición de socio. La duración del cargo de administrador será indefinida, y podrán ser separados por la expresada Junta en cualquier momento. ----------

El número de administradores será como mínimo de uno y como máximo de doce. ----------

ARTICULO 13º.- Los socios, reunidos en Junta General, decidirán en los asuntos propios de la competencia de la Junta. Todos los socios incluso los disidentes y los que no hayan participado en la reunión, quedan sometidos a los acuerdos de la Junta General. ----------

Los acuerdos sociales se adoptarán por mayoría de los votos validamente emitidos, siempre que representen al menos un tercio de los votos correspondientes a las participaciones sociales en que se divida el capital social excepto en los casos en que se requiera, según la legislación aplicable, la presencia de un porcentaje distinto del capital social. No se computarán los votos en blanco. ----------

El aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los Estatutos sociales para la que no se exija

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:56:31
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:31 - 13/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:26

mayoría cualificada requerirán el voto favorable de más de la mitad de los votos correspondientes a las participaciones en que se divida el capital social.----------

La autorización a los administradores para que se dediquen, por cuenta propia o ajena, al mismo, análogo o complementario genero de actividad que constituya el objeto social; la supresión o la limitación del derecho de preferencia en los aumentos de capital; la transformación, la fusión, la escisión, la cesión global de activo y pasivo y el traslado del domicilio social al extranjero, y la exclusión de socios requerirán el voto favorable de, al menos, dos tercios de los votos correspondientes a las participaciones en que se divida el capital social.----------

Es competencia de la Junta General deliberar y acordar sobre todos los asuntos en que tenga interés la sociedad. ----------

Todos los socios tienen derecho de asistir a la Junta General. El socio podrá hacerse representar en las reuniones de la Junta General por medio de otro socio, su cónyuge, ascendientes, descendientes o persona que ostente poder general conferido en documento público con facultades para administrar todo el patrimonio que el representado tuviere en territorio nacional. La representación comprenderá la totalidad de las participaciones de que sea titular el socio representado y deberá conferirse por escrito. Si no constare en documento público deberá ser especial para cada Junta. ----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:56:31
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:31 - 14/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:26

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625689

10/2010

ARTICULO 14º.- La Junta General será convocada por el Órgano de administración y, en su caso, por los liquidadores de la sociedad.----------

El órgano de administración convocará la Junta General para su celebración dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio con el fin de censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado. Si estas Juntas Generales no fueren convocadas dentro del plazo legal, podrán serlo por el Juez de Primera Instancia del domicilio social, a solicitud de cualquier socio y previa audiencia de los administradores.----------

El Órgano de administración convocará asimismo la Junta General siempre que lo considere necesario o conveniente y, en todo caso, cuando lo soliciten uno o varios socios que representen, al menos, el cinco por ciento del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta. En este caso, la Junta General deberá ser convocada para su celebración dentro del mes siguiente a la fecha en que se hubiere requerido notarialmente al Órgano de administración para convocarla, debiendo incluirse necesariamente en el orden del día los asuntos que hubiesen sido

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:56:31
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:31 - 15/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:26

objeto de solicitud.----------

Si el Órgano de administración no atiende oportunamente a la solicitud, podrá realizarse la convocatoria por el Juez de Primera Instancia del domicilio social, si lo solicita el porcentaje del capital social a que se refiere el párrafo anterior y previa audiencia de los administradores. ----------

En caso de muerte o cese del administrador único, de todos los administradores que actúen individualmente, de alguno de los administradores que actúen conjuntamente, sin que existan suplentes, cualquier socio podrá solicitar del Juez de Primera Instancia del domicilio social la convocatoria de Junta General para el nombramiento de los administradores. Además cualquiera de los administradores que permanezcan en el ejercicio del cargo podrá convocar la Junta General con ese sólo objeto. ----------

Las Juntas Generales serán convocadas mediante carta certificada y con acuse de recibo o notificación por conducto notarial o burofax, dirigida, individualmente a cada uno de los socios, al domicilio designado al efecto o al que conste en el Libro registro de socios. La convocatoria de la Junta, en caso de traslado internacional del domicilio social, debe publicarse en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de gran circulación en la provincia en la que la sociedad tenga su domicilio, con dos meses de antelación como mínimo a la fecha prevista para su celebración. ----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:56:31
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:31 - 16/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:26

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625688

10/2010

Entre la convocatoria y la fecha prevista para la celebración de la reunión deberá existir un plazo de, al menos, quince días, computándose dicho plazo desde la fecha en que hubiese sido remitido o notificado notarialmente el anuncio al último de ellos. -----

La convocatoria expresará el nombre de la sociedad, la fecha y hora de la reunión, así como el orden del día, en el que figurarán los asuntos a tratar. Figurará asimismo en el anuncio de la convocatoria el nombre de la persona o persona que realicen la comunicación.----------

La Junta General se celebrará en el término municipal donde la sociedad tenga su domicilio. Si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración, se entenderá que la Junta ha sido convocada para su celebración en el domicilio social. ----------

Actuarán de Presidente y Secretario de la Junta, en caso de Administrador único, actuará de Presidente el administrador y de Secretario el socio que elijan los concurrentes a la reunión, en caso de varios administradores que actúen individual o conjuntamente, actuará de Presidente el Administrador de mayor edad y de Secretario el mas joven.----------

ARTICULO 15º.- Todos los acuerdos sociales deberán

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:56:31
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:31 - 17/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:26

constar en acta. El acta incluirá necesariamente la lista de asistentes y deberá ser aprobada por la propia Junta al final de la reunión o, en su defecto, y dentro del plazo de quince días, por el Presidente de la Junta General y dos socios interventores, uno en representación de la mayoría y otro por la minoría. ----------

También se podrá levantar acta notarial de la Junta General en los términos que resultan del artículo 203 de la Ley reguladora.--

ARTICULO 16º.- La Junta General quedará validamente constituida para tratar de cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que esté presente o representada la totalidad del capital social y los concurrentes acepten por unanimidad la celebración de la reunión y el orden del día de la misma. ----------

La Junta Universal podrá reunirse en cualquier lugar del territorio nacional o del extranjero. ----------

ARTICULO 17º.- La representación de la sociedad, en juicio y fuera de él, corresponde al órgano de administración.----------

La atribución del poder de representación a los administradores se regirá por las siguientes reglas:----------

a) En el caso de Administrador único, el poder de representación corresponderá necesariamente a éste.----------

b) En el caso de varios administradores solidarios, el poder de representación corresponde a cada administrador.----------

c) En el caso de varios administrador conjuntos el poder de

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:56:31
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:31 - 18/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:26

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625687

10/2010

representación se ejercerá mancomunadamente, en cuyo caso el poder de representación se ejercerá mancomunadamente por dos cualesquiera de ellos.----------

El Órgano de Administración podrá realizar toda clase de actos de administración y representación y de disposición, obligacionales y de riguroso dominio, correspondiéndole la gestión de la sociedad y su representación frente a terceros. ----------

CAPITULO V

BALANCE Y APLICACIÓN DE RESULTADO

ARTICULO 18º.- El ejercicio social comenzará el día primero de Enero de cada año y finalizará el treinta y uno de Diciembre siguiente, sin perjuicio de la facultad de que la Junta decida variar éstas fechas, manteniendo el mismo lapso de tiempo entre una y otra.----------

El primer ejercicio social comenzará el día de la firma de la escritura de constitución.----------

ARTÍCULO 19º.- Se aplicará a las cuentas anuales de la sociedad lo dispuesto en TITULO VII del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio.----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:56:31
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:31 - 19/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:26

A partir de la convocatoria de la Junta General, cualquier socio podrá obtener de la sociedad, de forma inmediata y gratuita, los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la misma, así como el informe de gestión y, en su caso, el informe de los auditores de cuentas. En la convocatoria se hará mención de este derecho. ----------

Durante el mismo plazo el socio o socios que representen al menos el cinco por ciento del capital podrán examinar en el domicilio social, por sí o en unión de experto contable, los documentos que sirvan de soporte y de antecedente de las cuentas anuales. ----------

ARTICULO 20º.- La distribución de dividendos a los socios se realizará en proporción a su participación en el capital social.---------

CAPITULO VI

DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD

ARTICULO 21º.- La Sociedad se disolverá por cualquiera de las causas enumeradas en las normas establecidas en el articulo 360 y siguientes el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio. ----------

ARTICULO 22º.- Quienes fueren administradores al tiempo de la disolución quedarán convertidos en liquidadores, salvo que la Junta General, al acordar la disolución, designe otros. La liquidación se ajustará, en todo caso, a lo dispuesto en el artículo

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:56:31
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:31 - 20/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:26

AH6625686

10/2010

371 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio. ----------

CAPITULO VII

DE LA RESOLUCIÓN DE DUDAS Y CONTROVERSIAS

ARTICULO 23º.- Con salvedad de los casos en los que las leyes establecen un procedimiento especial de obligatoria observancia, las diferencias que puedan surgir entre los socios, como tales o entre éstos y la Sociedad, o su Órgano de Administración, serán dirimidas por tres árbitros, en equidad, nombrados de conformidad con la Ley Reguladora del Arbitraje vigente, sin perjuicio de los derechos de impugnación de acuerdos establecidos en los artículos los artículos 204 y 251 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio. ----------

SEGUNDA. SUSCRIPCION Y DESEMBOLSO.- El capital social es de **TRES MIL SEIS EUROS (3.006,00 €)**, dividido en **TRES MIL SEIS participaciones sociales**, iguales, acumulables e indivisibles de **UN EURO (1,00 €)** de valor nominal cada una, que a efectos estadísticos y de identificación se numeran del uno a la tres

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:56:31
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:31 - 21/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:26

mil seis, ambos inclusive, que son íntegramente suscritas y desembolsadas por el socio fundador, mediante ingreso-deposito en efectivo en entidad bancaria, según acreditan con **certificación** que **se incorpora** a esta matriz formando parte de ella. ----------

TERCERA. ORGANO DE ADMINISTRACION.- DON MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO, dando a este acto carácter de Junta Universal de socios de la Compañía, acuerda: ----------

a) Determinar que la Sociedad será inicialmente representada y administrada, por **plazo indefinido**, por: **UN ADMINISTRADOR ÚNICO**. ----------

b) Designar **ADMINISTRADOR ÚNICO** de la Compañía a **DON MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO**, cuyas circunstancias personales quedan reseñadas en la comparecencia de esta escritura; quien, presente en este acto, **acepta** su cargo y toma posesión del mismo, después de manifestar no estar incursa en las prohibiciones a que se refiere la estipulación quinta.----------

No se precisa la designación de Auditores de Cuentas por no ser necesario al reunir la Sociedad los requisitos establecidos en el artículo 108 para formular balance abreviado. ----------

CUARTA.- Para el período comprendido entre este acto y el de la inscripción de la Sociedad en el Registro Mercantil, se establecen las siguientes normas: ----------

1) -El Órgano de administración podrá ejercitar todas sus facultades de administración y representación y conferir

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:56:31
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:31 - 22/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:26

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625685

10/2010

apoderamientos con igual alcance. ----------

2) -La Junta General podrá adoptar acuerdos, dentro de su competencia, para la realización de actos durante dicho período.----

Por los actos realizados en virtud de lo previsto en esta estipulación cuarta, responderá solidariamente la Sociedad con todo su patrimonio y los socios hasta el límite de lo que se hubiesen obligado a aportar.----------

QUINTA.- Se prohíbe expresamente la ocupación o ejercicio de cargos de administración en esta Sociedad a las personas declaradas incompatibles por la Ley 12/95 11 de Mayo, especialmente las contenidas en la Ley 5/2006 de 10 de abril y la Ley 3/1997 de 8 de Mayo de incompatibilidades de los miembros del Gobierno del Estado y Altos Cargos de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, así como la correspondiente legislación autonómica. ----------

Asegura el nombrado para cargo en esta escritura, que no está incursos en incompatibilidad legal o estatutaria alguna. ----------

SEXTA.- DON MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO asevera que la denominación dada a la Sociedad aquí constituida no coincide con la de ninguna otra preexistente y lo acredita con la

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:56:31
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:31 - 23/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:26

oportuna certificación del Registro Mercantil Central, que me entrega y dejo incorporada a esta matriz. ----------

SEPTIMA.- Advierto expresamente de la obligatoriedad de la inscripción de la presente escritura en el Registro Mercantil. ----------

De conformidad con lo establecido en el Registro Mercantil el otorgante consiente expresamente la inscripción parcial de la presente escritura y de los Estatutos, en el supuesto que cualquiera de sus cláusulas o estipulaciones adoleciese de algún defecto a juicio del Registrador Mercantil.----------

OCTAVA. Asimismo advierto yo, el Notario, a la señora compareciente, de lo dispuesto en los artículos 12 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital, y concordantes del Reglamento del Registro Mercantil, en relación a la situación de unipersonalidad de esta Sociedad; por lo que en tanto subsista la situación de unipersonalidad la Sociedad **hará constar expresamente su condición de unipersonal** en toda su documentación, correspondencia, notas de pedido, y facturas, así como en todos los anuncios que haya de publicar por disposición legal o estatutaria. ----------

NOVENA. SOLICITUD DE EXENCIONES FISCALES.- Los interesados **solicita expresamente las exenciones fiscales y bonificaciones arancelarias**, tanto Notariales como Regístrales, contenidas en el Real Decreto-Ley 13/2010, artículos tres y quinto.----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:56:31
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:31 - 24/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:26

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625684

10/2010

DÉCIMA.- PRÓRROGA DE LA RESERVA DE LA DENOMINACIÓN SOCIAL. ----------

Para evitar la caducidad de la reserva de la denominación social, SE SOLICITA del señor Registrador Mercantil que COMUNIQUE al Registrador Mercantil Central que esta escritura se encuentra en el Registro Mercantil pendiente de despacho y así obtener la prórroga de la reserva de la denominación de la compañía por otros dos meses, todo ello de acuerdo con lo establecido por el Art. 412,3 del Reglamento del Registro Mercantil.

UNDÉCIMA. REMISIÓN TELEMÁTICA.- La copia autorizada electrónica se remitirá de conformidad con el artículo 112.1 de la Ley 24/2.001 de 27 de diciembre, el artículo 249 del Reglamento Notarial, la Resolución de la DGRN de 4 de junio de 2.007, y de la obligación del Sr. Registrador de remitir al Notario las comunicaciones previstas por el artículo 112.4 de la citada Ley 24/2001 **y siempre con sujeción a los plazos establecidos en el Real Decreto-Ley 13/2010.**----------

La copia autorizada electrónica se expedirá por el Notario autorizante, conforme al artículo 17 bis 5 de la Ley de 28 de Mayo de 1862, del Notariado y al artículo 224.4 del Reglamento Notarial,

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:56:31
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:31 - 25/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:26

y especialmente a lo establecido en el articulo quinto del Real Decreto Ley 13/2010,. En ningún caso deberá trasladarse a papel o reproducirse el contenido de la copia, a efectos fiscales u otros distintos de aquellos para los que se ha expedido y remitido. ---------

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN

Así lo dice y otorga en mi presencia. ----------

Quedan hechas las reservas y advertencias legales; en particular y a efectos fiscales advierto de las obligaciones y responsabilidades tributarias que incumben al partes en su aspecto material, formal y sancionador, y de las consecuencias de toda índole que se derivarían de la inexactitud de sus declaraciones. -----

Leída por mí la presente escritura al señor compareciente tras ser advertidos por mí del derecho que tienen a hacerlo por sí mismo, y al que renuncia, y enterado de su total contenido, la encuentra conforme, la ratifica y firma.----------

De haber identificado al señor compareciente, por su respectivo documento de identidad reseñado y exhibido, de su capacidad y legitimación, de que el consentimiento ha sido libremente prestado, de que el otorgamiento se ajusta a la legalidad y a la voluntad debidamente informada del otorgante e interviniente y de todo lo demás consignado en este instrumento público, extendido en trece folios de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie AH, números 6629844 y los doce anteriores.

Yo, el Notario, DOY FE.----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:56:31
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:31 - 26/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:26

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625683

10/2010

Sigue la firma de la compareciente.----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado.----------

Aplicación de Arancel, Ley de Tasas de 13 de Abril de 1.989.

BASE DE CÁLCULO: 3.006

Arancel aplicable nºs. 2, 4, 6 y 7

DERECHOS ARANCELARIOS: 175'24

DILIGENCIA DE INCORPORACION DE DOCUMENTO.- Referida a la escritura número **QUINIENTOS DIECISEIS** del dos mil once, de mi protocolo general ordinario. ----------

Las Palmas de Gran Canaria a cuatro de marzo de dos mil once. ----------

Para hacer constar que el día de hoy recibo a través de la Plataforma e-notario Comunicación Acreditativa del Número de Identificación Fiscal de la sociedad que se constituye: B76088418.----------

De todo ello y de lo demás contenido en esta diligencia,

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:56:31
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:31 - 27/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:26

extendido a continuación de la escritura que la precede y en el presente folio de papel exclusivo para documentos notariales.--------

Yo, el Notario, DOY FE.----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado.----------

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN TELEMÁTICA Y RECEPCIÓN DEL NÚMERO DE ENTRADA referida a la escritura **QUINIENTOS DIECISÉIS d**el año dos mil **once** de mi protocolo general ordinario. ----------

En Las Palmas de Gran Canaria a cuatro de marzo de dos mil once.----------

La pongo yo, el Notario, para hacer constar que en el día de hoy he remitido por vía telemática al Registro de la Propiedad copia autorizada electrónica de la escritura que antecede, a los efectos de la inscripción en el/los mismo/s.----------

Asimismo, el día de hoy he recibido por vía telemática la comunicación relativa a la entrada de la escritura en el Registro DE MERCANTIL DE LAS PALMAS la cual resultan los siguientes datos: ----------

- Fecha: **04/03/2011**----------
- Hora: **13:11:12**----------
- Año: **2011** ----------
- Número:**2520**----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:56:31
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:31 - 28/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:26

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625682

10/2010

- Libro:1.----------

De todo lo cual, así como de extenderse esta diligencia a continuación de la escritura que la motiva, en el presente folio de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie AH, número 6624763. ----------

Yo, el Notario, **DOY FE.** ----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado.----------

DILIGENCIA DE RECEPCIÓN DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN FIRMADO DIGITALMENTE POR EL REGISTRO referida a la **QUINIENTOS DIECISÉIS** del año dos mil **once** de mi protocolo general ordinario.----------

En Las Palmas de Gran Canaria a cuatro de marzo de dos mil once.----------

La pongo yo, el Notario, para hacer constar que en el día de hoy he recibido por vía telemática la comunicación (firmada digitalmente, y debidamente verificada, por el Registro MERCANTIL DE LAS PALMAS) del Asiento de Presentación que la

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:56:31
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:31 - 29/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:26

presente escritura ha causado en el citado Registro, y que es del siguiente tenor literal: ----------

- **Libro Diario 198**----------
- **Asiento 204** ----------

De todo lo cual, así como de extenderse esta diligencia a continuación de la escritura que la motiva, en este folio de papel exclusivo para documentos notariales de la serie AH, número 6624764. ----------

Yo, el Notario, DOY FE. ----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado.----------

DILIGENCIA.- referida a la escritura número **QUINIENTOS DIECISÉIS** del año dos mil once de mi protocolo general ordinario. ----------.

En Las Palmas de Gran Canaria a nueve de marzo de dos mil once. ----------

La pongo yo, el Notario, para hacer constar que en el día de hoy he recibido calificación defectuosa del registro mercantil por falta de liquidación del impuesto, no pudiendo dar cumplimiento a la legislación vigente Real Decreto ley 13/2010.----------

De todo lo cual, así como de extenderse esta diligencia a continuación de la escritura que la motiva, en este folio de papel

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:56:31
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:31 - 30/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:26

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625681

10/2010

exclusivo para documentos notariales de la serie AH, números 6624765. ----------

Del total contenido de esta escritura extendida en diecisiete folios de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie AH, números 6629844, los doce anteriores en orden, de la serie AG, numero 1167074, de la serie AH, numeros 6624763, 6624764 y 6624765.----------

Yo, el Notario, **DOY FE**. ----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado.----------

DOCUMENTOS UNIDOS

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:56:31
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:31 - 31/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:26

REGISTRO MERCANTIL CENTRAL
SECCION DE DENOMINACIONES

PRINCIPE DE VERGARA, 94
TELÉF. 902 88 44 42
28006 MADRID

CERTIFICACION Nº. 11032318

DON **José Luis Benavides del Rey** , Registrador Mercantil Central,
en base a lo interesado por:
D/Da. **MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO,**
en solicitud presentada al Diario con fecha 25/02/2011, asiento 11032684,

CERTIFICO: Que **NO FIGURA** registrada la denominación

CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA

En consecuencia, **QUEDA RESERVADA DICHA DENOMINACION** a favor del citado interesado, por el plazo de **SEIS MESES** desde la fecha que a continuación se indica, conforme a lo establecido en el articulo 412.1 del reglamento del Registro Mercantil.

Madrid, a Veintiocho de Febrero de Dos Mil Once.

EL REGISTRADOR,

REGISTRO MERCANTIL CENTRAL
JOSE LUIS BENAVIDES DEL REY
MADRID

NOTA.- Esta certificación tendrá una vigencia, a efectos de otorgamiento de escritura, de TRES MESES contados desde la fecha de su expedición, de conformidad a lo establecido en el art. 414.1 del Reglamento del Registro Mercantil.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:56:31
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:31 - 32/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:26

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625680

10/2010

"la Caixa"

Andrés Guerra Pérez, Apoderado de la oficina 8626, CENTRO DE EMPRESAS DE LAS PALMAS de la CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA, "la Caixa", inscrita con el número 2100 en el Registro Especial de Cajas de Ahorro del Banco de España y con el número 1 en el Registro de Cajas de Ahorro de la Generalitat de Catalunya, figurando asimismo inscrita con el número 3003 en el Registro Mercantil de Barcelona, tomo 20397, folio 1, hoja B-5614, inscripción 1ª, con NIF G-58-899998 y domiciliada en Barcelona, Avenida Diagonal 621-629

CERTIFICA

Que a efectos de lo establecido en el Reglamento del Registro Mercantil, en la Oficina 8626, CENTRO DE EMPRESAS DE LAS PALMAS, se han realizado las siguientes operaciones:
En la cuenta corriente a la vista número 2100-8626-47-0200059931 y a nombre de la entidad CARNICA GLOBAL S.L. EN CONSTITUCION , se han ingresado las cantidades y en las fechas que a continuación se indican:
Fecha 03/03/2011, Importe 3.006,00 Euros

Que según escrito de fecha 03/03/2011 suscrito por CARNICA GLOBAL S.L. EN CONSTITUCION , las aportaciones dinerarias efectuadas han sido realizadas a efectos de la constitución de la sociedad por las personas, en las cantidades y en las fechas que seguidamente se detallan:
Don Miguel Saavedra Alvarado, Importe 3.006,00 Euros, Fecha 03/03/2011
Y para que así conste y surta efecto ante quien proceda, a petición del interesado, libra la presente certificación en LAS PALMAS DE GRAN CANARIA a 03/03/2011.

CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA
8626, CENTRO DE EMPRESAS DE LAS PALMAS

"la Caixa"
-3 MAR 2011
Centro de Empresas
de Las Palmas - 8626
León y Castillo, 8
35008 LAS PALMAS DE G.C.

Ref: 8626-0027-2011

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:56:31
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:31 - 33/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:26

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AG1167075

08/2010

ESPAÑA NOTARIADO

Agencia Tributaria

Servicio Telemático de Solicitud de NIF Provisional del Consejo General del Notariado y la Agencia Estatal de la Administración Tributaria

Nº Expediente AEAT
2011C3608840054H

COMUNICACIÓN ACREDITATIVA DEL NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL

La presente comunicación ha sido remitida por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.

Este documento tiene plena validez para acreditar su Número de Identificación Fiscal (NIF).

El Número de Identificación Fiscal (NIF) que figura en la presente comunicación podrá ser comprobado en la página web de la Agencia Tributaria (www.agenciatributaria.es), accediendo a Oficina Virtual / Otros Trámites / Certificaciones Tributarias y, en el grupo de servicios sin certificado de usuario, seleccionando el servicio de Comprobación de la autenticidad de las Tarjetas de Identificación Fiscal con código electrónico. Para ello la propia Agencia Tributaria le remitirá próximamente, por correo ordinario y al domicilio fiscal de la sociedad, una notificación que contiene la Tarjeta de Identificación Fiscal con el código electrónico necesario para efectuar la verificación correspondiente de la validez de la certificación.

El NIF que le ha sido asignado tiene carácter provisional. En breve plazo recibirá, en su domicilio fiscal, en papel, el documento identificador de la tarjeta acreditativa.

Le recordamos que tiene la obligación de aportar la documentación pendiente necesaria para la asignación del NIF definitivo. Una vez cumplidos los trámites administrativos pertinentes, el NIF definitivo le será remitido al domicilio fiscal de la sociedad.

Recuerde que debe incluir su NIF en todos los documentos de naturaleza o con trascendencia tributaria que expida como consecuencia del desarrollo de su actividad, así como en todas las autoliquidaciones, declaraciones, comunicaciones o escritos que presente ante la Administración Tributaria.

NIF Provisional
B76088418

Fecha de expedición del NIF Provisional	**04/03/2011**
Razón o denominación social	**CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA**
Domicilio social	**Josefina Mayor, 50 - 35001 Palmas de Gran Canaria (Las) (Las Palmas)**
Domicilio fiscal	**Josefina Mayor, 50 - 35001 Palmas de Gran Canaria (Las) (Las Palmas)**
Código electrónico justificante de la presentación de solicitud de NIF Provisional	**B0821805AFF4BED4**
Número y fecha del documento notarial en el que se constituye la sociedad	**516, 04/03/2011**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:56:31	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55	

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:31 - 34/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:26

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625679
AH6624604

10/2010

10/2010

Fecha: 04/03/2011

Hora: 13:11:12

Libro: 1

Año: 2011

Número: 2520

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:56:31
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6624603

10/2010

Registro Mercantil Las Palmas
EMILIO CASTELAR, 4 Y 6. 2 PLANTA.
35007 - LAS PALMAS DE G.C.

Notificación de Asiento de Presentación

Se pone en su conocimiento que el documento con número de entrada **1/2011/2.520,0** correspondiente a la sociedad **CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA** autorizado en **LAS PALMAS DE G.C.**, número de protocolo **2011/516** el día **cuatro de marzo de dos mil once** fue presentado el día **cuatro de marzo de dos mil once** en el diario **198**, asiento **204**.

LAS PALMAS DE G.C. , **a cuatro de marzo de dos mil once**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:56:31
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:31 - 36/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:26

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625678

10/2010

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

3.- La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:56:31
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:31 - 37/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:26

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625702

10/2010

Registro Mercantil Las Palmas
EMILIO CASTELAR, 4 Y 6. 2 PLANTA.
35007 - LAS PALMAS DE G.C.

Notificación de Suspensión de Inscripción por defectos

Don Francisco de Asis Fernandez Rodriguez, Registrador Mercantil de LAS PALMAS MERC., previo el consiguiente examen y calificación, de conformidad con los artículos 18 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada conforme a los siguientes HECHOS y FUNDAMENTOS DE DERECHO:

HECHOS

DIARIO / ASIENTO: 198 / 204
F. PRESENTACION: 04/03/2011
ENTRADA: 1/2011/2.520,0
SOCIEDAD: CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA
HOJA:
AUTORIZANTE: PARDO LOPEZ, JOSé LUIS
PROTOCOLO: 2011/516 de 04/03/2011

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1.- Falta nota sobre liquidación del IMPUESTO, en unión de CARTA DE PAGO. - Artículo 256 de la Ley Hipotecaria y 51.13 de su Reglamento, artículo 86.1 del RRM y artículo 122 del Real Decreto 828/1995 de 29 de mayo por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados-.

2.- El/los defecto/s anterior/es tiene/n la consideración de subsanable/s, no habiéndose tomado anotación preventiva de suspensión conforme al artículo 62.4 del Reglamento del Registro Mercantil por no haberse solicitado.

En relación con la presente calificación :

Puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a los arts. 19 bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria y al Real Decreto 1039/2003, en el plazo de quince días a contar desde la fecha de notificación, sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación que el interesado entienda procedente.

Puede impugnarse directamente ante el Juzgado de lo Mercantil de esta capital mediante demanda que deberá interponerse dentro del plazo de dos meses, contados desde la notificación de esta calificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal conforme a lo previsto en los artículos 324 y 328 de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción por Ley 24/2005 de 18 de Noviembre.

Cabe interponer recurso en este Registro Mercantil para la Dirección General

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:56:31
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:31 - 38/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:26

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625677

10/2010

de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de notificación en los términos de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 15º del R.R.M. contando la presente nota de calificación con la conformidad del cotitular del Registro.

LAS PALMAS DE G.C., nueve de marzo de dos mil once

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:56:31
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625701

10/2010

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

3.- La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.

ES CO-

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625676

10/2010

-PIA DE SU MATRIZ, con la que concuerda que bajo el número de orden al principio indicado obra en mi protocolo general de instrumentos públicos, donde dejo nota. Y a instancias de **la entidad otorgante** según interviene, la expido en veintiun folios de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie #35;15;, números 6625696 y los veinte anteriores. Las Palmas de Gran Canaria, el diez de marzo de dos mil once. **DOY FE**. ----------

FE PÚBLICA NOTARIAL

01246910 62

Gobierno de Canarias
Administración Tributaria Canaria

Oficina Tributaria Gran Canaria Sur

Lugar y fecha: San Bartolome de Tirajana, 31 de Marzo de 2011
Documento:

Núm. de presentación: 20110000107762

Para la liquidación del impuesto correspondiente a este docume
presentado los modelos de autoliquidación y/o declaración con los
justificante que se relacionan y, si procede se ha acreditad
según validación mecánica al pie.

Se ha presentado copia del documento que se conserva en esta ofic
comprobación de la autoliquidación y, en su caso, rectifi
práctica de la liquidación o liquidaciones complementarias que sean pr

6000200545902	---	---
---	---	---
---	---	---
---	---	---
---	---	---
---	---	---
---	---	---

Gobierno de Canarias
Administración Tributaria Canaria

Oficina Tributaria Gran Canaria Sur

Se solicita al Registrador de la Propiedad
Mercantil y de Bienes Muebles que efectúe
NOTA DE AFECCIÓN FISCAL por la que los
bienes y derechos transmitidos quedarán afectos
a la responsabilidad del pago de las cantidades
liquidadas o no, correspondientes a los tributos que
graven tales transmisiones o adquisiciones, así
como cuando se hayan acogido a algún beneficio
fiscal cuya definitiva efectividad dependa del
cumplimiento de ulteriores requisitos.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:56:31	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427			
Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:31	- 41/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:26	

Registro Mercantil Las Palmas T. 0 F. 0
CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA
Presentación: 1/198/204 Folio: 33 F.P.: 04/03/2011
Prot.: 2011/516/N/04/03/2011
Fecha: 04/03/2011 13:11 N.Entrada: 1/2011/2.520,0
Pres.PARDO LOPEZ, JOSE LUIS
(Telem.)

T. 0 F. 0
CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA
Presentación: 1/198/204 Folio: 33 F.P.: 04/03/2011
Prot.: 2011/516/N/04/03/2011
Fecha: 31/03/2011 12:51 N.Entrada: 1/2011/3.472,0
Pres.VEIGA SOTO, MERCEDES

Registro Mercantil Las Palmas

EMILIO CASTELAR, 4 Y 6. 2 PLANTA. - 35007 LAS PALMAS DE G.C.

CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA

DOCUMENTO: 1/2011/3.472,0 **ASIENTO:** 198/204 **DE FECHA:** 04/03/2011

EL REGISTRADOR MERCANTIL que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18-2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha procedido a su inscripción en la fecha de la presente nota, en el:

TOMO : 1985 **LIBRO** : 0 **FOLIO** : 82

HOJA : GC-44190 **INSCRIP.:** 1ª

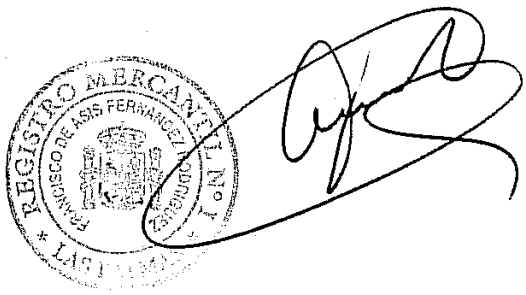
Calificada desfavorablemente la copia telemática del presente título y presentada copia autorizada el día 31 de Marzo de 2.011, en unión de Diligencia de Rectificación de fecha 22 de Marzo corriente, extendida por el mismo Notario autorizante de ésta el 23 de Marzo de 2.011.

Haciéndose constar expresamente la no inclusión de la persona/s nombrada/s a que se refieren las inscripciones practicadas en este Registro en virtud de este documento, en el Registro de Resoluciones Concursales, conforme a lo dispuesto en el artículo 61 bis del Reglamento del Registro Mercantil.

HONORARIOS (sin I.G.I.C.): 97,22 Euros (16.176 Pts.) **FACTURA:**

LAS PALMAS DE G.C. , 1 de Abril de 2011

EL REGISTRADOR



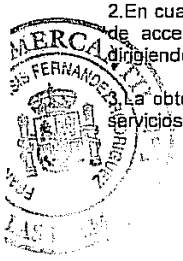
LEY 8/89 – D.Ad. 3ª. ☒ BASE DECLARADA ☐ ACTO SIN BASE DE CUANTÍA Nº ARANCEL 1,2,5,13,20,22,42

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.Los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.

2.En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

3.La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:56:31
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:31 - 43/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:26

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:56:31
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:31 - 44/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:26

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

MERCEDES F

AH6630201

10/2010

JOSÉ LUIS PARDO LÓPEZ
NOTARIO
C/. Galicia, 32
35007 Las Palmas de G. Canaria
Tlf.: 928 472 998 / Fax: 928 22 81 04

DILIGENCIA DE RECTIFICACION.- Referida a la escritura número **QUINIENTOS DIECISEIS** del año dos mil once, de mi protocolo general ordinario. ----------

Las Palmas de Gran Canaria a veintidós de marzo de dos mil once.----------

Que la extiendo yo, **JOSE LUIS PARDO LOPEZ**, Notario autorizante de esta escritura, para hacer constar que en la precedente se cometió el error de hacer constar que el estado civil del compareciente, DON MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO era casado, cuando ha obtenido la sentencia de divorcio el día siete de febrero de dos mil once, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número once, en procedimiento número 15/2011, según consta en mi Protocolo, por sentencia que he tenido a la vista. En consecuencia, el estado civil del compareciente es **DIVORCIADO**. ---

REMISIÓN TELEMÁTICA.- La copia autorizada electrónica se remitirá de conformidad con el artículo 112.1 de la Ley 24/2.001 de 27 de diciembre, el artículo 249 del Reglamento Notarial, la Resolución de la DGRN de 4 de junio de 2.007, y de la obligación del Sr. Registrador de remitir al Notario las comunicaciones previstas por el artículo 112.4 de la citada Ley 24/2001 **y siempre**

Relacionado el precedente documento,
al folio 82 del tomo 1985, General,
hoja G. C. 44190 e inscripción 1ª
Las Palmas 1 de Abril 2011

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:56:31
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:31 - 45/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:26

con sujeción a los plazos establecidos en el Real Decreto-Ley 13/2010. ----------

La copia autorizada electrónica se expedirá por el Notario autorizante, conforme al artículo 17 bis 5 de la Ley de 28 de Mayo de 1862, del Notariado y al artículo 224.4 del Reglamento Notarial, **y especialmente a lo establecido en el articulo quinto del Real Decreto Ley 13/2010**,. En ningún caso deberá trasladarse a papel o reproducirse el contenido de la copia, a efectos fiscales u otros distintos de aquellos para los que se ha expedido y remitido.----------

Del contenido de esta diligencia, extendida a continuación de la nota de expedición de la primera copia y en el presente folio de papel exclusivo para documentos notariales.----------

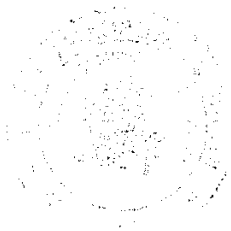
Yo, el Notario, DOY FE. ----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado. ----------

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN TELEMÁTICA Y RECEPCIÓN DEL NÚMERO DE ENTRADA referida a la escritura **QUINIENTOS DIECISÉIS** del año dos mil ONCE de mi protocolo general ordinario. ----------

En Las Palmas de Gran Canaria a veintidos de marzo de dos mil once. ----------

La pongo yo, el Notario, para hacer constar que en el día de hoy he remitido por vía telemática al Registro de la Propiedad copia



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:56:31
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:31 - 46/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:26

AH6630202

10/2010

autorizada electrónica de la diligencia de rectificación que antecede, a los efectos de la inscripción en el/los mismo/s. ----------

Asimismo, el día de hoy he recibido por vía telemática la comunicación relativa a la entrada de la diligencia de rectificación, en el Registro MERCANTIL DE LAS PALMAS de la cual resultan los siguientes datos: ----------

- Fecha: **22/03/2011**----------
- Hora: **18:12:14**----------
- Año: **2011** ----------
- Número: 0----------

De todo lo cual, así como de extenderse esta diligencia a continuación de la escritura que la motiva, en el presente folio de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie AH, número 6630199. ----------

Yo, el Notario, **DOY FE.**----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado. ----------

DILIGENCIA DE RECEPCIÓN DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN FIRMADO DIGITALMENTE POR EL REGISTRO referida a la **QUINIENTOS DIECISÉIS** del año dos

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:56:31
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:31 - 47/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:26

mil **once** de mi protocolo general ordinario. ----------

En Las Palmas de Gran Canaria a veintitrés de marzo de dos mil once. ----------

La pongo yo, el Notario, para hacer constar que en el día de hoy he recibido por vía telemática la comunicación (firmada digitalmente, y debidamente verificada, por el Registro MERCANTIL DE LAS PALMAS) de la diligencia de rectificación, fue presentado en esta oficina con el numero de entrada 1/2011/3106.0 para las operaciones registrales oportunas.----------

De todo lo cual, así como de extenderse esta diligencia a continuación de la escritura que la motiva, en este folio de papel exclusivo para documentos notariales de la serie AH número 6630200.----------

Del total contenido de esta escritura extendida en tres folios de papel exclusivo para documentos notariales de la serie AH, números 6628822, 6630199 y 6630200. ----------

Yo, el Notario, DOY FE. ----------
Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado. ----------

DOCUMENTOS UNIDOS

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:56:31
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:31 - 48/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:26

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6630203
AH6630181

10/2010
10/2010

Fecha: 22/03/2011

Hora: 18:12:14

Libro: 1

Año: 2011

Número: 3106

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:56:31
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6630180

10/2010

Registro Mercantil Las Palmas
EMILIO CASTELAR, 4 Y 6. 2 PLANTA.
35007 - LAS PALMAS DE G.C.

Notificación de Denegación de Asiento de Presentación

Se pone en su conocimiento que el documento con número de entrada **1/2011/3.106,0** correspondiente a la sociedad **CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA** autorizado en **PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS)**, número de protocolo **2011/516** no ha sido presentado por las siguientes causas:

La diligencia de rectificación enviada con fecha de hoy bajo el nº de entrada 1/2011/3106, no tiene presentación en el libro Diario, pero si se hará constar por nota al margen del asiento número 204 del diario 198.

En relación con la presente denegación de asiento de presentación :

Puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a los arts. 19 bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria y al Real Decreto 1039/2003, en el plazo de quince días a contar desde la fecha de notificación, sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación que el interesado entienda procedente.

Puede impugnarse directamente ante el Juzgado de lo Mercantil de esta capital mediante demanda que deberá interponerse dentro del plazo de dos meses, contados desde la notificación de esta denegación de asiento de presentación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal conforme a lo previsto en los artículos 324 y 328 de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción por Ley 24/2005 de 18 de Noviembre.

Cabe interponer recurso en este Registro Mercantil para la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de notificación en los términos de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 15º del R.R.M. contando la presente nota de calificación con la conformidad del cotitular del Registro.

LAS PALMAS DE G.C., a **veintitres de marzo de dos mil once**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:56:31
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:31 - 50/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:26

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6630204

10/2010

NOTARIA DE DON JOSE LUIS PARDO LOPEZ
LAS PALMAS

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

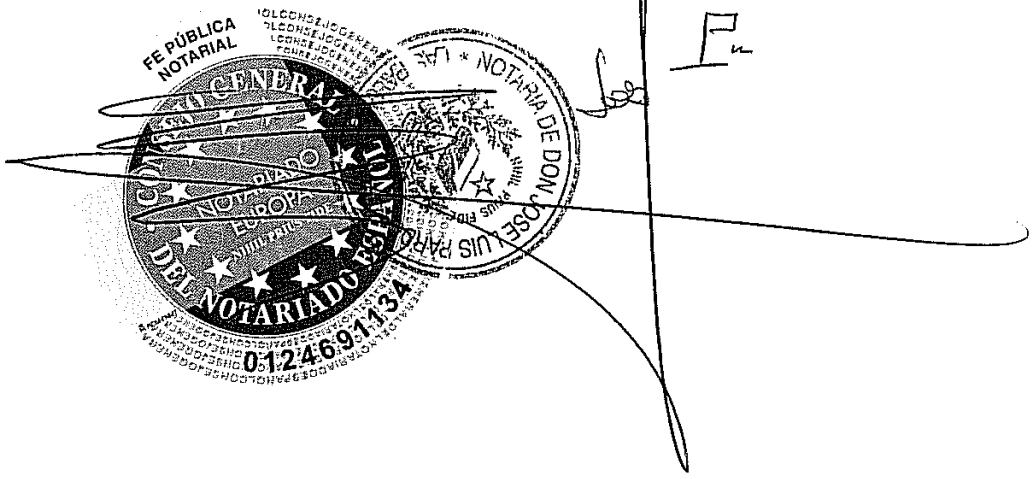
3.- La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:56:31
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:31 - 51/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:26

ES COPIA DE LA DILIGENCIA, con la que concuerda que bajo el número de orden al principio indicado obra en mi protocolo general de instrumentos públicos, donde dejo nota. Y a instancias de **la entidad otorgante** según interviene, la expido en cuatro folios de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie AH, números 6630201 y los tres siguientes en orden correlativo. Las Palmas de Gran Canaria, el veintitrés de marzo de dos mil once. **DOY FE**. ----------



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:56:31
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:31 - 52/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:26

Registro Mercantil Las Palmas

FERCA COMUNIDAD DE BIENES
CIF: E35989664
EMILIO CASTELAR, 4 Y 6. 2 PLANTA.
LAS PALMAS
35007 LAS PALMAS

Interesado/a:
CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA
B76088418
C/ JOSEFINA MAYOR 50 - POLIGONO INDUSTRIAL EL GORO
TELDE
(LAS PALMAS)

MINUTA DE DERECHOS DEVENGADOS

Nº. Factura: M1/2011/2.269
Nº. Entrada: 1/2011/3.472,0

Diario 1/198 Asiento: 204

Bases	Arancel	Conceptos	Cantidad	Honorarios	Total	
3.006,00	1	Asiento de Presentación	1	6,010121	6,010121	
3.006,00	2.1	Calificación	1	12,020242	12,020242	
3.006,00	2.3	Nota a pié por Asiento en Otro	1	1,202024	1,202024	
3.006,00	5	Constitución, Fusión, Transf,	2	6,011061	8,137774	(*)
3.006,00	13.a.1	Cargos y Facultades	1	24,040484	24,040484	
3.006,00	20.1	Unipersonalidad	1	12,020000	12,020000	
3.006,00	21.a	Nota Marginal	1	0,150253	0,150253	
3.006,00	23.2	Suplidos	35	0,300000	10,500000	
3.006,00	23.1	Certificación de un Asiento	1	1,502530	1,502530	
3.006,00		Borme	1	3,610000	3,610000	
3.006,00		Nota simple	1	6,010121	6,010121	
	98	Disposición tercera	1	12,020242	12,020242	

Honorarios del Registro: ...	97,22	16.176P
I.G.I.C.: ..... (5%)	4,86	809P
Total :	**102,08 Euros**	**16.985P**

LAS PALMAS DE G.C., 6 de Abril de 2011

El Registrador,

Recursos: la presente minuta de honorarios podrá ser impugnada ante la D.G.R.N., previa solicitud de reforma ante el Registrador, en su caso, en el plazo de un mes a contar desde su pago o notificación.
Al destinatario de esta factura le incumbe, en su caso, la obligación de retención prevista en el artículo 99.2 de la Ley 35/2006.
(*) APLICADAS REDUCCIONES SEGÚN R.D.L. 6/1999, 6/2000 y 8/2010

LIQUIDACION DERECHOS REGISTRO Y BORME

Total Derechos Registro	:	102,08	16.985P
B.O.R.M.E.	:	54,58	9.081P
Por Provision de Fondos	:	-150,00	-24.958P
Ingresado	:	**6,66 Euros**	**1.108P**

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal, se hace constar que los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se lleven en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección que figura en el encabezamiento de esta factura.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:56:31	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55	

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:31 - 53/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:26

Registro Mercantil Las Palmas PAGINA : 1

LISTADO DE ENVIO AL BORME DE ACTOS

(Entrada 1/2011/3.472,0)

FECHA : 01/04/2011 HORA : 13:06

CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA - B76088418

Constitución

Fecha de Comienzo de Operaciones: 04/03/11
Duración: Indefinida
Negativa del REMIC : 2011 / 032318

Objeto Social: La elaboración, transformación, envasado, importación, exportación, compraventa, almacenamiento, distribución y comercialización en general de todo tipo de productos vegetales, cárnicos, pescados, mariscos y demás productos marinos. Elaboración, distribución... de piensos para animales.

Domicilio: C/ JOSEFINA MAYOR 50 - POLIGONO INDUSTRIAL EL GORO
Población: TELDE
Provincia: LAS PALMAS

Forma Social: Limitada
Capital Suscrito: 3.006,00 euros
Capital Desembolsado: 3.006,00 euros

Nombramiento de miembro de órgano adm.

Sujeto Nombrado : SAAVEDRA ALVARADO,MIGUEL
Cargo o Función : Administrador único
Fecha de nombramiento: 04/03/2011 - Fecha de terminación (**) : INDEFINIDA
NIF/CIF: 42762588E

Declaración de unipersonalidad

Declaración de unipersonalidad :
Identidad del socio único: SAAVEDRA ALVARADO,MIGUEL

Datos Registrales:

Tomo: 1985 , Libro: 0 , Folio: 82 , Sección: 8 , Hoja : GC 44190
Inscripción o anotación : 1ª / Fecha: 01/04/2011 Año Pre.: 2011

Importe de publicación en BORME : 54,58

9.081P

La presente información se certifica a los efectos previstos en el apartado 2 del artículo 25 (rectificación de errores) de la Orden del Ministerio de Justicia de 30 de diciembre de 1991.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:56:31
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-006898	Fecha: 04-04-2022 15:55

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F8B5EF87A1AD167419A11D059FE4C427

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:31

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:26

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

EXPTE 3123/2021
ASUNTO: MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 47 AMPLIACIÓN BELLAVISTA Y DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

SOLICITUD: Con fecha 13 de diciembre de 2021 y 4 de abril de 2022 n.º registro 24187y 6898 la entidad CARNICA GLOBAL, S.L. el Documento Ambiental Estratégico y Borrador de la Modificación Menor del PGOU'96 de la U.E. 47 Ampliación Bellavista, en formato digital.

ANTECEDENTES:

Decreto del Concejal del Área de Gobierno Urbanismo, Deportes, Mayores, Playas y Policía Local de **incoación de expediente administrativo** de fecha 11 de noviembre de 2021.

Por Acuerdo de Pleno de fecha 26 de marzo de 2021 se aprueba la Creación y Regulación del Órgano Ambiental Municipal para la Evaluación Ambiental estratégica de los instrumentos de planeamiento urbanístico y Evaluación Ambuental de proyectos. (BOP nº45 14/04/2021).

Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 17 de mayo de 2021 de aprobación de la composición del Órgano Ambiental Municipal.

Decreto de Alcaldía de fecha 22 de noviembre de 2021 de nombramiento de nuevo Presidente y Vicepresidenta del Órgano Ambiental Municipal.

NORMATIVA DE APLICACIÓN.:

1.- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Artículo 6 Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica

*1. Serán objeto de una **evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones**, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:*
a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,
b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.
d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa Ver firma	Fecha: 07-04-2022 10:43:10
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EBF5E8147D2BF6A104B7C9297318D9F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EBF5E8147D2BF6A104B7C9297318D9F6		
Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:07 Ver sello	- 1/19 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:28

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

2.- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Artículo 86.
Evaluación ambiental estratégica.
1. La aprobación, modificación sustancial y adaptación de los instrumentos de ordenación territorial, ambiental y urbanística se someterán al procedimiento de evaluación ambiental de planes y programas, en los términos contemplados en la legislación básica estatal y en la presente ley.
2. En el marco de la legislación básica del Estado, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:
a) Los instrumentos de ordenación que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
b) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación.
c) Los proyectos de interés insular o autonómico que contengan ordenación.
d) La ordenación pormenorizada de un plan general.
e) Los planes parciales y especiales que desarrollen planes generales que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica. No obstante, cuando el plan parcial o el plan especial no se ajusten, en todo o en parte, a las determinaciones ambientales del plan general deberán someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria en la parte que no cumplan con las mismas.
(…)
c) Órgano ambiental: en el caso de los instrumentos autonómicos, lo será el órgano que designe el Gobierno de Canarias; en cuanto a los instrumentos insulares, lo será el órgano que designe el cabildo o, previa delegación, el órgano ambiental autonómico; ***y en el caso de los instrumentos municipales, lo será el que pueda designar el ayuntamiento, si cuenta con los recursos suficientes, pudiendo delegar esta competencia en el órgano ambiental autonómico o el órgano ambiental insular de la isla a la que pertenezca, o bien constituir un órgano ambiental en mancomunidad con otros municipios.***
Asimismo, podrá encomendarse el ejercicio de los aspectos materiales o técnicos de la competencia de los órganos ambientales, en caso de estar constituidos, mediante convenio de encomienda de gestión en los términos de la legislación básica sobre régimen jurídico del sector público.
El acuerdo de delegación o encomienda o de aceptación de las mismas o de aprobación del convenio de encomienda deberá adoptarse por el pleno de la entidad o por el Gobierno de Canarias, según proceda.
No obstante, en los municipios de menos de 100.000 habitantes de derecho, la evaluación ambiental de la ordenación urbanística estructural de los planes generales de ordenación, así como en los casos de modificación sustancial de los mismos, corresponderá al órgano ambiental autonómico. A estos efectos, se entiende por ordenación urbanística estructural la delimitada por el artículo 136 de esta ley, y por modificación sustancial los supuestos previstos en el artículo 163 de esta ley.
Asimismo, podrá encomendarse el ejercicio de los aspectos materiales o técnicos de la competencia de los órganos ambientales, en caso de estar constituidos, mediante convenio de encomienda de gestión en los términos de la legislación básica sobre régimen jurídico del sector público.
El acuerdo de delegación deberá adoptarse por el Pleno de la entidad local, y el acuerdo de aceptación de la delegación o de aprobación del convenio de encomienda, por el Pleno del respectivo cabildo insular o por el Gobierno de Canarias, según proceda.
No obstante, en los municipios de menos de 100.000 habitantes de derecho, la evaluación ambiental de la ordenación urbanística estructural de los planes generales de ordenación, así como en los casos de modificación sustancial de los mismos, corresponderá al órgano ambiental autonómico. A estos efectos, se entiende por ordenación urbanística estructural la delimitada por el artículo 136 de esta ley, y por modificación sustancial los supuestos previstos en el artículo 163 de esta ley.

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 07-04-2022 10:43:10

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EBF5E8147D2BF6A104B7C9297318D9F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EBF5E8147D2BF6A104B7C9297318D9F6

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:07 - 2/19 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:28

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Artículo 165. *Procedimiento de modificación.*
1. La modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación, en los plazos y por las causas establecidas en la presente ley o en los propios instrumentos. No será necesario tramitar el procedimiento de modificación en los siguientes supuestos:
a) Cuando el plan insular permita expresamente a los planes territoriales modificar su contenido.
b) Las modificaciones de la ordenación pormenorizada que puedan realizar los planes parciales y especiales, así como las que el propio instrumento de ordenación permita expresamente efectuar a los estudios de detalle, de conformidad con lo previsto en la presente ley.
c) Las interpretaciones o concreciones de las determinaciones del planeamiento insular o urbanístico que se puedan realizar a través de los instrumentos de desarrollo para garantizar la coherencia de la ordenación.
2. La modificación menor no requiere, en ningún caso, la elaboración y tramitación previa del documento de avance. En el caso del planeamiento urbanístico, la iniciativa podrá ser elaborada y propuesta por cualquier sujeto público o privado.
3. ***Las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica****, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente.*
Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes.

DOCUMENTACIÓN APORTADA:

1.- Documento Ambiental Estratégico (en formato digital. pdf) firmado por María Yazmina Lozano Mas. Dra. Licenciada con grado en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y natural. Presentado el 13 de diciembre de 2021 n.º registro 24187.

CONTEXTO. NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN Y SU EVALUACIÓN AMBIENTAL
2. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN
3. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN. ALTERNATIVAS RAZONABLE, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES
3.1. El Ámbito de Modificación
3.2. Alcance y contenido de la Modificación
3.3. Las Alternativas
4. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN
5. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE
5.1. Variables ambientales significativas. Contexto medioambiental en que se emplaza el ámbito de Modificación.
5.2. Características medioambientales de las zonas que pueden verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia de la Modificación
6. LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES
6.1. Método de valoración
6.2. Caracterización de los efectos previsibles
7. LOS EFECTOS PREVISIBLES POR LA MODIFICACIÓN SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES
8. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA
8.1. Justificación del supuesto legal de la EAE simplificada
8.2. Propuesta de criterios para la determinación del no sometimiento a la evaluación ambiental estratégica ordinaria observar en el Informe Ambiental Estratégico

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 07-04-2022 10:43:10
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EBF5E8147D2BF6A104B7C9297318D9F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EBF5E8147D2BF6A104B7C9297318D9F6		
Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:07	- 3/19 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:28

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

9. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE SELECCIÓN ENTRE LAS ALTERNATIVAS PLANTEADAS.
10. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO
11. PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL CON LA DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN

2.- Borrador de la Modificación Menor del PGOU'96 de la U.E. 47 Ampliación Bellavista, (en formato digital .pdf). firmado por la arquitecta Dolores Cabrera López y el arquitecto Martín Perdomo Ojeda. Presentado el 4 de abril de 2022 n.º registro 6898

1.- ANTECEDENTES Y MARCO JURÍDICO
1.1 INRODUCCIÓN
1.2.- OBJETIVO GENERAL DE LA MODIFICACIÓN MENOR
1.3.- CASUÍSTICA QUE CONCURRE EN LA MODIFICACIÓN MENOR
1.4.- DATOS DEL PROMOTOR/PROMOTORES
1.5.- DATOS CATASTRALES, REGISTRALES Y TOPOGRÁFICOS DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN MENOR
1.6.- DATOS DEL EQUIPO REDACTOR
1.7.- ÁMBITO
1.8.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
1.9.- REALIDAD FÍSICA Y ECONÓMICA DEL SUELO
2.- CONTENIDO DOCUMENTAL DE LA MODIFICACIÓN MENOR
3.- VIGENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR
4.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR
4.1.- OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA
4.2.- INTERESES CONCURRENTES
4.3.- VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
4.4 - NATURALEZA DE LA ACTUACIÓN
5 - JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE USO DE LA PARCELA DEL ANTIGUO CANÓDROMO Y DE LA EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS DE LA UE Nº 47
6.- PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN
7.- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
8.- LEGISLACIÓN SECTORIAL
9.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA MODIFICACIÓN MENOR
10.- DISPOSICIONES DE PLANEAMIENTO QUE AFECTEN A LA MODIFICACIÓN MENOR
11.- ESTUDIO DE MERCADO. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN
12.- AFECCIÓN DE CARRETERAS. LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN
13.- PROPUESTAS DE ORDENACIÓN
14.- ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN
14.1 ALTERNATIVA 0
14.2 ALTERNATIVA 1
14.3 ALTERNATIVA 2
14.4 CONCLUSIONES

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 07-04-2022 10:43:10
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EBF5E8147D2BF6A104B7C9297318D9F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EBF5E8147D2BF6A104B7C9297318D9F6		
Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:07	- 4/19 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:28

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

15.- NORMATIVA MODIFICADA
16. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA PROPUESTA
17. DEBERES DEL PROMOTOR/ES DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN
18. PLANOS
SITUACIÓN
PLANEAMIENTO VIGENTE
ALTERNATIVAS
PROPUESTA DE ORDENACIÓN
ANEXOS:
DOCUMENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
DOCUMENTACIÓN CATASTRAL
DOCUMENTACIÓN REGISTRAL
IDENTIFICACIÓN DE LOS TITULARES [ART. 164.3 DE LA LEY 4/2017]

Antecedentes planeamiento.-

- Plan Parcial de Ordenación (Expte 11/1987 Planeamiento) aprobado definitivamente por la CUMAC de fecha 28 de septiembre de 1988 (BOC 17/04/1989).

- Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución nº47 del PGOU (Plan Parcial Ampliación Bellavista) promovido por Hermanos Santana Cazorla, S.L. (Expte 24/1996) aprobado definitivamente por pleno municipal de 12 de junio de 1998. BOP 14/08/1998. Se adjunta copia.

  Sentencia firme del Tribunal Supremo de 24 de marzo de 2004 dictada en el Recurso de Casación nº 5186/2001, que anula la pronunciada el 25 de mayo de 2001 por la Sala de Contencioso-Administrativo (Las Palmas) del Tribunal Superior de Justicia de Canarias en el RCA 2662/98, mediante la que **SE ANULA el acuerdo plenario de 12 de junio de 1998 por el que se aprobaron definitivamente los Estatutos y Bases de Actuación de la U.E. nº 47 Ampliación de Bellavista** (expte.24/96), declarando que el acuerdo municipal no es conforme a derecho. Se adjunta copia.

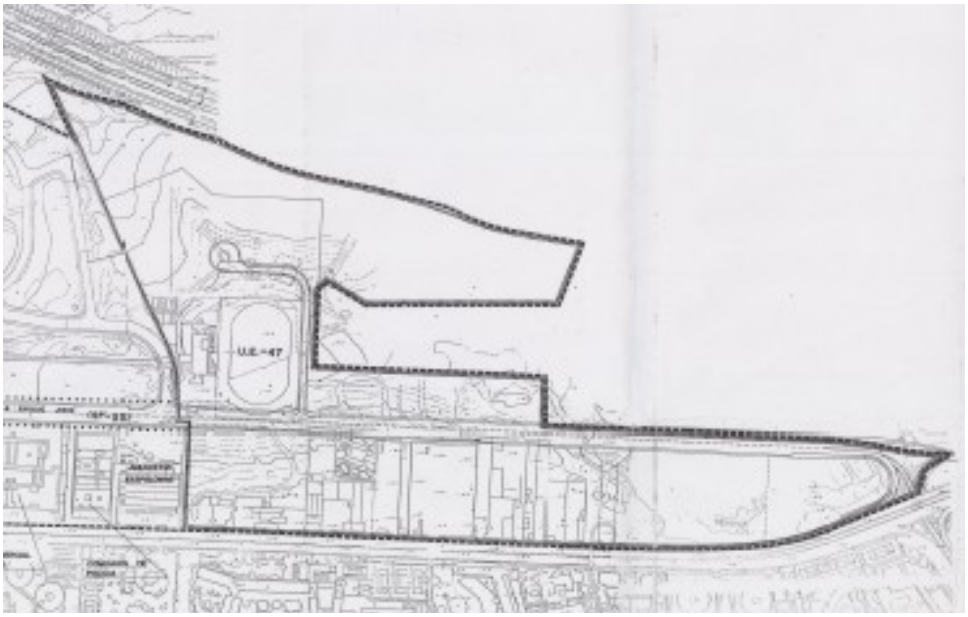
- No constan aprobados el Proyecto de Urbanización ni el de Equidistribución.

INFORME TÉCNICO:

El Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por acuerdo de CUMAC de fecha 9 de mayo y 1 de octubre de 1996 (BOC 26/02/1997)(BOP 6/12/1996 y 11/05/2012) como **Suelo urbano remitido a la unidad de Ejecución nº 47 denominada Ampliación Bellavista** (suelo urbano no consolidado según las categorías del suelo urbano) con las siguientes determinaciones:

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 07-04-2022 10:43:10
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EBF5E8147D2BF6A104B7C9297318D9F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EBF5E8147D2BF6A104B7C9297318D9F6		
Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:07	- 5/19 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:28

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com



Plano A-12 de San Fernando- Bellavista del PGOU'96

Las determinaciones urbanísticas de aplicación al ámbito se recogen en el citado instrumento de planeamiento, el cual establece:

Denominación: AMPLIACIÓN BELLAVISTA
Situación: AMPLIACIÓN BELLAVISTA

A. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO
PROYECTO DE COMPENSACIÓN Y ANEXO AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

B. DATOS BÁSICOS	
B.1. Superficie	165.000 m2
B.2. Ordenanza	Uso de residencial permanente.

C. OBJETIVOS

- EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS y BENEFICIOS
- EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

D. CESIONES

E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO

El plazo de edificación será de 4 años desde la entrega de la urbanización al ayuntamiento.

F. GESTIÓN: Compensación	**G. PLAZO:** 1 año

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 07-04-2022 10:43:10

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EBF5E8147D2BF6A104B7C9297318D9F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EBF5E8147D2BF6A104B7C9297318D9F6

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:07 - 6/19 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:28

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

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

El documento técnico de la Modificación Menor se considera borrador tanto por la legislación estatal como en la Legislación Autonómica Canaria, por lo que el presente informe que se realiza únicamente a los efectos de comprobación de los requisitos de la Evaluación Ambiental Estratégica. El informe urbanístico sobre el instrumento de ordenación se realizará en el trámite previo a la Aprobación Inicial de la Modificación Menor.

OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto principal de la iniciativa que se propone es la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en relación a la totalidad del suelo de la UE nº47, a fin de establecer cambio de usos, modificación de tipologías edificatorias, aumento de edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos, que hagan viable el desarrollo de estos suelos. Para ello, como ya señalábamos, y para alcanzar el objetivo planteado, entendiendo que el uso del suelo es predominantemente residencial, se aplicará el artículo 138 de la Ley 4/2017, para establecer los puntos de partida en relación a los estándares de edificabilidades bruta máxima y reservas mínimas en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, que le corresponde a la totalidad del suelo de la UE nº 47.

Esto nos llevará a plantear la modificación de los parámetros urbanísticos existentes en el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en aras de conseguir poner en el mercado nuevos productos de alta demanda por la población local, que ayuden a resolver el problema de vivienda existente en el municipio y a concluir esa bolsa de suelo, de aspecto altamente degradado por inacabado, dotándolo de las dotaciones y espacios libres que se requieren.

ALTERNATIVA 0. Mantener el Planeamiento vigente, con la ordenanza establecida para cada parcela.

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

PARCELA	SUPERFICIE M²	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	M²CONSTRIIBLES
RCA1	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA2	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA3	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA4	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA5	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA6	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA7	4,320,00	0,8	3.456,00
RCA8	4,320,00	0,8	3.456,00
RCA9	8.125,00	0,8	6.500,00
RCA10	11.500,00	0,8	9.200,00
OF	3.600,00	0,6	2.160,00
ES	3.200,00	0,25	800,00
C	8.600,00	1,5	12.900,00
CA	880,00	1,00	880,00
ZD	18.000,00	0,26	4.703,00
TOTAL	**91.895,00**	**0,73**	**67.512,00**

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 07-04-2022 10:43:10
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EBF5E8147D2BF6A104B7C9297318D9F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EBF5E8147D2BF6A104B7C9297318D9F6		
Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:07	- 7/19 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:28

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

De esta manera, se quedaría la parcela del antiguo Canódromo con uso deportivo y con una edificabilidad de 0,26 m2/m2. El resto de parcelas, quedaría con los usos y edificabilidades previstas para cada una de ellas, recogidas en el cuadro anterior, y con el resto de parámetros de ocupación, alturas, etc., previstos en las fichas específicas de cada una de ellas en el Plan General vigente.

ALTERNATIVA 1. Desarrollo y gestión del suelo a través de dos Unidades de Actuación de forma independiente.



En esta alternativa se plantea el desarrollo y gestión del suelo a través de solo dos Unidades de Actuación diferenciadas, que posibilite, en caso de que los intereses y posibilidades de los propietarios de los suelos de cada una de ellas no coincidan en el tiempo, la gestión y el desarrollo de cada una de ellas. Por un lado se plantea la Unidad de Actuación 1, la mayor de las dos, conformada por la totalidad de los propietarios que nada tienen que ver con el suelo del Canódromo y la Unidad de Actuación 2 con el resto, el suelo del Canódromo.

En esta alternativa 1, en la que se plantea el desarrollo independiente del suelo que pertenece al propietario del Canódromo del resto, se comprueba a continuación y se garantiza que se cumple con las superficies de cesiones y dotaciones con arreglo a la legislación de aplicación en cada una de las Unidades de Actuación.

Se define en los planos de ordenación, preparados al efecto, la ubicación de las parcelas de espacios libres, equipamientos y dotaciones así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos.

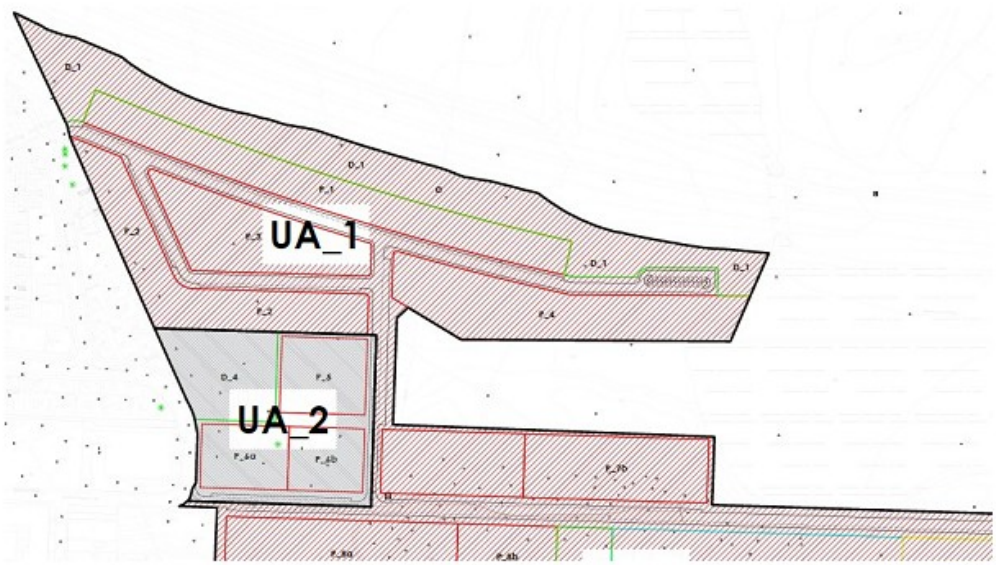
En esta alternativa 1 de ordenación, que, a diferencia de la alternativa 0, permitirá el

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 07-04-2022 10:43:10
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EBF5E8147D2BF6A104B7C9297318D9F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EBF5E8147D2BF6A104B7C9297318D9F6		
Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:07	- 8/19 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:28

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

desarrollo del suelo y su transformación, a través de las Unidades de Actuación de forma independiente, quedara cada una de las Unidades de Actuación vinculadas a tres cuestiones fundamentales como condicionantes para su desarrollo y gestión.

DETERMINACIONES Y CONDICIONANTES PARA EL DESARROLLO Y GESTIÓN DE LA UA_1, DE ESTA ALTERNATIVA 1.



El suelo de de UA_1 de esta alternativa 1, además de las reservas establecidas en la Ley 4/2017, queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, en el resto del tramo que no abarca la fachada del Canódromo, vial paralelo a la GC-500, hasta su conexión con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril.

Igualmente están condicionados a la ejecución de parte del tramo paralelo al de la calle Alcalde Enrique Jorge por su parte superior a continuación del tramo que supera la UA_2 para dar acceso a la parcela dotacional deportiva y a las viviendas aisladas de esa parte del sector.

También tendrá que resolver la canalización del pequeño barranquillo de la parte superior del sector hasta la zona del Cañizo.

Los parámetros de cada una de las Unidades de Actuación en esta alternativa son los que se recogen en los cuadros siguientes:
La superficie de esta UA_1 es ***150.696,17 m²,*** *medido mediante herramienta autocad.*

En esta Unidad de Actuación UA_1, a la que le correspondería según los datos catastrales 153.136,00 m2s, se le resta parte del suelo de los viarios que comparte con la UA_2, tanto en la continuación de la vía que conecta con Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge, como en el viario perpendicular al anterior al norte, viario que permitirá entre otros el acceso a las viviendas unifamiliares en la parte oeste del sector.

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 07-04-2022 10:43:10
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EBF5E8147D2BF6A104B7C9297318D9F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EBF5E8147D2BF6A104B7C9297318D9F6		
Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:07	- 9/19 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:28

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

sector	superficie que aporta m²	porcentaje de participación %	cesión para reserva de suelo m²s	suelo para desarrollar los usos m²s
UA_1	150.696,17	89,85%	71.163,97	79.532,20

parcela	uso característico	tipo edificatorio	Fachada m	Fondo m	superficie parcela m²s
P_1	residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			9.114,05
P_2	residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			7.961,84
P_3	residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			6.580,72
P_4	residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			9.519,43
P_7a	residencial	edificio residencial entre medianeras	103,60	46,00	4.765,60
P_7b	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	133,40	46,00	6.136,40
P_8a	residencial	edificio residencial entre medianeras	168,00	46,00	7.728,00
P_8b	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	72,00	46,00	3.312,00
P_9	terciario	estación de servicio			3.698,56
P_10	comercial	centro comercial			17.623,69
P_11	oficina	edificio exclusivo de oficinas			1.680,23
					78.120,52

El aprovechamiento lucrativo de esta Unidad de Actuación 1 es el que se expone en el siguiente cuadro:

parcela	superficie parcela m²s	retranq. fachada M	retranq. lateral m	retranq. fondo M	reparto de la edificabilidad de la parcela							
					nº plt	plt	uso	retq (largo * fondo)		ocupación	edif (m²/m²)	m²c
P_1	9.114,05	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60	5.468,43
												5.468,43
P_2	7.961,84	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60	4.777,10
												4.777,10
P_3	6.580,72	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60	3.948,43
												3.948,43
P_4	9.519,43	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60	5.711,66
												5.711,66
P_7a	4.765,60	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	103,60	40,00	100%	0,87	4.144,00
						altas	residencial	103,60	40,00	80%	2,09	9.945,60
												14.089,60
P_7b	6.136,40	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	133,40	40,00	100%	0,87	5.336,00
						altas	residencial	133,40	40,00	80%	2,09	12.806,40
												18.142,40
P_8a	7.728,00	3,00	0,00	3,00	5	baja	terciario	168,00	40,00	100%	0,87	6.720,00
						altas	residencial	168,00	40,00	80%	2,78	21.504,00
												28.224,00
P_8b	3.312,00	3,00	0,00	3,00	5	baja	terciario	72,00	40,00	100%	0,87	2.880,00
						altas	residencial	72,00	40,00	80%	2,78	9.216,00
												12.096,00
P_9	3.698,56	-	-	-	1	baja	terciario	-	-	20%	0,20	739,71
												739,71
P_10	17.623,69	-	-	-	5	todas	comercial	-	-	100%	3,20	56.395,81
												56.395,81
P_11	1.680,23	-	-	-	3	todas	oficina	-	-	100%	2,40	4.032,55
												4.032,55
	78.120,52											153.625,70

A estos parámetros de edificabilidad, aplicando los coeficientes de homogeneización expuestos en el apartado 11 de este documento y explicados en el anexo de la presente memoria, resultan las siguientes unidades de aprovechamiento del sector:

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 07-04-2022 10:43:10
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EBF5E8147D2BF6A104B7C9297318D9F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EBF5E8147D2BF6A104B7C9297318D9F6		
Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:07	- 10/19 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:28

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

parcela	superficie parcela m²s	m²c	coeficientes homogeneización UA/m²c	unidades de aprovechamiento UA
P_1	9.114,05	5.468,43	1,53	8.366,70
		5.468,43		**8.366,70**
P_2	7.961,84	4.777,10	1,53	7.308,97
		4.777,10		**7.308,97**
P_3	6.580,72	3.948,43	1,53	6.041,10
		3.948,43		**6.041,10**
P_4	9.519,43	5.711,66	1,53	8.738,84
		5.711,66		**8.738,84**
P_7a	4.765,60	4.144,00	0,96	3.978,24
		9.945,60	1,00	9.945,60
		14.089,60		**13.923,84**
P_7b	6.136,40	5.336,00	0,96	5.122,56
		12.806,40	0,58	7.427,71
		18.142,40		**12.550,27**
P_8a	7.728,00	6.720,00	0,96	6.451,20
		21.504,00	1,00	21.504,00
		28.224,00		**27.955,20**
P_8b	3.312,00	2.880,00	0,96	2.764,80
		9.216,00	0,58	5.345,28
		12.096,00		**8.110,08**
P_9	3.698,56	739,71	2,78	2.056,40
		739,71		**2.056,40**
P_10	17.623,69	56.395,81	2,22	125.198,69
		56.395,81		**125.198,69**
P_11	1.680,23	4.032,55	0,89	3.588,97
		4.032,55		**3.588,97**
	78.120,52	153.625,70		223.839,06

De lo que resultan los siguientes parámetros medios:

superficie total de la u.a.	150.696,17	m²s
edificabilidad media	1,02	m²c/m²
aprovechamiento medio	1,49	UA/m²s

EDIF RESIDENCIAL	73.377,62	m²c
30,00%	22.013,29	m²c
edificabilidad VPO	22.022,40	m²c

PARÁMETROS DE LA UA_2

La superficie de esta UA_2 es 17.017,03 m², medido mediante herramienta autocad. En esta Unidad de Actuación UA_2, se suma unas pequeñas partes del suelo de los viarios que comparte con la UA_1, tanto en la continuación de la vía que conecta con Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge, como en el viario perpendicular al anterior por la parte norte del sector.

En esta alternativa 1 de ordenación, quedara la Unidad de Actuación 2 vinculada a tres cuestiones fundamentales como condicionantes para su desarrollo y gestión.
DETERMINACIONES Y CONDICIONANTES PARA EL DESARROLLO Y GESTIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 2 DENTRO DE ESTA ALTERNATIVA 1.

La gestión de la Unidad de Actuación 2 de esta alternativa 1, además de las reservas de suelo establecidas en la Ley 4/2017, para este tipo de suelo, y al destino de los mismos, queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, vial paralelo a la GC-500, que conecta la urbanización colindante de Bellavista

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 07-04-2022 10:43:10
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EBF5E8147D2BF6A104B7C9297318D9F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EBF5E8147D2BF6A104B7C9297318D9F6		
Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:07	- 11/19 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:28

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril, a la canalización del barranco que hoy en día muere en la fachada del edificio existente, a la ejecución del viario perpendicular a la calle Alcalde Enrique Jorge, en todo el tramo que abarca su fachada.

sector	superficie que aporta m²s	porcentaje de participación %	cesión para reserva de suelo m²s	suelo para desarrollar los usos m²s
UA_2	17.017,03	10,15%	8.036,03	8.981,00

Parcela	uso característico	tipo edificatorio	Fachada M	Fondo M	superficie parcela m²s
P_5	Residencial	vvda. en edificio residencial aislado	55,00	62,00	**3.410,00**
P_6a	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	54,60	46,00	**2.511,60**
P_6b	Residencial	edificio residencial entre medianeras	63,40	46,00	**2.916,40**
					8.838,00

El aprovechamiento lucrativo de esta Unidad de Actuación 2 es el que se expone en el siguiente cuadro:

parcela	superficie parcela m²s	retranqueo fachada M	retranqueo lateral m	retranqueo fondo M	nº plantas	planta	Uso	reparto de la edificabilidad de la parcela retranqueo (largo * fondo)		Ocupación	edif (m²/m²)	m²c
P_5	3.410,00	0,00	3 y 5	0,00	4	baja	residencial	0,00	0,00	100%	0,66	2.240,00
						altas	residencial	0,00	0,00	100%	1,97	6.720,00
												8.960,00
P_6a	2.511,60	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	54,60	40,00	100%	0,87	2.184,00
						altas	residencial	54,60	40,00	80%	2,09	5.241,60
												7.425,60
P_6b	2.916,40	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	63,40	40,00	100%	0,87	2.536,00
						altas	residencial	63,40	40,00	80%	2,09	6.086,40
												8.622,40
	8.838,00											25.008,00

A estos parámetros de edificabilidad, aplicando los coeficientes de homogeneización expuestos en el apartado 11 de este documento y explicados en el anexo de la presente memoria, resultan las siguientes unidades de aprovechamiento del sector:

parcela	superficie parcela m²s	m²c	coeficientes homogeneización UA/m²c	unidades de aprovechamiento UA
P_5	**3.410,00**	2.240,00	1,18	2.643,20
		6.720,00	1,18	7.929,60
		8.960,00		**10.572,80**
P_6a	**2.511,60**	2.184,00	0,96	2.096,64
		5.241,60	1,00	5.241,60
		7.425,60		**7.338,24**
P_6b	**2.916,40**	2.536,00	0,96	2.434,56
		6.086,40	0,58	3.530,11
		8.622,40		**5.964,67**
	8.838,00	25.008,00		23.875,71

De lo que resultan los siguientes parámetros medios:

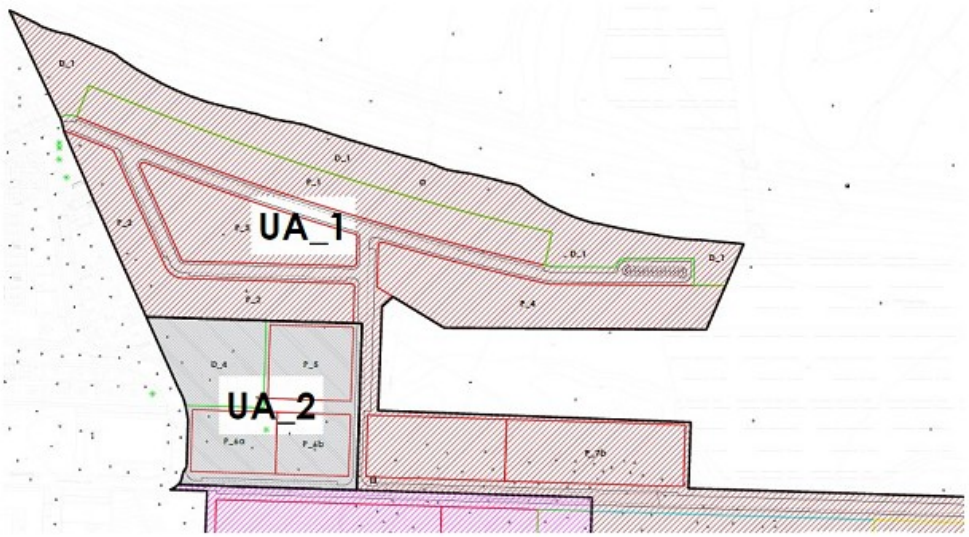
superficie total de la u.c	17.017,03	m²s
edificabilidad medi	1,47	m²c/m²
aprovechamiento medi	1,40	UA/m²s

EDIF RESIDENCIAL	20.288,00	m²c
30,00%	6.086,40	m²c
edificabilidad VPO	6.086,40	m²c

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 07-04-2022 10:43:10
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EBF5E8147D2BF6A104B7C9297318D9F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EBF5E8147D2BF6A104B7C9297318D9F6		
Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:07	- 12/19 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:28

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

ALTERNATIVA 2. Desarrollo y gestión del suelo a través de tres Unidades de Actuación de forma independiente.



Los parámetros de cada una de las Unidades de Actuación en esta alternativa son los que se recogen en los cuadros siguientes:

PARÁMETROS DE LA UA$_1$.

La superficie de esta UA_1 es 117.231,96 m², medido mediante herramienta autocad.

En esta Unidad de Actuación UA_1, de la alternativa 2, al igual que en la anterior alternativa, se le resta parte del suelo de los viarios que comparte con la UA_2, tanto en la continuación de la vía que conecta con Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge, como en el viario perpendicular al anterior, viario que permitirá el acceso a las viviendas unifamiliares al oeste del ámbito.

DETERMINACIONES Y CONDICIONANTES PARA EL DESARROLLO Y GESTIÓN DE LA UA_1 DENTRO DE ESTA ALTERNATIVA 2.

El suelo de de UA_1 de esta alternativa 1, además de las reservas establecidas en la Ley 4/2017, queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, en el resto del tramo que no abarca la fachada del Canódromo, vial paralelo a la GC-500, hasta su conexión con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril.

Igualmente están condicionados a la ejecución de parte del tramo paralelo al de la calle Alcalde Enrique Jorge por su parte superior a continuación del tramo que supera la UA_2 para dar acceso a las viviendas aisladas de esa parte del sector.

También tendrá que resolver la canalización del pequeño barranquillo de la parte superior del sector hasta la zona del Cañizo.

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 07-04-2022 10:43:10

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EBF5E8147D2BF6A104B7C9297318D9F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EBF5E8147D2BF6A104B7C9297318D9F6

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:07 - 13/19 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:28

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

sector	superficie que aporta m²	porcentaje de participación %	cesión para reserva de suelo m²s	suelo para desarrollar los usos m²s
UA_1	117.231,96	69,90%	55.361,00	61.870,96

Parcela	uso característico	tipo edificatorio	Fachada M	fondo M	superficie parcela m²s
P_1	residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			9.114,05
P_2	residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			7.961,84
P_3	residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			6.580,72
P_4	residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			9.519,43
P_7a	residencial	edificio residencial entre medianeras	103,60	46,00	4.765,60
P_7b	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	133,40	46,00	6.136,40
P_10	comercial	centro comercial			16.844,03
					60.922,07

El aprovechamiento lucrativo de esta Unidad de Actuación 1 es el que se expone en el siguiente cuadro:

parcela	superficie parcela m²s	retranq. fachada M	retranq. lateral m	retranq. fondo M	reparto de la edificabilidad de la parcela retranqueo (largo * fondo) nº plantas	plant	Uso			ocupación	edif (m²/m²)	m²c
P_1	9.114,05	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60	5.468,43
												5.468,43
P_2	7.961,84	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60	4.777,10
												4.777,10
P_3	6.580,72	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60	3.948,43
												3.948,43
P_4	9.519,43	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60	5.711,66
												5.711,66
P_7a	4.765,60	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	103,60	40,00	100%	0,87	4.144,00
						altas	residencial	103,60	40,00	80%	2,09	9.945,60
												14.089,60
P_7b	6.136,40	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	133,40	40,00	100%	0,87	5.336,00
						altas	residencial	133,40	40,00	80%	2,09	12.806,40
												18.142,40
P_10	16.844,03	-	-	-	5	todas	comercial	-	-	100%	3,20	53.900,90
												53.900,90
	60.922,07											106.038,52

parcela	superficie parcela m²s	m²c	coeficientes homogeneización UA/m²c	unidades de aprovechamiento UA
P_1	9.114,05	5.468,43	1,53	8.366,70
		5.468,43		8.366,70
P_2	7.961,84	4.777,10	1,53	7.308,97
		4.777,10		7.308,97
P_3	6.580,72	3.948,43	1,53	6.041,10
		3.948,43		6.041,10
P_4	9.519,43	5.711,66	1,53	8.738,84
		5.711,66		8.738,84
P_7a	4.765,60	4.144,00	0,96	3.978,24
		9.945,60	1,00	9.945,60
		14.089,60		13.923,84
P_7b	6.136,40	5.336,00	0,96	5.122,56
		12.806,40	0,58	7.427,71
		18.142,40		12.550,27
P_10	16.844,03	53.900,90	2,22	119.659,99
		53.900,90		119.659,99
	60.922,07	106.038,52		176.589,71

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 07-04-2022 10:43:10
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EBF5E8147D2BF6A104B7C9297318D9F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EBF5E8147D2BF6A104B7C9297318D9F6		
Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:07	- 14/19 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:28

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

De lo que resultan los siguientes parámetros medios:

superficie total de la u.a.	117.231,96	m²s
edificabilidad media	0,90	m²c/m²s
aprovechamiento medio	1,51	UA/m²s

EDIF RESIDENCIAL	42.657,62	m²c
30,00%	12.797,29	m²c
edificabilidad VPO	12.806,40	m²c

PARÁMETROS DE LA UA_2

La superficie de esta UA_2 es 17.017,03 m², medido mediante herramienta autocad.

En esta Unidad de Actuación UA_2, se suma unas pequeñas partes del suelo de los viarios que comparte con la UA_1, tanto en la continuación de la vía que conecta con Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge, como en el viario paralelo al anterior por la parte superior, viario que permitirá el acceso al equipamiento deportivo y a las viviendas unifamiliares en la parte oeste del sector.

En esta alternativa 1 de ordenación, quedara la Unidad de Actuación 2 vinculada a tres cuestiones fundamentales como condicionantes para su desarrollo y gestión.

DETERMINACIONES Y CONDICIONANTES PARA EL DESARROLLO Y GESTIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 2 DENTRO DE ESTA ALTERNATIVA 1.

La gestión de la Unidad de Actuación 2 de esta alternativa 1, además de las reservas de suelo establecidas en la Ley 4/2017, para este tipo de suelo, y al destino de los mismos, queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, vial paralelo a la GC-500, que conecta la urbanización colindante de Bellavista con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril, a la canalización del barranco que hoy en día muere en la fachada del edificio existente, a la ejecución del viario perpendicular a la calle Alcalde Enrique Jorge, en todo el tramo que abarca su fachada.

sector	superficie que aporta m²	porcentaje de participación %	cesión para reserva de suelo m²s	suelo para desarrollar los usos m²s
UA_2	17.017,03	10,15%	8.036,03	8.981,00

Parcela	uso característico	tipo edificatorio	Fachada M	Fondo M	superficie parcela m²s
P_5	Residencial	vvda. en edificio residencial aislado	55,00	62,00	3.410,00
P_6a	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	54,60	46,00	2.511,60
P_6b	Residencial	edificio residencial entre medianeras	63,40	46,00	2.916,40
					8.838,00

El aprovechamiento lucrativo de esta Unidad de Actuación 2 es el que se expone en el siguiente cuadro:

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 07-04-2022 10:43:10
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EBF5E8147D2BF6A104B7C9297318D9F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EBF5E8147D2BF6A104B7C9297318D9F6		
Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:07	- 15/19 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:28

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

parcela	superficie parcela m²s	retranqueo fachada M	retranqueo lateral m	retranqueo fondo M	nº plantas	planta	Uso	reparto de la edificabilidad de la parcela retranqueo (largo * fondo)		Ocupación	edif (m²/m²)	m²c
P_5	3.410,00	0,00	3 y 5	0,00	4	baja	residencial	0,00	0,00	100%	0,66	2.240,00
						altas	residencial	0,00	0,00	100%	1,97	6.720,00
												8.960,00
P_6a	2.511,60	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	54,60	40,00	100%	0,87	2.184,00
						altas	residencial	54,60	40,00	80%	2,09	5.241,60
												7.425,60
P_6b	2.916,40	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	63,40	40,00	100%	0,87	2.536,00
						altas	residencial	63,40	40,00	80%	2,09	6.086,40
												8.622,40
	8.838,00											25.008,00

A estos parámetros de edificabilidad, aplicando los coeficientes de homogeneización expuestos en el apartado 11 de este documento y explicados en el anexo de la presente memoria, resultan las siguientes unidades de aprovechamiento del sector:

parcela	superficie parcela m²s	m²c	coeficientes homogeneización UA/m²c	unidades de aprovechamiento UA
P_5	3.410,00	2.240,00	1,18	2.643,20
		6.720,00	1,18	7.929,60
		8.960,00		**10.572,80**
P_6a	2.511,60	2.184,00	0,96	2.096,64
		5.241,60	1,00	5.241,60
		7.425,60		**7.338,24**
P_6b	2.916,40	2.536,00	0,96	2.434,56
		6.086,40	0,58	3.530,11
		8.622,40		**5.964,67**
	8.838,00	25.008,00		23.875,71

De lo que resultan los siguientes parámetros medios:

superficie total de la u.c	17.017,03	m²s
edificabilidad medi	1,47	m²c/m²
aprovechamiento medi	1,40	UA/m²s

EDIF RESIDENCIAL	20.288,00	m²c
30,00%	6.086,40	m²c
edificabilidad VPO	6.086,40	m²c

PARÁMETROS DE LA UA_3

La superficie de esta UA_3 es 33.464,21 m², medido mediante herramienta autocad. En esta Unidad de Actuación UA_3, de la alternativa 2, se le resta parte del suelo de los viarios que comparte con la UA_2, en la continuación de la vía que conecta con Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge.

DETERMINACIONES Y CONDICIONANTES PARA EL DESARROLLO Y GESTIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 3 DENTRO DE ESTA ALTERNATIVA 2.

La gestión de la UA_3 de esta alternativa 2, además de las reservas de suelo establecidas en la Ley 4/2017, para este tipo de suelo, y al destino de los mismos, queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, vial paralelo a la GC-500, que conecta la urbanización colindante de Bellavista con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril, en todo el tramo que abarca su fachada.

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 07-04-2022 10:43:10
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EBF5E8147D2BF6A104B7C9297318D9F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EBF5E8147D2BF6A104B7C9297318D9F6		
Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:07	- 16/19 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:28

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

sector	superficie que aporta m²	porcentaje de participación %	cesión para reserva de suelo m²s	suelo para desarrollar los usos m²s
UA_3	33.464,21	20,28%	16.062,82	17.401,39

parcela	uso característico	tipo edificatorio	Fachada M	fondo m	superficie parcela m²s
P_8a	residencial	edificio residencial entre medianeras	168,00	46,00	**7.728,00**
P_8b	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	72,00	46,00	**3.312,00**
P_9	terciario	estación de servicio			**3.698,56**
P_12	comercial	centro comercial			**779,66**
P_11	oficina	edificio exclusivo de oficinas			**1.680,23**
					17.198,45

El aprovechamiento lucrativo de esta Unidad de Actuación 3 es el que se expone en el siguiente cuadro:

parcela	superficie parcela m²s	retranq. fachada M	retranq. lateral m	retranq. fondo M	reparto de la edificabilidad de la parcela nº plantas	plant	uso	retranqueo (largo * fondo)		ocupación	edif (m²/m²)	m²c
P_8a	7.728,00	3,00	0,00	3,00	5	baja	terciario	168,00	40,00	100%	0,87	6.720,00
						altas	residencial	168,00	40,00	80%	2,78	21.504,00
												28.224,00
P_8b	3.312,00	3,00	0,00	3,00	5	baja	terciario	72,00	40,00	100%	0,87	2.880,00
						altas	residencial	72,00	40,00	80%	2,78	9.216,00
												12.096,00
P_9	3.698,56	-	-	-	1	baja	terciario	-	-	20%	0,20	739,71
												739,71
P_12	779,66	-	-	-	5	todas	comercial	-	-	100%	3,20	2.494,91
												2.494,91
P_11	1.680,23	-	-	-	3	todas	oficina	-	-	100%	2,40	4.032,55
												4.032,55
	17.198,45											47.587,18

A estos parámetros de edificabilidad, aplicando los coeficientes de homogeneización expuestos en el apartado 11 de este documento y explicados en el anexo de la presente memoria, resultan las siguientes unidades de aprovechamiento del sector:

parcela	superficie parcela m²s	m²c	coeficientes homogeneización UA/m²c	unidades de aprovechamiento UA
P_8a	**7.728,00**	6.720,00	0,96	6.451,20
		21.504,00	1,00	21.504,00
		28.224,00		**27.955,20**
P_8b	**3.312,00**	2.880,00	0,96	2.764,80
		9.216,00	0,58	5.345,28
		12.096,00		**8.110,08**
P_9	**3.698,56**	739,71	2,78	2.056,40
		739,71		**2.056,40**
P_12	**779,66**	2.494,91	2,22	5.538,70
		2.494,91		**5.538,70**
P_11	**1.680,23**	4.032,55	0,89	3.588,97
		4.032,55		**3.588,97**
	17.198,45	47.587,18		47.249,36

De lo que resultan los siguientes parámetros medios:

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 07-04-2022 10:43:10
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EBF5E8147D2BF6A104B7C9297318D9F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EBF5E8147D2BF6A104B7C9297318D9F6		
Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:07	- 17/19 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:28

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

superficie total de la u.a.	33.464,21	m²s
edificabilidad media	1,42	m²c/m²
aprovechamiento medio	1,41	UA/m²s

EDIF RESIDENCIAL	30.720,00	m²c
30,00%	9.216,00	m²c
edificabilidad VPO	9.216,00	m²c

CONCLUSIONES

En el documento de Estudio de Impacto Ambiental, documento que forma parte de este Borrador, se detalla con precisión las afecciones medioambientales de las tres alternativas, que como se podrá comprobar son prácticamente nulas debido a la ausencia de valores ambientales, paisajísticos y culturales en presencia en la UE nº 47, y en las tres Unidades de Actuación que la conforman.

La alternativa 0, en la que se plantea continuar con las determinaciones del Plan General vigente, dado que se mantiene una edificabilidad bajísima en todas las parcelas, ha provocado escaso interés por los propietarios, en su gestión y desarrollo, lo que haría que el suelo quedara eternamente con esta situación de abandono, sin canalizar el cauce del barranco de Bellavista y sin ejecutar el viario que diera continuidad a la calle Alcalde Enrique Jorge, afectando sensiblemente al paisaje y entorno de esta parte del municipio.

En las alternativas 1 y 2, se resuelven varias cuestiones que llevan a mejorar lo propuesto en la alternativa 0. En primer lugar, se produce una organización de los espacios libres, dotaciones y equipamientos que vienen a sumar a los previstos en la zona de El Veril, conformando un pulmón verde en esta zona del municipio. Además, se canaliza el cauce del barranco hasta su enlace con El Cañizo, por la parcela del antiguo Canódromo y también se resuelve la canalización de un pequeño barranquillo por la parte alta del sector. Se da continuidad a la vía de Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge, hasta el futuro nudo previsto en el PTE-21. En la ordenación de las estas dos últimas alternativas se busca que las tipologías edificatorias tengan continuidad con lo ya ejecutado en la urbanización colindante de Bellavista, y volcadas sobre los espacios libres que resultan de las cesiones y de la canalización el barranco.

Las edificaciones previstas para los distintos usos en las alternativas 1, y 2, sin duda se proyectarán y ejecutarán bajo las nuevas exigencias sobre eficiencia energética de los edificios, por lo que serán autosuficientes energéticamente, reduciendo, de esa manera, a cero las emisiones de gases nocivos a la atmósfera.

Así mismo, en las edificaciones previstas para los distintos usos en las alternativas 1y 2, se primará la calidad en el diseño arquitectónico, en el empleo de materiales, en los productos y sistemas constructivos novedosos, que contribuirán al sostenimiento sustentable del medioambiente.

Las alternativas se diferencian exclusivamente en la forma de gestión y desarrollo del suelo. La ordenación del suelo, los parámetros urbanísticos, las cesiones de espacios libres, equipamientos y dotaciones, las cesiones del 10% de los aprovechamientos urbanísticos a la administración, los m2c de viviendas protegidas, son exactamente los mismos en las distintas alternativas.

Lo único que diferencia las distintas alternativas es la forma de gestión del suelo. En la alternativa 1 se plantea la gestión de todo el sector a través de dos UA permitiendo que se haga de forma diferenciada.

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 07-04-2022 10:43:10

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EBF5E8147D2BF6A104B7C9297318D9F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EBF5E8147D2BF6A104B7C9297318D9F6

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:07 - 18/19 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:28

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

En la alternativa 2 se da la opción a que se puedan unir propietarios o promotores de bolsas distintas para el desarrollo y la gestión del suelo, de forma que los propietarios promotores de las Unidades de Actuación 2 y 3, puedan implantar el sistema de ejecución del suelo por compensación de forma conjunta si los intereses de todos ellos así lo decidieran.

De las distintas alternativas, se valora positivamente la alternativa 1 por encima de la 2 ya que, dada las características de la propiedad de cada uno de los suelos, pudiera ser la más viable para el desarrollo de estos suelos.
En cualquier caso, al quedar establecidos los parámetros urbanísticos y el reparto de beneficios y cargas desde este documento marco para cualquiera de las alternativas, esto permitirá el desarrollo y gestión del suelo en momentos, aunque próximos, distintos.

Por tanto, de las alternativas valoradas como positivas, preferentemente se plantea como la más idónea la alternativa 1 siendo igualmente viable la alternativa 2.

Documento Ambiental Estratégico.

Comprobada la documentación presentada del **Documento Ambiental Estratégico.** para la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada según la información exigida en la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental estatal y la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, así como en el Anexo del Reglamento de Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, cumple con los requisitos mínimos para iniciar el trámite en cuanto a la información requerida por la legislación vigente, sin perjuicio de lo que determine el **órgano ambiental municipal o el órgano ambiental al que se delegue las competencias por falta de recursos suficientes según establece el art 86 de la LSENPc'17.**

Se hacen algunas consideraciones que deberán ser tenidas en cuenta y recogidas en el Documento que en su momento se aporte para la tramitación de la Aprobación Inicial del mismo, momento en el que será emitido el preceptivo Informe Urbanístico para dicha Aprobación Inicial.

1. La ordenación pormenorizada deberá cumplir con los estándares urbanísticos de la ley 4/2017 y subsidiariamente el Reglamento de Planeamiento estatal (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio), en cuanto a las dimensiones de las zonas verdes y espacios libres públicos.
2. Se deberá justificar el equilibrio de las dos Unidades de Actuación previstas y la suma de las unidades deberán coincidir con la superficie del ámbito.
3. Se deberá justificar la ponderación relativa de los usos y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación pormenorizada en cumplimiento del artº29 de la LSENPc'17.
4. El documento de ordenación pormenorizada deberá recoger como Sistema General la parcela prevista para la estación prevista por el PTE-21.
5. Se deberá aportar los planos en formato cad y georeferenciados para la comprobación de las superficies.

San Bartolomé de Tirajana, a (fecha firma eletrónica)
Mª Maravillas Morales Baute
Geógrafa

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 07-04-2022 10:43:10
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EBF5E8147D2BF6A104B7C9297318D9F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EBF5E8147D2BF6A104B7C9297318D9F6		
Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 12:13:07	- 19/19 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:28

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

Área de Gobierno:
Urbanismo, Playas, Policia
Servicio: Planeamiento
Sigt: AVM/MMB/
Expediente: 3123/21
Fecha: 19.04.22

INFORME JURÍDICO

Que emite el Técnico de Administración General, Jefe Accidental del Servicio de Urbanismo, Planeamiento y Gestión, a fin de cumplimentar las obligaciones derivadas del artículo 172 y demás concordantes del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, artículo 208 y concordantes del Reglamento Orgánico Municipal, en relación con los artículos 52, 53, 54 y concordantes del RDL 5/2015, de 30 octubre, TR de la Ley del E.B.E.P.; a la vista la solicitud del Sr Concejal del Área de Gobierno de Urbanismo relativa a la

INICIO DEL PROCEDIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 47 AMPLIACIÓN BELLAVISTA Y DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO. EXPTE 3123/2021. PLANEAMIENTO ACUERDOS QUE PROCEDAN

ANTECEDENTES

Primero.- Con fecha 13 de diciembre de 2021 y 4 de abril de 2022 (n.° registro 24.187 y 6.898 respectivamente), por D. Miguel Saavedra Alvarado con DNI 42.762.588E,en representación de la entidad mercantil CÁRNICA GLOBAL, S.L. se presenta en el Registro de Entrada de Documentos y en formato digital, para su aprobación inicial por el Ayuntamiento Pleno previos los informes y dictámenes procedentes, el Documento Ambiental Estratégico y Borrador de la Modificación Menor del PGOU'96 de la U.E. 47 Ampliación Bellavista, en formato digital

Segundo.- Con fecha 11 de noviembre del 2021 se dicta Decreto por el Sr. Concejal del Área de Gobierno de incoación de expediente administrativo pertinente y, posteriormente, se remite el expediente a la Oficina Técnica Municipal, emitiéndose informe con fecha 7 de abril de 2022 por Dña.

Firmado por:	ANTONIO JOSÉ VEGA MARTEL - Tecnico Jurista Ver firma	Fecha: 21-04-2022 08:56:35

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 11:00:51 Ver sello - 1/34 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:29

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

Maravillas Morales Baute, documento que se transcribe a continuación de forma literal:

ANTECEDENTES:

Decreto del Concejal del Área de Gobierno Urbanismo, Deportes, Mayores, Playas y Policía Local de incoación de expediente administrativo de fecha 11 de noviembre de 2021.

Por Acuerdo de Pleno de fecha 26 de marzo de 2021 se aprueba la Creación y Regulación del Órgano Ambiental Municipal para la Evaluación Ambiental estratégica de los instrumentos de planeamiento urbanístico y Evaluación Ambiental de proyectos. (BOP nº45 14/04/2021).

Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 17 de mayo de 2021 de aprobación de la composición del Órgano Ambiental Municipal.

Decreto de Alcaldía de fecha 22 de noviembre de 2021 de nombramiento de nuevo Presidente y Vicepresidenta del Órgano Ambiental Municipal.

NORMATIVA DE APLICACIÓN.:

1.- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Artículo 6 Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica

1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización

Firmado por:	ANTONIO JOSÉ VEGA MARTEL - Tecnico Jurista	Fecha: 21-04-2022 08:56:35

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 11:00:51 - 2/34 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:30

del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,

b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.

d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

2.- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Artículo 86.

Evaluación ambiental estratégica.

1. La aprobación, modificación sustancial y adaptación de los instrumentos de ordenación territorial, ambiental y urbanística se someterán al procedimiento de evaluación ambiental de planes y programas, en los términos contemplados en la legislación básica estatal y en la presente ley.

2. En el marco de la legislación básica del Estado, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Los instrumentos de ordenación que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

b) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación.

c) Los proyectos de interés insular o autonómico que contengan ordenación.

d) La ordenación pormenorizada de un plan general.

e) Los planes parciales y especiales que desarrollen planes generales que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica. No obstante, cuando el plan parcial o el plan especial no se ajusten, en todo o en parte, a las determinaciones ambientales del plan general deberán someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria en la parte que no cumplan con las mismas.

(…)

c) Órgano ambiental: en el caso de los instrumentos autonómicos, lo será el órgano que designe el Gobierno de Canarias; en cuanto a los instrumentos insulares, lo será el órgano que designe el cabildo o, previa delegación, el órgano

Firmado por:	ANTONIO JOSÉ VEGA MARTEL - Tecnico Jurista	Fecha: 21-04-2022 08:56:35
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B		
Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 11:00:51	- 3/34 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:30

ambiental autonómico; y en el caso de los instrumentos municipales, lo será el que pueda designar el ayuntamiento, si cuenta con los recursos suficientes, pudiendo delegar esta competencia en el órgano ambiental autonómico o el órgano ambiental insular de la isla a la que pertenezca, o bien constituir un órgano ambiental en mancomunidad con otros municipios.

Asimismo, podrá encomendarse el ejercicio de los aspectos materiales o técnicos de la competencia de los órganos ambientales, en caso de estar constituidos, mediante convenio de encomienda de gestión en los términos de la legislación básica sobre régimen jurídico del sector público.

El acuerdo de delegación o encomienda o de aceptación de las mismas o de aprobación del convenio de encomienda deberá adoptarse por el pleno de la entidad o por el Gobierno de Canarias, según proceda.

No obstante, en los municipios de menos de 100.000 habitantes de derecho, la evaluación ambiental de la ordenación urbanística estructural de los planes generales de ordenación, así como en los casos de modificación sustancial de los mismos, corresponderá al órgano ambiental autonómico. A estos efectos, se entiende por ordenación urbanística estructural la delimitada por el artículo 136 de esta ley, y por modificación sustancial los supuestos previstos en el artículo 163 de esta ley.

Asimismo, podrá encomendarse el ejercicio de los aspectos materiales o técnicos de la competencia de los órganos ambientales, en caso de estar constituidos, mediante convenio de encomienda de gestión en los términos de la legislación básica sobre régimen jurídico del sector público.

El acuerdo de delegación deberá adoptarse por el Pleno de la entidad local, y el acuerdo de aceptación de la delegación o de aprobación del convenio de encomienda, por el Pleno del respectivo cabildo insular o por el Gobierno de Canarias, según proceda.

No obstante, en los municipios de menos de 100.000 habitantes de derecho, la evaluación ambiental de la ordenación urbanística estructural de los planes generales de ordenación, así como en los casos de modificación sustancial de los mismos, corresponderá al órgano ambiental autonómico. A estos efectos, se entiende por ordenación urbanística estructural la delimitada por el artículo 136 de esta ley, y por modificación sustancial los supuestos previstos en el artículo 163 de esta ley.

Firmado por:	ANTONIO JOSÉ VEGA MARTEL - Tecnico Jurista	Fecha: 21-04-2022 08:56:35
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B		
Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 11:00:51	- 4/34 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:30

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

Artículo 165. *Procedimiento de modificación.*

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

a) Cuando el plan insular permita expresamente a los planes territoriales modificar su contenido.

b) Las modificaciones de la ordenación pormenorizada que puedan realizar los planes parciales y especiales, así como las que el propio instrumento de ordenación permita expresamente efectuar a los estudios de detalle, de conformidad con lo previsto en la presente ley.

c) Las interpretaciones o concreciones de las determinaciones del planeamiento insular o urbanístico que se puedan realizar a través de los instrumentos de desarrollo para garantizar la coherencia de la ordenación.

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

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

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

DOCUMENTACIÓN APORTADA:

1.- Documento Ambiental Estratégico (en formato digital. pdf) firmado por María Yazmina Lozano Mas. Dra. Licenciada con grado en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y natural.

Presentado el 13 de diciembre de 2021 n.º registro 24187.

CONTEXTO. NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN Y SU EVALUACIÓN AMBIENTAL

2. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN

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

Firmado por:	ANTONIO JOSÉ VEGA MARTEL - Tecnico Jurista	Fecha: 21-04-2022 08:56:35

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 11:00:51 - 5/34 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:30

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

3.1. El Ámbito de Modificación
3.2. Alcance y contenido de la Modificación
3.3. Las Alternativas
4. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN
5. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE
5.1. Variables ambientales significativas. Contexto medioambiental en que se emplaza el ámbito de Modificación.
5.2. Características medioambientales de las zonas que pueden verse afectadas
de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático
esperado en el plazo de vigencia de la Modificación
6. LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES
6.1. Método de valoración
6.2. Caracterización de los efectos previsibles
7. LOS EFECTOS PREVISIBLES POR LA MODIFICACIÓN SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES
8. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA
8.1. Justificación del supuesto legal de la EAE simplificada
8.2. Propuesta de criterios para la determinación del no sometimiento a la evaluación ambiental estratégica ordinaria observar en el Informe Ambiental Estratégico
9. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE SELECCIÓN ENTRE LAS ALTERNATIVAS PLANTEADAS.
10. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO
11. PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL CON LA DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN

2.- Borrador de la Modificación Menor del PGOU'96 de la U.E. 47 Ampliación Bellavista, (en formato digital .pdf). firmado por la arquitecta Dolores Cabrera López y el arquitecto Martín Perdomo Ojeda. Presentado el 4 de abril de 2022 n.º registro 6898

1.- ANTECEDENTES Y MARCO JURÍDICO
1.1 INRODUCCIÓN
1.2.- OBJETIVO GENERAL DE LA MODIFICACIÓN MENOR

Firmado por:	ANTONIO JOSÉ VEGA MARTEL - Tecnico Jurista	Fecha: 21-04-2022 08:56:35
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B		
Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 11:00:51	- 6/34 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:30

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

1.3.- CASUÍSTICA QUE CONCURRE EN LA MODIFICACIÓN MENOR
1.4.- DATOS DEL PROMOTOR/PROMOTORES
1.5.- DATOS CATASTRALES, REGISTRALES Y TOPOGRÁFICOS DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN MENOR
1.6.- DATOS DEL EQUIPO REDACTOR
1.7.- ÁMBITO
1.8.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
1.9.- REALIDAD FÍSICA Y ECONÓMICA DEL SUELO
2.- CONTENIDO DOCUMENTAL DE LA MODIFICACIÓN MENOR
3.- VIGENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR
4.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR
4.1.- OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA
4.2.- INTERESES CONCURRENTES
4.3.- VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
4.4 - NATURALEZA DE LA ACTUACIÓN
5 - JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE USO DE LA PARCELA DEL ANTIGUO CANÓDROMO Y DE LA EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS DE LA UE N° 47
6.- PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN
7.- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
8.- LEGISLACIÓN SECTORIAL
9.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA MODIFICACIÓN MENOR
10.- DISPOSICIONES DE PLANEAMIENTO QUE AFECTEN A LA MODIFICACIÓN MENOR
11.- ESTUDIO DE MERCADO. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN
12.- AFECCIÓN DE CARRETERAS. LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN
13.- PROPUESTAS DE ORDENACIÓN
14.- ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN
14.1 ALTERNATIVA 0
14.2 ALTERNATIVA 1
14.3 ALTERNATIVA 2
14.4 CONCLUSIONES
15.- NORMATIVA MODIFICADA
16. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA PROPUESTA
17. DEBERES DEL PROMOTOR/ES DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN
18. PLANOS
SITUACIÓN
PLANEAMIENTO VIGENTE
ALTERNATIVAS
PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Firmado por:	ANTONIO JOSÉ VEGA MARTEL - Tecnico Jurista	Fecha: 21-04-2022 08:56:35
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B		
Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 11:00:51	- 7/34 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:30

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

ANEXOS:

DOCUMENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

DOCUMENTACIÓN CATASTRAL

DOCUMENTACIÓN REGISTRAL

IDENTIFICACIÓN DE LOS TITULARES [ART. 164.3 DE LA LEY 4/2017]

Antecedentes planeamiento.-

- Plan Parcial de Ordenación (Expte 11/1987 Planeamiento) aprobado definitivamente por la CUMAC de fecha 28 de septiembre de 1988 (BOC 17/04/1989).

- Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución nº47 del PGOU (Plan Parcial Ampliación Bellavista) promovido por Hermanos Santana Cazorla, S.L. (Expte 24/1996) aprobado definitivamente por pleno municipal de 12 de junio de 1998. BOP 14/08/1998. Se adjunta copia.

Sentencia firme del Tribunal Supremo de 24 de marzo de 2004 dictada en el Recurso de Casación nº 5186/2001, que anula la pronunciada el 25 de mayo de 2001 por la Sala de Contencioso-Administrativo (Las Palmas) del Tribunal Superior de Justicia de Canarias en el RCA 2662/98, mediante la que SE ANULA el acuerdo plenario de 12 de junio de 1998 por el que se aprobaron definitivamente los Estatutos y Bases de Actuación de la U.E. nº 47 Ampliación de Bellavista (expte.24/96), declarando que el acuerdo municipal no es conforme a derecho. Se adjunta copia.

- No constan aprobados el Proyecto de Urbanización ni el de Equidistribución.

INFORME TÉCNICO:

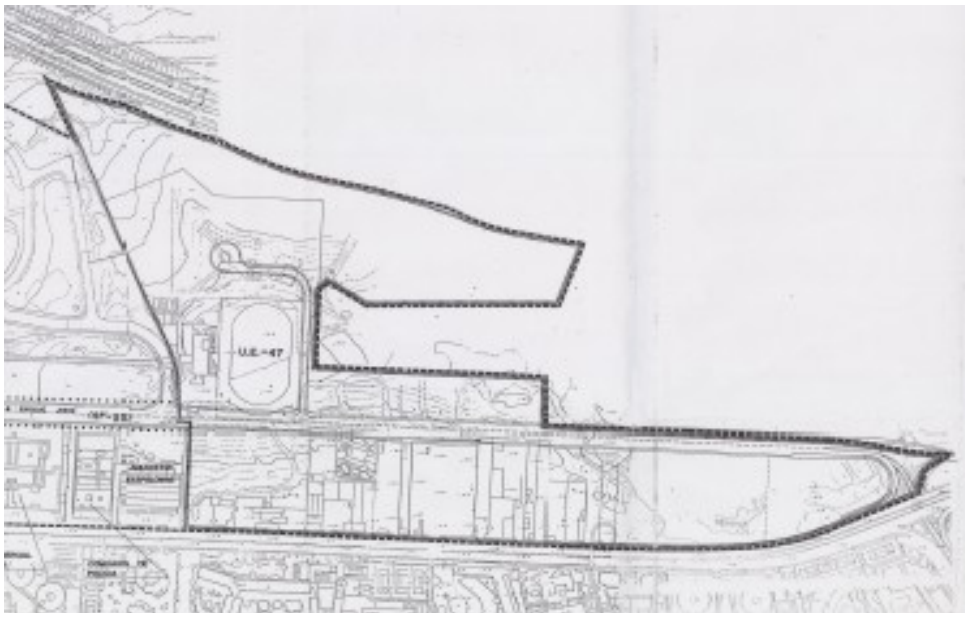
El Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por acuerdo de CUMAC de fecha 9 de mayo y 1 de octubre de 1996 (BOC 26/02/1997)(BOP 6/12/1996 y 11/05/2012) como Suelo urbano remitido a la unidad de Ejecución nº 47 denominada Ampliación Bellavista (suelo urbano no consolidado según las categorías del suelo urbano) con las siguientes determinaciones:

Firmado por:	ANTONIO JOSÉ VEGA MARTEL - Tecnico Jurista	Fecha: 21-04-2022 08:56:35

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 11:00:51 - 8/34 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:30

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA



Plano A-12 de San Fernando- Bellavista del PGOU'96

Las determinaciones urbanísticas de aplicación al ámbito se recogen en el citado instrumento de planeamiento, el cual establece:

Denominación: AMPLIACIÓN BELLAVISTA
Situación: AMPLIACIÓN BELLAVISTA

A. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO
PROYECTO DE COMPENSACIÓN Y ANEXO AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

B. DATOS BÁSICOS	
B.1. Superficie	165.000 m2
B.2. Ordenanza	Uso de residencial permanente.

C. OBJETIVOS

- EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS y BENEFICIOS
- EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Firmado por:	ANTONIO JOSÉ VEGA MARTEL - Tecnico Jurista	Fecha: 21-04-2022 08:56:35

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 11:00:51 - 9/34 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:30

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

D. CESIONES

E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO El plazo de edificación será de 4 años desde la entrega de la urbanización al ayuntamiento.

F. GESTIÓN: Compensación	**G. PLAZO:** 1 año

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

El documento técnico de la Modificación Menor se considera borrador tanto por la legislación estatal como en la Legislación Autonómica Canaria, por lo que el presente informe que se realiza únicamente a los efectos de comprobación de los requisitos de la Evaluación Ambiental Estratégica. El informe urbanístico sobre el instrumento de ordenación se realizará en el trámite previo a la Aprobación Inicial de la Modificación Menor.

OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto principal de la iniciativa que se propone es la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en relación a la totalidad del suelo de la UE nº47, a fin de establecer cambio de usos, modificación de tipologías edificatorias, aumento de edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos, que hagan viable el desarrollo de estos suelos. Para ello, como ya señalábamos, y para alcanzar el objetivo planteado, entendiendo que el uso del suelo es predominantemente residencial, se aplicará el artículo 138 de la Ley 4/2017, para establecer los puntos de partida en relación a los estándares de edificabilidades bruta máxima y reservas mínimas en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, que le corresponde a la totalidad del suelo de la UE nº 47.

Esto nos llevará a plantear la modificación de los parámetros urbanísticos existentes en el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en aras de conseguir poner en el mercado nuevos productos de alta demanda por la población local, que ayuden a resolver el problema de vivienda existente

Firmado por:	ANTONIO JOSÉ VEGA MARTEL - Tecnico Jurista	Fecha: 21-04-2022 08:56:35

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 11:00:51 - 10/34 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:30

en el municipio y a concluir esa bolsa de suelo, de aspecto altamente degradado por inacabado, dotándolo de las dotaciones y espacios libres que se requieren.

ALTERNATIVA 0. Mantener el Planeamiento vigente, con la ordenanza establecida para cada parcela.

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

PARCELA	SUPERFICIE M²	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	M²CONSTRIIBLES
RCA1	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA2	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA3	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA4	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA5	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA6	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA7	4,320,00	0,8	3.456,00
RCA8	4,320,00	0,8	3.456,00
RCA9	8.125,00	0,8	6.500,00
RCA10	11.500,00	0,8	9.200,00
OF	3.600,00	0,6	2.160,00
ES	3.200,00	0,25	800,00
C	8.600,00	1,5	12.900,00
CA	880,00	1,00	880,00
ZD	18.000,00	0,26	4.703,00
TOTAL	**91.895,00**	**0,73**	**67.512,00**

De esta manera, se quedaría la parcela del antiguo Canódromo con uso deportivo y con una edificabilidad de 0,26 m2/m2. El resto de parcelas, quedaría con los usos y edificabilidades previstas para cada una de ellas, recogidas en el cuadro anterior, y con el resto de parámetros de ocupación, alturas, etc., previstos en las fichas específicas de cada una de ellas en el Plan General vigente.

ALTERNATIVA 1. Desarrollo y gestión del suelo a través de dos Unidades de Actuación de forma independiente.

Firmado por:	ANTONIO JOSÉ VEGA MARTEL - Tecnico Jurista	Fecha: 21-04-2022 08:56:35
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B		
Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 11:00:51	- 11/34 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:30

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA



En esta alternativa se plantea el desarrollo y gestión del suelo a través de solo dos Unidades de Actuación diferenciadas, que posibilite, en caso de que los intereses y posibilidades de los propietarios de los suelos de cada una de ellas no coincidan en el tiempo, la gestión y el desarrollo de cada una de ellas. Por un lado se plantea la Unidad de Actuación 1, la mayor de las dos, conformada por la totalidad de los propietarios que nada tienen que ver con el suelo del Canódromo y la Unidad de Actuación 2 con el resto, el suelo del Canódromo.

En esta alternativa 1, en la que se plantea el desarrollo independiente del suelo que pertenece al propietario del Canódromo del resto, se comprueba a continuación y se garantiza que se cumple con las superficies de cesiones y dotaciones con arreglo a la legislación de aplicación en cada una de las Unidades de Actuación.

Se define en los planos de ordenación, preparados al efecto, la ubicación de las parcelas de espacios libres, equipamientos y dotaciones así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos.

Firmado por:	ANTONIO JOSÉ VEGA MARTEL - Tecnico Jurista	Fecha: 21-04-2022 08:56:35

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B

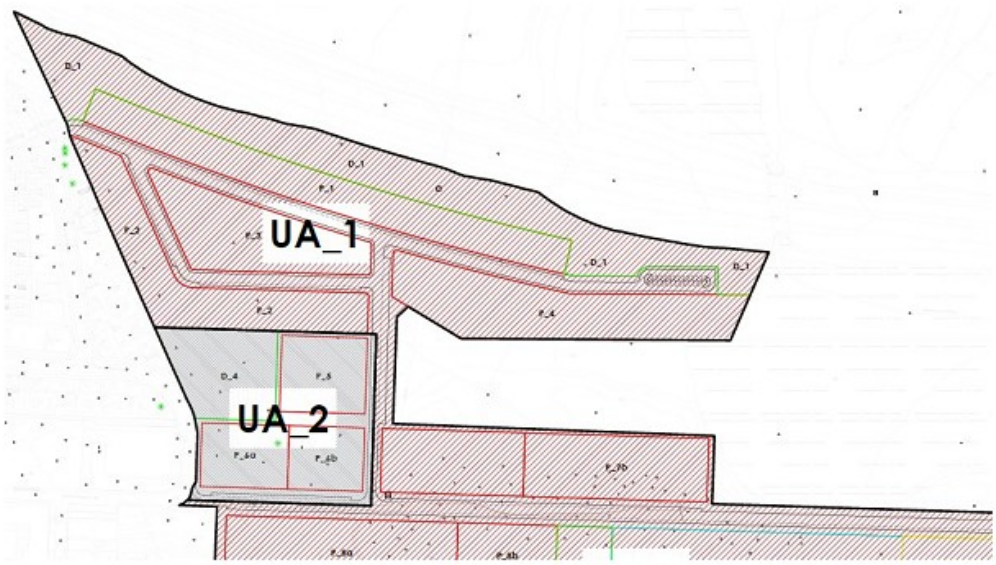
Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 11:00:51 - 12/34 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:30

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

En esta alternativa 1 de ordenación, que, a diferencia de la alternativa 0, permitirá el

desarrollo del suelo y su transformación, a través de las Unidades de Actuación de forma independiente, quedara cada una de las Unidades de Actuación vinculadas a tres cuestiones fundamentales como condicionantes para su desarrollo y gestión.

DETERMINACIONES Y CONDICIONANTES PARA EL DESARROLLO Y GESTIÓN DE LA UA_1, DE ESTA ALTERNATIVA 1.



El suelo de de UA_1 de esta alternativa 1, además de las reservas establecidas en la Ley 4/2017, queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, en el resto del tramo que no abarca la fachada del Canódromo, vial paralelo a la GC-500, hasta su conexión con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril.

Igualmente están condicionados a la ejecución de parte del tramo paralelo al de la calle Alcalde Enrique Jorge por su parte superior a continuación del tramo que supera la UA_2 para dar acceso a la parcela dotacional deportiva y a las viviendas aisladas de esa parte del sector.

Firmado por:	ANTONIO JOSÉ VEGA MARTEL - Tecnico Jurista	Fecha: 21-04-2022 08:56:35

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 11:00:51 - 13/34 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:30

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

También tendrá que resolver la canalización del pequeño barranquillo de la parte superior del sector hasta la zona del Cañizo.

Los parámetros de cada una de las Unidades de Actuación en esta alternativa son los que se recogen en los cuadros siguientes:

La superficie de esta UA_1 es ***150.696,17 m²****, medido mediante herramienta autocad.*

En esta Unidad de Actuación UA_1, a la que le correspondería según los datos catastrales 153.136,00 m2s, se le resta parte del suelo de los viarios que comparte con la UA_2, tanto en la continuación de la vía que conecta con Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge, como en el viario perpendicular al anterior al norte, viario que permitirá entre otros el acceso a las viviendas unifamiliares en la parte oeste del sector.

sector	superficie que aporta m²	porcentaje de participación %	cesión para reserva de suelo m²s	suelo para desarrollar los usos m²s
UA_1	150.696,17	89,85%	71.163,97	79.532,20

parcela	uso característico	tipo edificatorio	Fachada m	Fondo m	superficie parcela m²s
P_1	residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			9.114,05
P_2	residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			7.961,84
P_3	residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			6.580,72
P_4	residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			9.519,43
P_7a	residencial	edificio residencial entre medianeras	103,60	46,00	4.765,60
P_7b	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	133,40	46,00	6.136,40
P_8a	residencial	edificio residencial entre medianeras	168,00	46,00	7.728,00
P_8b	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	72,00	46,00	3.312,00
P_9	terciario	estación de servicio			3.698,56
P_10	comercial	centro comercial			17.623,69
P_11	oficina	edificio exclusivo de oficinas			1.680,23
					78.120,52

El aprovechamiento lucrativo de esta Unidad de Actuación 1 es el que se expone en el siguiente cuadro:

Firmado por:	ANTONIO JOSÉ VEGA MARTEL - Tecnico Jurista	Fecha: 21-04-2022 08:56:35

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 11:00:51 - 14/34 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:30

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

parcela	superficie parcela m²s	retranq. fachada M	retranq. lateral m	retranq. fondo M	nº plt	plt	uso	reparto de la edificabilidad de la parcela retq (largo * fondo)		ocupación	edif (m²/m²)	m²c
P_1	9.114,05	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60	5.468,43
												5.468,43
P_2	7.961,84	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60	4.777,10
												4.777,10
P_3	6.580,72	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60	3.948,43
												3.948,43
P_4	9.519,43	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60	5.711,66
												5.711,66
P_7a	4.765,60	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	103,60	40,00	100%	0,87	4.144,00
						altas	residencial	103,60	40,00	80%	2,09	9.945,60
												14.089,60
P_7b	6.136,40	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	133,40	40,00	100%	0,87	5.336,00
						altas	residencial	133,40	40,00	80%	2,09	12.806,40
												18.142,40
P_8a	7.728,00	3,00	0,00	3,00	5	baja	terciario	168,00	40,00	100%	0,87	6.720,00
						altas	residencial	168,00	40,00	80%	2,78	21.504,00
												28.224,00
P_8b	3.312,00	3,00	0,00	3,00	5	baja	terciario	72,00	40,00	100%	0,87	2.880,00
						altas	residencial	72,00	40,00	80%	2,78	9.216,00
												12.096,00
P_9	3.698,56	-	-	-	1	baja	terciario	-	-	20%	0,20	739,71
												739,71
P_10	17.623,69	-	-	-	5	todas	comercial	-	-	100%	3,20	56.395,81
												56.395,81
P_11	1.680,23	-	-	-	3	todas	oficina	-	-	100%	2,40	4.032,55
												4.032,55
	78.120,52											153.625,70

A estos parámetros de edificabilidad, aplicando los coeficientes de homogeneización expuestos en el apartado 11 de este documento y explicados en el anexo de la presente memoria, resultan las siguientes unidades de aprovechamiento del sector:

parcela	superficie parcela m²s	m²c	coeficientes homogeneización UA/m²c	unidades de aprovechamiento UA
P_1	9.114,05	5.468,43	1,53	8.366,70
		5.468,43		**8.366,70**
P_2	7.961,84	4.777,10	1,53	7.308,97
		4.777,10		**7.308,97**
P_3	6.580,72	3.948,43	1,53	6.041,10
		3.948,43		**6.041,10**
P_4	9.519,43	5.711,66	1,53	8.738,84
		5.711,66		**8.738,84**
P_7a	4.765,60	4.144,00	0,96	3.978,24
		9.945,60	1,00	9.945,60
		14.089,60		**13.923,84**
P_7b	6.136,40	5.336,00	0,96	5.122,56
		12.806,40	0,58	7.427,71
		18.142,40		**12.550,27**
P_8a	7.728,00	6.720,00	0,96	6.451,20
		21.504,00	1,00	21.504,00
		28.224,00		**27.955,20**
P_8b	3.312,00	2.880,00	0,96	2.764,80
		9.216,00	0,58	5.345,28
		12.096,00		**8.110,08**
P_9	3.698,56	739,71	2,78	2.056,40
		739,71		**2.056,40**
P_10	17.623,69	56.395,81	2,22	125.198,69
		56.395,81		**125.198,69**
P_11	1.680,23	4.032,55	0,89	3.588,97
		4.032,55		**3.588,97**
	78.120,52	153.625,70		223.839,06

De lo que resultan los siguientes parámetros medios:

superficie total de la u.a.	150.696,17	m²s
edificabilidad media	1,02	m²c/m²
aprovechamiento medio	1,49	UA/m²s

EDIF RESIDENCIAL	73.377,62	m²c
30,00%	22.013,29	m²c
edificabilidad VPO	22.022,40	m²c

Firmado por:	ANTONIO JOSÉ VEGA MARTEL - Tecnico Jurista	Fecha: 21-04-2022 08:56:35
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B		
Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 11:00:51	- 15/34 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:30

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

PARÁMETROS DE LA UA_2

La superficie de esta UA_2 es 17.017,03 m², medido mediante herramienta autocad. En esta Unidad de Actuación UA_2, se suma unas pequeñas partes del suelo de los viarios que comparte con la UA_1, tanto en la continuación de la vía que conecta con Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge, como en el viario perpendicular al anterior por la parte norte del sector.

En esta alternativa 1 de ordenación, quedara la Unidad de Actuación 2 vinculada a tres cuestiones fundamentales como condicionantes para su desarrollo y gestión.

DETERMINACIONES Y CONDICIONANTES PARA EL DESARROLLO Y GESTIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 2 DENTRO DE ESTA ALTERNATIVA 1.

La gestión de la Unidad de Actuación 2 de esta alternativa 1, además de las reservas de suelo establecidas en la Ley 4/2017, para este tipo de suelo, y al destino de los mismos, queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, vial paralelo a la GC-500, que conecta la urbanización colindante de Bellavista con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril, a la canalización del barranco que hoy en día muere en la fachada del edificio existente, a la ejecución del viario perpendicular a la calle Alcalde Enrique Jorge, en todo el tramo que abarca su fachada.

sector	superficie que aporta m²	porcentaje de participación %	cesión para reserva de suelo m²s	suelo para desarrollar los usos m²s
UA_2	17.017,03	10,15%	8.036,03	8.981,00

Parcela	uso característico	tipo edificatorio	Fachada M	Fondo M	superficie parcela m²s
P_5	Residencial	vvda. en edificio residencial aislado	55,00	62,00	3.410,00
P_6a	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	54,60	46,00	2.511,60
P_6b	Residencial	edificio residencial entre medianeras	63,40	46,00	2.916,40
					8.838,00

El aprovechamiento lucrativo de esta Unidad de Actuación 2 es el que se expone en el siguiente cuadro:

Firmado por: ANTONIO JOSÉ VEGA MARTEL - Tecnico Jurista | Fecha: 21-04-2022 08:56:35
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B
Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 11:00:51 - 16/34 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:30

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

parcela	superficie parcela m²s	retranqueo fachada M	retranqueo lateral m	retranqueo fondo M	nº plantas	planta	Uso	reparto de la edificabilidad de la parcela retranqueo (largo * fondo)		Ocupación	edif (m²/m²)	m²c
P_5	3.410,00	0,00	3 y 5	0,00	4	baja	residencial	0,00	0,00	100%	0,66	2.240,00
						altas	residencial	0,00	0,00	100%	1,97	6.720,00
												8.960,00
P_6a	2.511,60	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	54,60	40,00	100%	0,87	2.184,00
						altas	residencial	54,60	40,00	80%	2,09	5.241,60
												7.425,60
P_6b	2.916,40	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	63,40	40,00	100%	0,87	2.536,00
						altas	residencial	63,40	40,00	80%	2,09	6.086,40
												8.622,40
	8.838,00											25.008,00

A estos parámetros de edificabilidad, aplicando los coeficientes de homogeneización expuestos en el apartado 11 de este documento y explicados en el anexo de la presente memoria, resultan las siguientes unidades de aprovechamiento del sector:

parcela	superficie parcela m²s	m²c	coeficientes homogeneización UA/m²c	unidades de aprovechamiento UA
P_5	3.410,00	2.240,00	1,18	2.643,20
		6.720,00	1,18	7.929,60
		8.960,00		10.572,80
P_6a	2.511,60	2.184,00	0,96	2.096,64
		5.241,60	1,00	5.241,60
		7.425,60		7.338,24
P_6b	2.916,40	2.536,00	0,96	2.434,56
		6.086,40	0,58	3.530,11
		8.622,40		5.964,67
	8.838,00	25.008,00		23.875,71

De lo que resultan los siguientes parámetros medios:

superficie total de la u.c	17.017,03	m²s
edificabilidad medi	1,47	m²c/m²
aprovechamiento medi	1,40	UA/m²s

EDIF RESIDENCIAL	20.288,00	m²c
30,00%	6.086,40	m²c
edificabilidad VPO	6.086,40	m²c

ALTERNATIVA 2. Desarrollo y gestión del suelo a través de tres Unidades de Actuación de forma independiente.

Firmado por:	ANTONIO JOSÉ VEGA MARTEL - Tecnico Jurista	Fecha: 21-04-2022 08:56:35

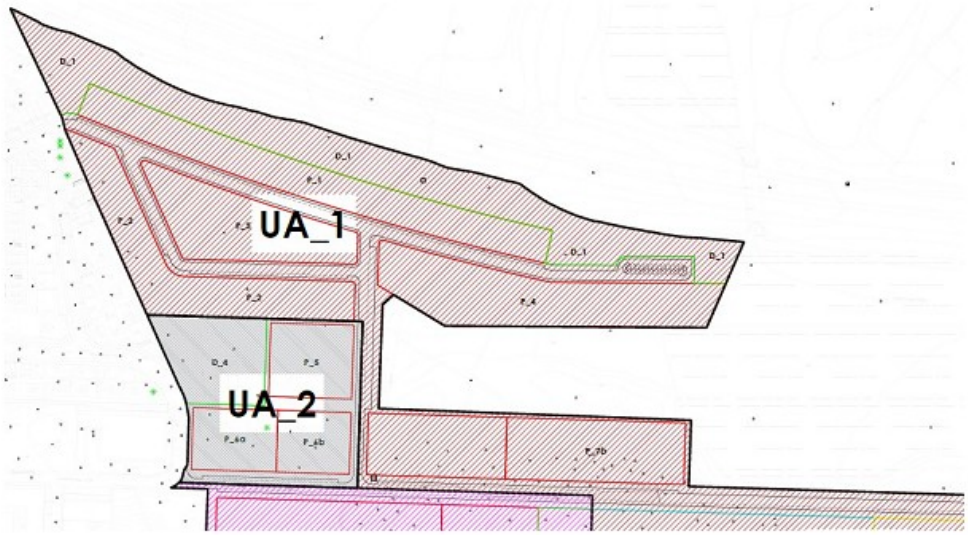
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 11:00:51 - 17/34 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:30

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

Los parámetros de cada una de las Unidades de Actuación en esta alternativa son los que se recogen en los cuadros siguientes:

PARÁMETROS DE LA UA_1.



La superficie de esta UA_1 es 117.231,96 m², medido mediante herramienta autocad.

En esta Unidad de Actuación UA_1, de la alternativa 2, al igual que en la anterior alternativa, se le resta parte del suelo de los viarios que comparte con la UA_2, tanto en la continuación de la vía que conecta con Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge, como en el viario perpendicular al anterior, viario que permitirá el acceso a las viviendas unifamiliares al oeste del ámbito.

DETERMINACIONES Y CONDICIONANTES PARA EL DESARROLLO Y GESTIÓN DE LA UA_1 DENTRO DE ESTA ALTERNATIVA 2.

El suelo de de UA_1 de esta alternativa 1, además de las reservas establecidas en la Ley 4/2017, queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, en el resto del tramo que no abarca la fachada del Canódromo, vial paralelo a la GC-500, hasta su conexión con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril.

Firmado por:	ANTONIO JOSÉ VEGA MARTEL - Tecnico Jurista	Fecha: 21-04-2022 08:56:35

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 11:00:51 - 18/34 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:30

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

Igualmente están condicionados a la ejecución de parte del tramo paralelo al de la calle Alcalde Enrique Jorge por su parte superior a continuación del tramo que supera la UA_2 para dar acceso a las viviendas aisladas de esa parte del sector.

También tendrá que resolver la canalización del pequeño barranquillo de la parte superior del sector hasta la zona del Cañizo.

sector	superficie que aporta m²	porcentaje de participación %	cesión para reserva de suelo m²s	suelo para desarrollar los usos m²s
UA_1	117.231,96	69,90%	55.361,00	61.870,96

Parcela	uso característico	tipo edificatorio	Fachada M	fondo M	superficie parcela m²s
P_1	residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			9.114,05
P_2	residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			7.961,84
P_3	residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			6.580,72
P_4	residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			9.519,43
P_7a	residencial	edificio residencial entre medianeras	103,60	46,00	4.765,60
P_7b	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	133,40	46,00	6.136,40
P_10	comercial	centro comercial			16.844,03
					60.922,07

El aprovechamiento lucrativo de esta Unidad de Actuación 1 es el que se expone en el siguiente cuadro:

Firmado por:	ANTONIO JOSÉ VEGA MARTEL - Tecnico Jurista	Fecha: 21-04-2022 08:56:35
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B		
Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 11:00:51	- 19/34 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:30

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

parcela	superficie parcela	retranq. fachada	retranq. lateral	retranq. fondo		reparto de la edificabilidad de la parcela retranqueo (largo *					
	m²s	M	m	M	nº plantas	plant	Uso	fondo)		ocupación	edif (m²/m²)	m²c
P_1	9.114,05	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60	5.468,43
												5.468,43
P_2	7.961,84	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60	4.777,10
												4.777,10
P_3	6.580,72	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60	3.948,43
												3.948,43
P_4	9.519,43	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60	5.711,66
												5.711,66
P_7a	4.765,60	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	103,60	40,00	100%	0,87	4.144,00
						altas	residencial	103,60	40,00	80%	2,09	9.945,60
												14.089,60
P_7b	6.136,40	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	133,40	40,00	100%	0,87	5.336,00
						altas	residencial	133,40	40,00	80%	2,09	12.806,40
												18.142,40
P_10	16.844,03	-	-	-	5	todas	comercial	-	-	100%	3,20	53.900,90
												53.900,90
	60.922,07											106.038,52

parcela	superficie parcela m²s	m²c	coeficientes homogeneización UA/m²c	unidades de aprovechamiento UA
P_1	9.114,05	5.468,43	1,53	8.366,70
		5.468,43		**8.366,70**
P_2	7.961,84	4.777,10	1,53	7.308,97
		4.777,10		**7.308,97**
P_3	6.580,72	3.948,43	1,53	6.041,10
		3.948,43		**6.041,10**
P_4	9.519,43	5.711,66	1,53	8.738,84
		5.711,66		**8.738,84**
P_7a	4.765,60	4.144,00	0,96	3.978,24
		9.945,60	1,00	9.945,60
		14.089,60		**13.923,84**
P_7b	6.136,40	5.336,00	0,96	5.122,56
		12.806,40	0,58	7.427,71
		18.142,40		**12.550,27**
P_10	16.844,03	53.900,90	2,22	119.659,99
		53.900,90		**119.659,99**
	60.922,07	106.038,52		176.589,71

De lo que resultan los siguientes parámetros medios:

superficie total de la u.a.	117.231,96	m²s
edificabilidad media	0,90	m²c/m²s
aprovechamiento medio	1,51	UA/m²s

EDIF RESIDENCIAL	42.657,62	m²c
30,00%	12.797,29	m²c
edificabilidad VPO	12.806,40	m²c

Firmado por:	ANTONIO JOSÉ VEGA MARTEL - Tecnico Jurista	Fecha: 21-04-2022 08:56:35

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 11:00:51 - 20/34 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:30

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

PARÁMETROS DE LA UA_2

La superficie de esta UA_2 es 17.017,03 m², medido mediante herramienta autocad.

En esta Unidad de Actuación UA_2, se suma unas pequeñas partes del suelo de los viarios que comparte con la UA_1, tanto en la continuación de la vía que conecta con Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge, como en el viario paralelo al anterior por la parte superior, viario que permitirá el acceso al equipamiento deportivo y a las viviendas unifamiliares en la parte oeste del sector.

En esta alternativa 1 de ordenación, quedara la Unidad de Actuación 2 vinculada a tres cuestiones fundamentales como condicionantes para su desarrollo y gestión.

DETERMINACIONES Y CONDICIONANTES PARA EL DESARROLLO Y GESTIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 2 DENTRO DE ESTA ALTERNATIVA 1.

La gestión de la Unidad de Actuación 2 de esta alternativa 1, además de las reservas de suelo establecidas en la Ley 4/2017, para este tipo de suelo, y al destino de los mismos, queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, vial paralelo a la GC-500, que conecta la urbanización colindante de Bellavista con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril, a la canalización del barranco que hoy en día muere en la fachada del edificio existente, a la ejecución del viario perpendicular a la calle Alcalde Enrique Jorge, en todo el tramo que abarca su fachada.

sector	superficie que aporta m²	porcentaje de participación %	cesión para reserva de suelo m²s	suelo para desarrollar los usos m²s
UA_2	17.017,03	10,15%	8.036,03	8.981,00

Parcela	uso característico	tipo edificatorio	Fachada M	Fondo M	superficie parcela m²s
P_5	Residencial	vvda. en edificio residencial aislado	55,00	62,00	3.410,00
P_6a	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	54,60	46,00	2.511,60
P_6b	Residencial	edificio residencial entre medianeras	63,40	46,00	2.916,40
					8.838,00

Firmado por: ANTONIO JOSÉ VEGA MARTEL - Tecnico Jurista | Fecha: 21-04-2022 08:56:35
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B
Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 11:00:51 - 21/34 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:30

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

El aprovechamiento lucrativo de esta Unidad de Actuación 2 es el que se expone en el siguiente cuadro:

parcela	superficie parcela m²s	retranqueo fachada M	retranqueo lateral m	retranqueo fondo M	nº plantas	planta	Uso	reparto de la edificabilidad de la parcela retranqueo (largo * fondo)		Ocupación	edif (m²/m²)	m²c
P_5	3.410,00	0,00	3 y 5	0,00	4	baja	residencial	0,00	0,00	100%	0,66	2.240,00
						altas	residencial	0,00	0,00	100%	1,97	6.720,00
												8.960,00
P_6a	2.511,60	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	54,60	40,00	100%	0,87	2.184,00
						altas	residencial	54,60	40,00	80%	2,09	5.241,60
												7.425,60
P_6b	2.916,40	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	63,40	40,00	100%	0,87	2.536,00
						altas	residencial	63,40	40,00	80%	2,09	6.086,40
												8.622,40
	8.838,00											25.008,00

A estos parámetros de edificabilidad, aplicando los coeficientes de homogeneización expuestos en el apartado 11 de este documento y explicados en el anexo de la presente memoria, resultan las siguientes unidades de aprovechamiento del sector:

parcela	superficie parcela m²s	m²c	coeficientes homogeneización UA/m²c	unidades de aprovechamiento UA
P_5	3.410,00	2.240,00	1,18	2.643,20
		6.720,00	1,18	7.929,60
		8.960,00		10.572,80
P_6a	2.511,60	2.184,00	0,96	2.096,64
		5.241,60	1,00	5.241,60
		7.425,60		7.338,24
P_6b	2.916,40	2.536,00	0,96	2.434,56
		6.086,40	0,58	3.530,11
		8.622,40		5.964,67
	8.838,00	25.008,00		23.875,71

De lo que resultan los siguientes parámetros medios:

superficie total de la u.c	17.017,03	m²s
edificabilidad medi	1,47	m²c/m²
aprovechamiento medi	1,40	UA/m²s

EDIF RESIDENCIAL	20.288,00	m²c
30,00%	6.086,40	m²c
edificabilidad VPO	6.086,40	m²c

PARÁMETROS DE LA UA_3

La superficie de esta UA_3 es 33.464,21 m², medido mediante herramienta autocad. En esta Unidad de Actuación UA_3, de la alternativa 2, se le resta parte del suelo de los viarios que

Firmado por:	ANTONIO JOSÉ VEGA MARTEL - Tecnico Jurista	Fecha: 21-04-2022 08:56:35

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 11:00:51 - 22/34 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:30

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

comparte con la UA_2, en la continuación de la vía que conecta con Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge.

DETERMINACIONES Y CONDICIONANTES PARA EL DESARROLLO Y GESTIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 3 DENTRO DE ESTA ALTERNATIVA 2.

La gestión de la UA_3 de esta alternativa 2, además de las reservas de suelo establecidas en la Ley 4/2017, para este tipo de suelo, y al destino de los mismos, queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, vial paralelo a la GC-500, que conecta la urbanización colindante de Bellavista con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril, en todo el tramo que abarca su fachada.

sector	superficie que aporta m²	porcentaje de participación %	cesión para reserva de suelo m²s	suelo para desarrollar los usos m²s
UA_3	33.464,21	20,28%	16.062,82	17.401,39

parcela	uso característico	tipo edificatorio	Fachada M	fondo m	superficie parcela m²s
P_8a	residencial	edificio residencial entre medianeras	168,00	46,00	7.728,00
P_8b	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	72,00	46,00	3.312,00
P_9	terciario	estación de servicio			3.698,56
P_12	comercial	centro comercial			779,66
P_11	oficina	edificio exclusivo de oficinas			1.680,23
					17.198,45

El aprovechamiento lucrativo de esta Unidad de Actuación 3 es el que se expone en el siguiente cuadro:

parcela	superficie parcela	retranq. fachada	retranq. lateral	retranq. fondo	reparto de la edificabilidad de la parcela			retranqueo (largo * fondo)		ocupación	edif (m²/m²)	m²c
	m²s	M	m	M	nº plantas	plant	uso					
P_8a	7.728,00	3,00	0,00	3,00	5	baja	terciario	168,00	40,00	100%	0,87	6.720,00
						altas	residencial	168,00	40,00	80%	2,78	21.504,00
												28.224,00
P_8b	3.312,00	3,00	0,00	3,00	5	baja	terciario	72,00	40,00	100%	0,87	2.880,00
						altas	residencial	72,00	40,00	80%	2,78	9.216,00
												12.096,00
P_9	3.698,56	-	-	-	1	baja	terciario	-	-	20%	0,20	739,71
												739,71
P_12	779,66	-	-	-	5	todas	comercial	-	-	100%	3,20	2.494,91
												2.494,91
P_11	1.680,23	-	-	-	3	todas	oficina	-	-	100%	2,40	4.032,55
												4.032,55
	17.198,45											47.587,18

A estos parámetros de edificabilidad, aplicando los coeficientes de homogeneización expuestos en el apartado 11 de

Firmado por:	ANTONIO JOSÉ VEGA MARTEL - Tecnico Jurista	Fecha: 21-04-2022 08:56:35

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 11:00:51 - 23/34 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:30

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

este documento y explicados en el anexo de la presente memoria, resultan las siguientes unidades de aprovechamiento del sector:

parcela	superficie parcela m²s	m²c	coeficientes homogeneización UA/m²c	unidades de aprovechamiento UA
P_8a	7.728,00	6.720,00	0,96	6.451,20
		21.504,00	1,00	21.504,00
		28.224,00		**27.955,20**
P_8b	3.312,00	2.880,00	0,96	2.764,80
		9.216,00	0,58	5.345,28
		12.096,00		**8.110,08**
P_9	3.698,56	739,71	2,78	2.056,40
		739,71		**2.056,40**
P_12	779,66	2.494,91	2,22	5.538,70
		2.494,91		**5.538,70**
P_11	1.680,23	4.032,55	0,89	3.588,97
		4.032,55		**3.588,97**
	17.198,45	47.587,18		47.249,36

De lo que resultan los siguientes parámetros medios:

superficie total de la u.a.	33.464,21	m²s
edificabilidad media	1,42	m²c/m²
aprovechamiento medio	1,41	UA/m²s

EDIF RESIDENCIAL	30.720,00	m²c
30,00%	9.216,00	m²c
edificabilidad VPO	9.216,00	m²c

CONCLUSIONES

En el documento de Estudio de Impacto Ambiental, documento que forma parte de este Borrador, se detalla con precisión las afecciones medioambientales de las tres alternativas, que como se podrá comprobar son prácticamente nulas debido a la ausencia de valores ambientales, paisajísticos y culturales en presencia en la UE nº 47, y en las tres Unidades de Actuación que la conforman.

La alternativa 0, en la que se plantea continuar con las determinaciones del Plan General vigente, dado que se mantiene una edificabilidad bajísima en todas las parcelas, ha provocado escaso interés por los propietarios, en su gestión y desarrollo, lo que haría que el suelo quedara eternamente con

Firmado por: ANTONIO JOSÉ VEGA MARTEL - Tecnico Jurista | Fecha: 21-04-2022 08:56:35
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B
Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 11:00:51 - 24/34 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:30

esta situación de abandono, sin canalizar el cauce del barranco de Bellavista y sin ejecutar el viario que diera continuidad a la calle Alcalde Enrique Jorge, afectando sensiblemente al paisaje y entorno de esta parte del municipio.

En las alternativas 1 y 2, se resuelven varias cuestiones que llevan a mejorar lo propuesto en la alternativa 0. En primer lugar, se produce una organización de los espacios libres, dotaciones y equipamientos que vienen a sumar a los previstos en la zona de El Veril, conformando un pulmón verde en esta zona del municipio. Además, se canaliza el cauce del barranco hasta su enlace con El Cañizo, por la parcela del antiguo Canódromo y también se resuelve la canalización de un pequeño barranquillo por la parte alta del sector. Se da continuidad a la vía de Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge, hasta el futuro nudo previsto en el PTE-21. En la ordenación de las estas dos últimas alternativas se busca que las tipologías edificatorias tengan continuidad con lo ya ejecutado en la urbanización colindante de Bellavista, y volcadas sobre los espacios libres que resultan de las cesiones y de la canalización el barranco.

Las edificaciones previstas para los distintos usos en las alternativas 1, y 2, sin duda se proyectarán y ejecutarán bajo las nuevas exigencias sobre eficiencia energética de los edificios, por lo que serán autosuficientes energéticamente, reduciendo, de esa manera, a cero las emisiones de gases nocivos a la atmósfera.

Así mismo, en las edificaciones previstas para los distintos usos en las alternativas 1y 2, se primará la calidad en el diseño arquitectónico, en el empleo de materiales, en los productos y sistemas constructivos novedosos, que contribuirán al sostenimiento sustentable del medioambiente.

Las alternativas se diferencian exclusivamente en la forma de gestión y desarrollo del suelo. La ordenación del suelo, los parámetros urbanísticos, las cesiones de espacios libres, equipamientos y dotaciones, las cesiones del 10% de los aprovechamientos urbanísticos a la administración, los m2c de viviendas protegidas, son exactamente los mismos en las distintas alternativas.

Lo único que diferencia las distintas alternativas es la forma de gestión del suelo. En la alternativa 1 se plantea la

Firmado por:	ANTONIO JOSÉ VEGA MARTEL - Tecnico Jurista	Fecha: 21-04-2022 08:56:35
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B		
Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 11:00:51	- 25/34 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:30

gestión de todo el sector a través de dos UA permitiendo que se haga de forma diferenciada.

En la alternativa 2 se da la opción a que se puedan unir propietarios o promotores de bolsas distintas para el desarrollo y la gestión del suelo, de forma que los propietarios promotores de las Unidades de Actuación 2 y 3, puedan implantar el sistema de ejecución del suelo por compensación de forma conjunta si los intereses de todos ellos así lo decidieran.

De las distintas alternativas, se valora positivamente la alternativa 1 por encima de la 2 ya que, dada las características de la propiedad de cada uno de los suelos, pudiera ser la más viable para el desarrollo de estos suelos.

En cualquier caso, al quedar establecidos los parámetros urbanísticos y el reparto de beneficios y cargas desde este documento marco para cualquiera de las alternativas, esto permitirá el desarrollo y gestión del suelo en momentos, aunque próximos, distintos.

Por tanto, de las alternativas valoradas como positivas, preferentemente se plantea como la más idónea la alternativa 1 siendo igualmente viable la alternativa 2.

Documento Ambiental Estratégico.

Comprobada la documentación presentada del Documento Ambiental Estratégico. para la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada según la información exigida en la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental estatal y la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, así como en el Anexo del Reglamento de Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, cumple con los requisitos mínimos para iniciar el trámite en cuanto a la información requerida por la legislación vigente, sin perjuicio de lo que determine el órgano ambiental municipal o el órgano ambiental al que se delegue las competencias por falta de recursos suficientes según establece el art 86 de la LSENPc’17.

Se hacen algunas consideraciones que deberán ser tenidas en cuenta y recogidas en el Documento que en su momento se aporte para la tramitación de la Aprobación Inicial del mismo, momento en el que será emitido el preceptivo Informe Urbanístico para dicha Aprobación Inicial.

Firmado por:	ANTONIO JOSÉ VEGA MARTEL - Tecnico Jurista	Fecha: 21-04-2022 08:56:35
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B		
Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 11:00:51	- 26/34 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:30

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

1. La ordenación pormenorizada deberá cumplir con los estándares urbanísticos de la ley 4/2017 y subsidiariamente el Reglamento de Planeamiento estatal (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio), en cuanto a las dimensiones de las zonas verdes y espacios libres públicos.

2. Se deberá justificar el equilibrio de las dos Unidades de Actuación previstas y la suma de las unidades deberán coincidir con la superficie del ámbito.

3. Se deberá justificar la ponderación relativa de los usos y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación pormenorizada en cumplimiento del art°29 de la LSENPc'17.

4. El documento de ordenación pormenorizada deberá recoger como Sistema General la parcela prevista para la estación prevista por el PTE-21.

5. Se deberá aportar los planos en formato cad y georeferenciados para la comprobación de las superficies.

Se informa FAVORABLEMENTE la Aprobación Inicial de la Modificación del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 47 AMPLIACIÓN BELLAVISTA Y DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

Informado el expediente por la Oficina Técnica de Planeamiento con propuesta favorable al inicio, procede la emisión del presente informe y propuesta de resolución.

NORMATIVA LEGAL BÁSICA Y GENERAL

Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, sobre evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente

Directiva 2011/92/UE, de 13 de diciembre, de evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente, que la Ley 21/2013, de 9 de diciembre transpone al ordenamiento interno.

Constitución Española de 1978

Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, artículos, 1, 2 4, 6, 22.2.c), 25, 26, y 47.2.ll), 49, 69, 70

Firmado por:	ANTONIO JOSÉ VEGA MARTEL - Tecnico Jurista	Fecha: 21-04-2022 08:56:35

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 11:00:51 - 27/34 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:30

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

Ley 7/2015, 1 abril, de municipios de Canarias, artículo 11.j

Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas

Ley 40/2015, de 1 de octubre, Régimen Jurídico del Sector Público

Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional

Real Decreto 2586/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de la Entidades Locales, artículos 172 al 175

Reglamento Orgánico Municipal

NORMATIVA URBANÍSTICA LEGAL Y REGLAMENTARIA Y MEDIO AMBIENTAL

Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, artículos 86, 148, 140 a 144 y 162 a 166, Disposición adicional primera

Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, artículos 29 a 32, normativa de carácter básico en los términos establecidos en su Disposición final octava

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que aprobó el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, que aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias

Obtenido el informe favorable de la Oficina Técnica de Planeamiento, procede, si cumple con la documentación jurídica exigida, su tramitación conforme a la normativa legal y reglamentaria señalada.

CONSIDERACIONES

Firmado por:	ANTONIO JOSÉ VEGA MARTEL - Tecnico Jurista	Fecha: 21-04-2022 08:56:35

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 11:00:51 - 28/34 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:30

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias

En relación a la propuesta que nos ocupa, señala el articulo 162 de la meritada norma autonómica que, …."1. Los **instrumentos de ordenación tienen vigencia indefinida**, sin perjuicio de lo establecido en la presente ley en relación con su modificación, adaptación o suspensión. **2.** En ningún caso la alteración de los instrumentos de ordenación podrá estar condicionada por las determinaciones establecidas en el instrumento que se pretende modificar o en otro de inferior jerarquía."

De otro lado, el artículo 164, que determina cuales son las causas de **modificación menor**, dispone: ……"**..1.** Se entiende por modificación menor cualquier otra alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial conforme a lo previsto en el artículo anterior. Las modificaciones menores del planeamiento podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo. **2.** Las modificaciones menores podrán tener lugar en cualquier momento de vigencia del instrumento de ordenación, debiendo constar expresamente en el expediente la justificación de su oportunidad y conveniencia en relación con los intereses concurrentes. No obstante, si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última modificación sustancial, la modificación menor no podrá alterar ni la clasificación del suelo ni la calificación referida a dotaciones. **3.** Cuando una modificación menor de la ordenación urbanística incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación. **4.** La incoación de un procedimiento de modificación sustancial no impide la tramitación de una modificación menor del instrumento de ordenación objeto de aquella.

El **procedimiento de modificación**, según el artículo 165 siguientes será: **1.** La modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación, en los plazos y por las causas establecidas en la presente ley o en los propios instrumentos. No será necesario tramitar el procedimiento de modificación en los siguientes supuestos: **a)** Cuando el plan insular permita expresamente a los planes territoriales modificar su contenido. **b)** Las modificaciones de la ordenación pormenorizada que

Firmado por:	ANTONIO JOSÉ VEGA MARTEL - Tecnico Jurista	Fecha: 21-04-2022 08:56:35

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 11:00:51 - 29/34 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:30

puedan realizar los planes parciales y especiales, así como las que el propio instrumento de ordenación permita expresamente efectuar a los estudios de detalle, de conformidad con lo previsto en la presente ley. **c)** Las interpretaciones o concreciones de las determinaciones del planeamiento insular o urbanístico que se puedan realizar a través de los instrumentos de desarrollo para garantizar la coherencia de la ordenación. **2.** La modificación menor no requiere, en ningún caso, la elaboración y tramitación previa del documento de avance. En el caso del planeamiento urbanístico, la iniciativa podrá ser elaborada y propuesta por cualquier sujeto público o privado. **3.** Las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente.

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

En cuanto al resultado del trámite, el artículo 144.3 de la Ley sectorial señala que ……..”” A la vista del resultado de los trámites de información pública y de consulta, el órgano promotor modificará, de ser preciso, el contenido del estudio ambiental estratégico y elaborará el documento del plan que vaya a someterse a aprobación inicial por parte del Pleno del ayuntamiento, seleccionándose aquellas alternativas que resulten más equilibradas desde la perspectiva del desarrollo sostenible, previa ponderación de los aspectos económicos, sociales, territoriales y ambientales.”

” El documento resultante, que incorporará la alternativa o alternativas seleccionadas, se someterá a informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales y posteriormente a información pública y a consulta de las administraciones públicas cuyas competencias pudiesen resultar afectadas, por un plazo mínimo de cuarenta y cinco días hábiles y máximo de dos meses, computados a partir de la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias; estándose a lo previsto en el apartado anterior sobre la emisión de los informes.””

En cuanto a los **límites a las potestades de modificación**, señala el artículo 166 que:, …..” **1.** Cuando la alteración afecte a zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies

Firmado por:	ANTONIO JOSÉ VEGA MARTEL - Tecnico Jurista	Fecha: 21-04-2022 08:56:35
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B		
Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 11:00:51	- 30/34 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:30

previstas anteriormente para estas áreas y en condiciones topográficas similares. **2.** Cuando la alteración incremente el volumen edificable de una zona, se deberá prever en la propia modificación el incremento proporcional de los espacios libres y de las dotaciones públicas para cumplir con los estándares establecidos en la presente ley, salvo que los existentes permitan absorber todo o parte de ese incremento. **3.** Las administraciones públicas competentes, de oficio o a instancia de los interesados, podrán rectificar, en cualquier momento, los errores materiales, de hecho, o aritméticos existentes en sus instrumentos de planeamiento, sin necesidad de llevar a cabo un procedimiento de modificación. Tales rectificaciones deberán publicarse en el Boletín Oficial de Canarias.

El **periodo de información pública** se anunciará en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión de la isla y en la sede electrónica del ayuntamiento

Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, que aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias

Señala el artículo 74 sobre la evaluación ambiental que:….. ….**1.** De conformidad con lo previsto en el artículo 148.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, los planes parciales y los planes especiales se someterán a evaluación ambiental estratégica simplificada, cuando se constate en el informe del órgano ambiental que cumple con las determinaciones del plan general que desarrollen, previamente evaluado.

En lo que se refiere a la admisión de la solicitud y la consulta ambiental: ……..”” **1.** Una vez realizadas las comprobaciones anteriores, el Pleno del ayuntamiento remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar, al objeto de que se proceda a la realización de los trámites de admisión y de consulta ambiental, en los términos previstos en la legislación básica en materia de evaluación ambiental y en el Capítulo VI del Título VI del presente Reglamento. **2.** El plazo de consulta ambiental es de cuarenta y cinco días hábiles desde la recepción de la solicitud de informe.

Seguidamente el artículo 78 establece: ……”**1.** El órgano ambiental formulará el informe ambiental estratégico en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar, con el al-

Firmado por: ANTONIO JOSÉ VEGA MARTEL - Tecnico Jurista | Fecha: 21-04-2022 08:56:35
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B
Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 11:00:51 - 31/34 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:30

cance y efectos previstos en el artículo 31 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental. **2.** El informe ambiental estratégico se publicará en el boletín oficial de la provincia y en la sede electrónica del órgano ambiental en el plazo de quince días hábiles posteriores a su formulación; poniéndolo en conocimiento del promotor del plan a los efectos de la elaboración del plan.

En cuanto a la materia de la modificación de los instrumentos de ordenación, el artículo 106 dispone:…..” 1. El contenido y determinaciones de los instrumentos de ordenación podrán ser objeto de modificación por las causas, los procedimientos y con los límites establecidos en los artículos 163 al 166 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los espacios Naturales Protegidos de Canarias.2. En el caso de modificación menor se prescindirá de los trámites de consulta pública previa y de avance, elaborándose un borrador de la alteración que se pretenda realizar y el documento ambiental estratégico previsto en el artículo 114 de este Reglamento para la evaluación ambiental estratégica simplificada. 3. En particular, las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tienen efectos significativos en el medio ambiente y, en consecuencia, si deben someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria. Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes.

El articulo 107 siguiente, desarrollando las causas de modificación sustancial, regula que: ……..” 1. La modificación sustancial de los instrumentos de ordenación se producirá cuando concurra cualquiera de las causas relacionadas en el artículo 163 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. 2. Se considera modificación sustancial por alteración de elementos estructurales, la creación de nuevos sistemas generales o de equipamientos estructurantes insulares que requiera la ocupación de nuevo suelo. No tiene esa consideración la renovación, aun completa, de los sistemas generales o de los equipamientos estructurante existentes, ni tampoco cuando para llevarla a cabo sean precisos pequeños ajustes espaciales debidamente justificados.

Firmado por:	ANTONIO JOSÉ VEGA MARTEL - Tecnico Jurista	Fecha: 21-04-2022 08:56:35
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B		
Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 11:00:51	- 32/34 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:30

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

CONCLUSIÓN

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

PROPUESTA DE ACUERDO

PRIMERO. Comprobada la documentación y obtenidos los informes favorables, procede acordar el inicio de la evaluación ambiental de la propuesta de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la modificación menor del PGO96 interesada por D Miguel Saavedra Alvarado, con DNI 42.762.588-E,en representación de la entidad mercantil CÁRNICA GLOBAL, S.L relativa al Documento Ambiental Estratégico y Borrador de la Modificación Menor del PGOU'96 de la U.E. 47 Ampliación Bellavista; con fundamento en los documentos aportados en formato digital que obran en el expediente 3123/2021 Planeamiento y sujeto a los condicionantes fijados por la Oficina Técnica de Planeamiento Municipal.

SEGUNDO.- Dar traslado del acuerdo a D Miguel Saavedra Alvarado, con DNI 42.762.588-E,en representación de la entidad mercantil CÁRNICA GLOBAL, S.L, al Órgano Ambiental, así como a cuantas personas y organismos proceda según ley.

TERCERO.- Contra el presente acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, no cabe interponer recurso alguno, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 112.1 de la Ley 39/2015, de uno de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, por cuanto se trata de un acto de trámite en el que no concurren ninguno de los supuestos contemplados en el citado precepto legal.

Firmado por:	ANTONIO JOSÉ VEGA MARTEL - Tecnico Jurista	Fecha: 21-04-2022 08:56:35

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 11:00:51 - 33/34 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:30

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

Es cuanto tengo y me cumple el deber de informar y proponer, advirtiendo que la opinión jurídica recogida en el presente informe se somete a cualquier otra mejor fundada en Derecho. No obstante, la Sra. Alcaldesa y/o el Sr Concejal del Área de Gobierno resolverán.

San Bartolomé de Tirajana, 19 abril 2022

El Letrado. Técnico de Administración General

Jefe Accidental del Servicio de Urbanismo y Planeamiento

Antonio Vega Martel

Firmado por:	ANTONIO JOSÉ VEGA MARTEL - Tecnico Jurista	Fecha: 21-04-2022 08:56:35

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/1D5FEEFFA754479F6890444289666F4B

Fecha de sellado electrónico: 21-04-2022 11:00:51 - 34/34 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:30

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

SOLICITUD GENERAL

Datos del solicitante

NIF/CIF: B76112515 **Nombre y apellidos / Razón social:** HENRIQUEZ SANCHEZ INGENIERIA Y ARQUIT.
Domicilio: Calle/Plaza: PROFESOR AGUSTIN MILLARES CARLO 9. **Provincia:** PALMAS (LAS)
Población / País: PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS) **Código Postal:** 35003
Teléfono fijo: 928371800 **Teléfono móvil:** 649887740
Correo electrónico: ADMINISTRACION@HSINGENIERIA.NET

Datos de la solicitud

Expone: Jose Francisco Henriquez Sanchez con DNI 42.761.476 Z, en representación de D. Santiago Santana Cazorla con DNI 42.718.161P a los efectos de su tramitación presenta "MODIFICADO MENOR DEL PGOU-96 EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 47, AMPLIACION BELLAVISTA" y "DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO"

Solicita: Den registro a los documentos adjuntos

AVISO LEGAL

Responsable del tratamiento: Los datos de carácter personal que se pudieran recabar directamente del interesado serán tratados de forma confidencial por el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana (Ayuntamiento, a partir de ahora).
Finalidad: La finalidad del tratamiento de los datos corresponde a cada una de las actividades de gestión que realiza el Ayuntamiento.
Legitimación: El tratamiento de sus datos se realiza para el cumplimiento de obligaciones legales por parte del Ayuntamiento, para el cumplimiento de misiones realizadas en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al Ayuntamiento, así como el hecho de que se tratan los datos que usted, en calidad de administrado y/o interesado en algún expediente, aporta informadamente y con su consentimiento expreso.
Conservación de datos: Los datos personales proporcionados se conservarán durante el tiempo necesario para cumplir con la finalidad para la que se recaban y para determinar las posibles responsabilidades que se pudieran derivar de la misma. En cada caso, se comunicará de forma expresa cuáles son los plazos de conservación, así como de los períodos establecidos en la normativa de archivos y documentación.
Comunicación de datos: Con carácter general no se comunicarán los datos personales a terceros, salvo obligación legal (comunicaciones al Defensor del Pueblo, Jueces y Tribunales), y/o interesados en los procedimientos relacionados con la reclamaciones presentadas.
Derechos de los interesados: Puede obtener información sobre los tratamientos que se realizan con sus datos por parte del Ayuntamiento. Puede ejercer sus derechos de Acceso; Rectificación; Supresión; Portabilidad; Limitación y Oposición; y Oposición al Tratamiento Automatizado ante el Ayuntamiento dirigiéndose por escrito o por correo electrónico a: Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana. Plaza de Timanfaya s/n. San Fernando de Maspalomas. Maspalomas. San Bartolomé de Tirajana. Las Palmas. C.P.: 35100. España.
Teléfono: (+34) 928 723 400. Fax: (+34) 928 721 200. Correo electrónico del Delegado Protección de Datos: dpd@maspalomas.com

Documentos Adjuntos

Nombre	Hash
AMPLIACIÓN DE BELLAVISTA, SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA fdo.pdf	59CF386368D94DEB50F4AD21535FDBA8
Documento inicio ambiental fdo.pdf	C995D84564A2845EB8D5F3E8DA07F911

En MASPALOMAS, a 21/04/2022

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

Firmado por:	HENRIQUEZ SANCHEZ INGENIERIA Y ARQUIT. Ver firma	Fecha: 21-04-2022 16:58:37
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 9485BA4D41A537559FBF84D8B944D584
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/9485BA4D41A537559FBF84D8B944D584

Fecha de sellado electrónico: 22-04-2022 08:04:11 Ver sello - 1/1 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:31

2022

MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU-96 EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 47, AMPLIACIÓN DE BELLAVISTA, SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

JOSE FRANCISCO HENRÍQUEZ SANCHEZ

INGENIERO DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS

HENRÍQUEZ SÁNCHEZ INGENIERÍA Y ARQUITECTURA S.L.P.

CIF: B- 76.112.515

C/ Profesor Agustín Millares Carló, 9
35003 – LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Tfno.: 928371800 Fax: 928384069
Contacto: José Francisco Henríquez

e-mail: administracion@hsingenieria.net

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

ÍNDICE GENERAL

1. **MEMORIA.**

2. **PLANOS.**

PLANO Nº 1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

PLANO Nº 2.- TOPOGRÁFICO

PLANO Nº 3.- CATASTRAL

PLANO Nº 4.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

PLANO Nº 5.- ALTERNATIVA CERO-1

PLANO Nº 6.- ALTERNATIVA 2

PLANO Nº 7.- ALTERNATIVA3

PLANO Nº 8.- AMPLIACIÓN DE BELLAVISTA Y PLAN DE MODERNIZACIÓN

3. **AVANCE DE NORMATIVA.**

- EN SUC.
- EN SUNCU.

4. **ANEXOS.**

- INFORME DE SOSTENIBILIDAD Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.
- INFORME SOBRE EL IMPACTO DE GÉNERO.

5. **DOCUMENTO DE INICIO AMBIENTAL.**

42761476Z JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ (R: B76112515)

Firmado digitalmente por 42761476Z JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ (R: B76112515)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Reg:35009 /Hoja:GC-45184 / Tomo:2008 /Folio:213 /Fecha:01/10/2015 / Inscripción:2ª, serialNumber=IDCES-42761476Z, givenName=JOSE FRANCISCO, sn=HENRIQUEZ SANCHEZ, cn=42761476Z JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ (R: B76112515), 2.5.4.97=VATES-B76112515, o=HENRIQUEZ SANCHEZ INGENIERIA Y ARQUITECTURA, SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL, c=ES
Fecha: 2022.04.21 16:53:05 +01'00'

HENRÍQUEZ SÁNCHEZ INGENIERÍA Y ARQUITECTURA S.L.P.

CIF: B- 76.112.515
C/ Profesor Agustín Millares Carló, 9
35003 – LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Tfno.: 928371800 Fax: 928384069
Contacto: José Francisco Henríquez
e-mail: administracion@hsingenieria.net

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 2/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

DOCUMENTO Nº 1
MEMORIA

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 3/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU-96 EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 47, AMPLIACIÓN DE BELLAVISTA, SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

MEMORIA

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 4/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

ÍNDICE

1. INTRODUCCION. CONDICIÓN DE LEGITIMIDAD DEL PROMOTOR. 3

INTRODUCCION 3

PROMOTOR. SU LEGITIMACIÓN. 4

2. ALCANCE DE ESTE DOCUMENTO. 4

3. INFORMACIÓN URBANISTICA. ANTECEDENTES PRÁCTICOS Y EL PLANEAMIENTO GENERAL Y SECTORIAL INFLUYENTE. 5

4. INFORMACIÓN AMBIENTAL 11

5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. 11

6. DIAGNOSTICO AMBIENTAL 12

7. PROPUESTA DE ORDENACIÓN 12

8. ALTERNATIVAS 13

9. CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES URBANISTICOS. 15

10. DE LOS APROVECHAMIENTOS Y DEL AREA DE REPARTO. 15

11. ANEXOS. 17

LA CUESTIÓN JURÍDICA DE LA CATEGORIZACIÓN DEL SUELO 17

LA CUESTIÓN JURÍDICA DE LA EQUIDISTRIBUCIÓN. 20

LA INFLUENCIA DEL PTP-8 EN LO QUE PROPONEMOS. UN EJERCICIO DE DIFERENCIACIÓN CON EFECTOS PROPOSITIVOS. 21

CONCLUSIÓN 22

FINAL 23

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 5/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

1. INTRODUCCION. CONDICIÓN DE LEGITIMIDAD DEL PROMOTOR.

INTRODUCCION

La Ley del suelo establece como Causas de modificación sustancial de los instrumentos de ordenación:

La reconsideración integral del modelo de ordenación establecido en los mismos mediante la elaboración y aprobación de un nuevo plan.

El cumplimiento de criterios de sostenibilidad, cuando las actuaciones de urbanización, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, conlleven un incremento superior al 25% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.

La alteración de los siguientes elementos estructurales; la creación de nuevos sistemas generales o equipamientos estructurales, en el caso de los planes insulares; y la reclasificación de suelo rústicos como urbanizables, en el caso del planeamiento urbanístico.

La modificación sustancial puede ser plena o parcial, según su ámbito o alcance. Será parcial cuando se circunscriba a una parte del territorio ordenado, a las determinaciones que formen un conjunto homogéneo o a ambas a la vez. A su vez, la evacuación ambiental estratégica que proceda queda circunscrita al ámbito o alcance de la modificación. Y como causas de modificación menor lo que sigue:

Se entiende por **modificación menor** cualquier otra alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial conforme a lo previsto en el artículo anterior. Las modificaciones menores del planeamiento podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo

Las modificaciones menores podrán tener lugar en cualquier momento de vigencia del instrumento de ordenación, debiendo constar expresamente en el expediente la justificación de su oportunidad y conveniencia en relación con los intereses concurrentes. No obstante, si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última modificación sustancial, la modificación menor no podrá alterar ni la clasificación del suelo ni la calificación referida a dotaciones.

Cuando una modificación menor de la ordenación urbanística incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación.

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 6/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

La incoación de un procedimiento de modificación sustancial no impide la tramitación de una modificación menor del instrumento de ordenación objeto de aquella.

PROMOTOR. SU LEGITIMACIÓN.

El 10 de diciembre de 1985, los hermanos del Castillo de un lado y Hermanos Santana Cazorla S.L., D. Manuel y D. Santiago Santana Cazorla de otro lado, suscribieron un contrato.

El objeto del citado contrato consistía en la contratación por parte de los Hermanos del Castillo a Santana Cazorla para que ésta realizase las actuaciones necesarias para promover la obtención de la reclasificación de los terrenos clasificados como rústicos en el contrato, como suelo programable urbano y, una vez lograda la misma, para que procediese a realizar los proyectos de urbanización pertinentes y llevar a cabo su ejecución material.

Dentro del citado Contrato se encontraba Ampliación de Bellavista. La interpretación y ejecución he dicho Contrato derivó en un proceso judicial, que recayó en el Juzgado de Primera Instancia número 9 de Las Palmas de Gran Canaria (autos de juicio ordinario 1000/2005), dictándose Sentencia de fecha 1 de abril de 2009, estimando la demanda interpuesta por Hermanos Santana Cazorla S.L., D. Manuel y D. Santiago Santana Cazorla y declarando la plena vigencia del contrato de 1985 que afectaba a las tres urbanizaciones citadas anteriormente (Meloneras, Lomo de Maspalomas y Ampliación Bellavista). Dicha Sentencia fue confirmada por la Audiencia Provincial y por el Tribunal Supremo.

A la vista del pronunciamiento decimoséptimo de la Sentencia dictada de fecha 1 de abril de 2009, el contrato sigue siendo válido y vinculante respecto a Ampliación Bellavista, ostentando D. Santiago Santana Cazorla una responsabilidad solidaria.

Por lo expuesto se justica la condición del promotor.

2. ALCANCE DE ESTE DOCUMENTO.

El artículo 18.1 de la Ley 21/2013 de evaluación ambiental establece ante un expediente como el que nos ocupa de modificación menor:

El promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria,

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 7/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

acompañado del borrador del plan o programa y de un documento inicial estratégico que contendrá al menos:

Los objetivos de la planificación.

El alcance y contenido del plan o programa propuesto y de sus alternativas razonables técnica y ambientalmente viables.

El desarrollo previsible del plan o programa.

Los potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático.

Las incidencias previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

Este documento elabora el plan o programa en forma de borrador de modificación menor de Plan General y se acompaña del documento de inicio que se hace necesario para el procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

3. INFORMACIÓN URBANISTICA. ANTECEDENTES PRÁCTICOS Y EL PLANEAMIENTO GENERAL Y SECTORIAL INFLUYENTE.

El Plan General del año 96 clasifica este sector como suelo urbano para **fines residenciales, de dotaciones comerciales, artesanales, deportivas y de equipamiento social**. En este planeamiento era la unidad de ejecución 47 del PGOU-96. Con 161.439 metros de superficie y una edificabilidad de 62.832 metros cuadrados, tenía 63.263 unidades de aprovechamiento del uso característico.

En el Plan General Supletorio que fue aprobado inicialmente, este suelo quedaba clasificado como SUSNO formando núcleo con el SUSNO TE del Tablero y se le asignaba una edificabilidad de 0,28. No había explicación de ninguna clase a esta agrupación de los dos sectores a efectos de conformar el núcleo. Y no hay explicación porque son suelos distantes y con antecedentes distintos. Solo quedaban homogeneizados en el Plan Supletorio por el destino común, con destino a uso terciario cuestión esta que se ha recurrido por Hermanos Santana Cazorla S.L.U para el ámbito de Ampliación de Bellavista. **Incidiremos de forma reiterada en el planeamiento supletorio tramitado el 2.015 y 2.018 a efectos comparativos y en dialéctica propositiva.**

La diferente procedencia en cuanto a uso y en cuanto a clasificación del suelo y la falta de

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 8/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

homogeneidad entre el suelo de AMPLIACIÓN DE BELLAVISTA y el SUSNO TE EL TABLERO obligaban al Plan General a una justificación referida al núcleo que conforman que el Plan Supletorio no contiene y por eso presentamos este documento. Entendemos que Ampliación de Bellavista por su uso anterior y por los acontecimientos sobrevenidos en su entorno no es homogeneizable con ningún otro suelo a efectos de constitución de núcleo. Por la singularidad pretérita y presente se propone que este suelo constituya en solitario su propio núcleo.

El Plan General supletorio proponía en la unidad de ejecución 47 un suelo urbanizable sectorizado no ordenado de uso terciario SUSNO TE Ampliación Bellavista, por no cumplir con las determinaciones del artículo 50 del TRLOTC, hoy contenidas en el artículo 46 de la Ley 4/2.017, en cuanto a ser un suelo que no está transformado por la urbanización, ni está consolidado por la edificación por no ocupar la misma al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, de acuerdo con la ordenación que con el planeamiento general se establezca.

Por todo ello procede entrar a cuestionar el Plan General Supletorio en lo que hace a los siguientes extremos:

Uso. El uso antes referido en el PGO- 96 vigente se modifica al uso terciario, sin que se desprenda de su lectura una sola línea de argumentación justificativa.

Aprovechamiento. Pese a que en la página 134 de la Memoria de Ordenación del Plan General Supletorio se lee que se incrementa su aprovechamiento, lo cierto es que la edificabilidad en el Plan General Supletorio es de 49.311,65 metros cuadrados, menor a la vigente del Plan General de 1.996, cuestión aparte de la incorporación de un sistema general, el SG-EL-13 en el Barranco de Tabaqueras. Sistema General que se pondera además con el mismo coeficiente de localización que el suelo propio del ámbito pese a la diferente situación de ambos suelos. Por ello tanto la edificabilidad, como la pertenencia a núcleo, como la adscripción de Sistema General eran determinaciones que debían ser motivo de revisión para este suelo de Ampliación de Bellavista. **JUSTAMENTE LO QUE PROVOCA ESTA MODIFICACIÓN MENOR ES UN EJERCICIO SUPERADOR DEL PLAN GENERAL SUPLETORIO.**

Justificación. Exhibe el Plan General Supletorio dos argumentos desclasificatorios:

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 9/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

No cumple con el artículo 50 del TRLOTC, hoy artículo 46 de la Ley 4/2.017.

El PTP-8 mandata su modificación.

Respecto a la primera razón ignora el documento que parte del suelo urbano de Ampliación de Bellavista hoy ya es urbano, **por la vía de lo fáctico, siendo una corriente jurisprudencial ya nada discutida que el suelo urbano lo es sin que concurra la voluntad del planificador**. Muy concretamente la parcela del antiguo canódromo no solo participa de esta condición fáctica, sino que ha obtenido licencia urbanística.

Se afirma que tiene plan parcial aprobado. Y que no consta proyecto de urbanización ni proyecto de equidistribución ni tramitado ni aprobado. Sin embargo, la cesión del aprovechamiento municipal está realizada en los términos del convenio urbanístico de fecha 03 julio 2.001 donde el promotor queda comprometido a ceder 8.779 metros cuadrados en la parcela R-4 del Plan Parcial de Lomo de Maspalomas al aprobarse el documento de gestión del Plan Parcial de este sector. Luego de forma provisional se puede decir que el Ayuntamiento ha recibido el aprovechamiento medio que le corresponde por todo el suelo de nuestro ámbito, por la cuota de lo que pretende este documento que se califique como suelo urbano consolidado y por la cuota del suelo que se pretende que tenga el estatuto de suelo urbano no consolidado por la edificación.

Respecto al segundo argumento descalificatorio, la influencia del PTP-8, no necesita mayor esfuerzo explicativo constatar la realidad de que el suelo de Ampliación de Bellavista está en buena parte fuera del ámbito específico de ese planeamiento. En realidad, apenas queda dentro del ámbito el enclave insostenible, operación AEMT-A01 del PTP-8. Para el resto del ámbito el PTP-8 solo puede hacer sugerencias. Pero esta mención del PTP-8 nos lleva nos lleva a enunciar el siguiente epígrafe.

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 10/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

Veremos el planeamiento territorial que debe interesar. El PTP8, PTP 9 y al PMM del Veril.

PTP-8

El Plan Territorial Parcial para la regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés (PTP8), propone en parte de este suelo la actuación AEMT-A01, una recomendación al planeamiento municipal de reconsiderar parámetros en parcelas frente norte GC-500 al este de la calle Gáldar, consistente en la erradicación de construcciones obsoletas (naves industriales) y renovación de edificios terciarios. Esta actuación definida en la Memoria Justificativa está representada en el plano de ordenación ORD-ESP 19 y viene determinada en el artículo 47, Actuaciones Estratégicas de Intervención sobre el Espacio mixto Público-Privado (AEMT), concepto y clasificación de la normativa del Plan.

El Plan General Supletorio al referirse a este asunto dice que el PTP8 establece y también es cierto, en el apartado 3 del artículo 16, Regulación de los usos: Definiciones, "Una vez entre el vigor el PTP 8, el PGO deberá proceder a adaptar la calificación del suelo a las determinaciones relativas a la regulación de los usos por este PTP establecidas, de acuerdo a los planos de usos globales del suelo ORG EST 08,8-01,8-02 Y 8-03." En este caso, en el frente norte de la GC-500 incluido en el ámbito, se califica como "nuevos usos de ocio y comercio y nueva dotación deportiva" en los planos ORD EST 08, 8-01 y 8-02.

Pero no es aceptable que el Plan General supletorio diga reconocer que la ordenación del PGO 96 no es válida, porque una vez que ha entrado en vigor el PTP8 el uso que se preveía para este suelo, ya no puede ser desarrollado y al no estar ejecutado, lo terrenos no han conseguido la situación de solar. Ni tampoco parece acertado que el Plan General Supletorio determine que la nueva ordenación de este suelo que proponga el Plan Parcial que lo desarrolle deberá ajustarse a las determinaciones de ordenación del planeamiento territorial dada la posición estratégica de esta pieza en el entorno de la ciudad turística y los nuevos usos que se prevén en su entorno inmediato.

El PTP-8 no puede utilizarse así contra una realidad existente en Ampliación de Bellavista. Porque es forzado utilizar el PTP-8 en el ámbito extenso donde no vincula ese Plan Territorial.Y en el ámbito de la modificación menor que interesa a este documento no vincula. Y es que

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 11/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

además en la zona del Veril casi nada queda del PTP-8 en lo que se refiere a sus determinaciones vinculantes o no, pues la estación del tren ha cambiado de localización, el vial de circunvalación de la GC-1 es ignorado por el Plan de Modernización vigente en el Veril, PMM, y de un depósito o lámina de agua que propone el PTP-8 nunca más se supo.

PTP-9

Debemos referirnos al PTP-9 aprobado por el Pleno del Cabildo de forma provisional el 29 de enero de 2014, que ordenaba el equipamiento turístico descrito integrando el trazado ferroviario y la ubicación de la estación de Playa del Inglés previstos por el PTE-21, al estar este instrumento vigente. No obstante, en el artículo 46.5 de su normativa establecía como Recomendación la revisión del PTE-21, al objeto de posibilitar la implantación del citado equipamiento en El Veril (lugar denominado “La Maleza” en este PTP-9), y sugería su modificación a través de un Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad (PMM), entendiendo que dicho cauce de revisión del PTE-21 no afectaba al modelo de ordenación de este.

Podemos leer en ese documento ,el PTP-9,lo que sigue : “Se recomienda la revisión del trazado de la línea ferroviaria y ubicación de la Estación de Tren Playa del Inglés en La Maleza prevista por el Plan Territorial Especial del corredor de transporte público con infraestructura propia y modo guiado entre Las Palmas de Gran Canaria y Maspalomas (PTE-21), en función de lo expuesto en el apartado 5.1.9 de la Memoria Justificativa del PTP-9, con objeto de posibilitar una mejor adecuación de las actuaciones previstas para la implantación de dicha infraestructura en La Maleza según los condicionantes territoriales y urbanísticos actuales”.

Y añade que la modificación del trazado propuesto y ubicación alternativa de la Estación de Playa del Inglés en La Maleza se podrá realizar mediante un Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad, no afectando, en ningún caso, al modelo de ordenación del PTE-21.

Nada de esto se ha puesto en marcha, más allá del PMM del Veril. Con el decurso del tiempo, el ferrocarril ha podido cambiar de lugar su estación y su trazado, acomodando la estación en nuestro ámbito.

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 12/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

Por todo ello conviene al interés general y a los particulares con propiedad en el ámbito del Plan Parcial de Ampliación de Bellavista, formular este plan o programa en forma de modificación menor del planeamiento general.

Muchas cosas han pasado en el sitio que nos ocupa. La iniciativa del PMM, el cambio de ubicación de la estación y del trazado del tren. No creemos que el Plan General deba retirar la ordenación del Plan General del 96 sin proponer otra como hizo el plan general supletorio. De ahí la oportunidad y conveniencia de redactar esta modificación menor.

PMM

Pero lo realmente sorprendente es que el Plan General Supletorio conociendo la existencia de un Plan de Modernización en el Veril, en trance de aprobación lo ignoró en su realidad influyente y estructurante.

Ignoró las grandes influencias que para el territorio vecino se podrían derivar de la implantación del PMM.

Perdió la oportunidad de ordenar esa posición estratégica.

El PMM es una iniciativa encorsetada en una propiedad concreta, y por motivos de agilidad en la gestión tortura su ámbito para no invadir el ámbito vecino de Ampliación de Bellavista, resultando en su geografía y delimitación una forma caprichosa.

Ahora en este sector y con esta modificación menor intentamos practicar sinergias con el PMM en lo que se refiere a :

Sistema Viario. Su enfoque no va más allá de la GC-500 y la calle Escorial. Ignora la calle Enrique Jorge que con este plan reivindica un mejor modelo territorial, segregando tráficos y completando la red viaria, con la incorporación de una ramal de cuatro carriles.

Sistema de Espacios Libres. Este plan localiza el Sistema de Espacios libres donde conviene

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 13/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

al ámbito más extenso supliendo las insuficiencias que el encorsetado ámbito del PMM refleja.

Modelo global. Se equipo el área con suelo dotacional suficiente para ubicar la estación del tren y seleccionar un edificio representativo en la entrada del sector turístico. Para subvenir a este objetivo vecino a la parcela dotacional se localiza una parcela terciaria de superficie relevante.

4. INFORMACIÓN AMBIENTAL

Esta información se encuentra en documento de evaluación ambiental estratégica ordinaria

5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

En este borrador de plan incorporamos una aproximación a la estructura de la propiedad que será motivo de desarrollo y concreción en los posteriores documentos de gestión y equidistribución.

1	M.S. RIVERO	1.046 m2
2	ML/M/C. ANDRES	2.500 m2
3	S MIRELE DORVAL	3.175 m2
4	LAS PALMAS BUS S.A.	7.500 m2
5	F. SUAREZ	2.000 m2
6	L. SUAREZ	1.000 m2
7	S. SUAREZ	1.000 m2
8	V. SANTANA	2.000 m2
9	J. LEON	1.500 m2
10	J. AMOROS	768 m2
11	M/S. SANTANA	3.547 m2
12	AVIS S.A.	1.240 m2
13	CERCASA	1.860 m2
14	R. BULCHAND	2.723 m2
15	I RECREATIVAS C S.A	16.050 m2
16	DISA S.A.	630 m2
17	M/J/R/S DEL CASTILLO	121.461 m2

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 14/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

6. DIAGNOSTICO AMBIENTAL

En la evaluación ambiental que acompaña a este documento a título de evaluación inicial estratégica, se practica una **diagnosis y problemática ambiental preexistente** dividiendo el ámbito en Unidades Ambientales Homogéneas derivando una calidad ambiental para cada unidad.

Después de definir las **limitaciones de uso** derivadas de algún parámetro ambiental se procede a concretar una **problemática ambiental existente en la etapa previa** a la redacción del plan para proceder a definir los **aspectos relevantes de la situación actual y su probable evolución y terminar informando de la capacidad de acogida de los usos previstos.**

7. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

La propuesta de ordenación para el ámbito SUNCU Ampliación de Bellavista se fundamenta en:

Considerar urbano consolidado el suelo que tiene tal condición y que es de forma muy aproximada el enclave insostenible del PTP-8 y la parcela del canódromo. Descontadas estas superficies el sector de Ampliación de Bellavista que debe clasificarse como SUNCU pasa a tener 114.006 metros cuadrados y debe tener una edificabilidad de 0,4 metros cuadrados por metro cuadrado.

Equipar el sector de espacios libres de forma que descongestione la funcionalidad del PMM y al tiempo lo saquen de su encorsetamiento.

La vía Enrique Jorge que el PMM entiende que debe de ser de entrada al parque y que el Plan General presupone que va a ser la entrada en la ciudad residencial segregándolo del tráfico turístico que soportaría la GC-500 se dimensiona con una calzada suficiente de cuatro carriles.

Equipar al sector con la dotación de un espacio para la estación del tren. En la parcela de dotación destinado a estación del tren se prevé una superficie suficiente para acoger a la estación y un edificio emblemático o representativo, reforzada su renta de situación con la presencia de un suelo de uso terciario en la parcela de colindancia.

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 15/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

8. ALTERNATIVAS

Se han planteado tres alternativas con el invariante de la calificación fáctica del suelo urbano consolidado.

La alternativa uno es coincidente con la alternativa cero. Este contenida en el Plan General de 1.996, hoy vigente y contempla una variedad de usos que nos lleva a entender este suelo como un auténtico cajón de sastre. Tiene entre sus inconvenientes lo que sigue:

No refleja los derechos adquiridos por una porción de suelo que es suelo urbano consolidado.

No plantea sinergias con el Plan de Modernización, toda vez que los espacios libres no mejoran las dotaciones del PMM siendo que en las alternativas 2 y 3 los espacios libres acrecen la plaza de entrada al parque, único rasgo de equipamiento urbano que se detecta en el PMM.

En las alternativas 2 y 3. El vial en la calle Enrique Jorge se proyecta en cuatro carriles para canalizar el tráfico residencial y el de entrada al Parque.

Se recalifica la entrada en la ciudad turístico con dos edificios emblemáticos, el destinado a la estación del tren y el dedicado al uso terciario polifuncional.

El PMM tiene un déficit de aparcamientos que se prevé paliar de forma gradual. La localización de la dotación ofrece solución a este problema. En las alternativas 2 y 3 la parcela dotacional y el uso terciario colindante colaboran con este objetivo.

En definitiva, se separan dos asuntos distintos, el suelo del canódromo y el enclave insostenible localizado en la entrada de la ciudad turística, que requiere una solución diferente del enfoque que debe tener el resto del suelo vacante.

La alternativa dos mantiene el sector que tratamos y manteniendo los invariantes señalados en la clasificación del suelo en la forma como dispone el Plan General Supletorio, lo destina al uso terciario.

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 16/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

Tiene los inconvenientes de consolidar el uso terciario en un enclave que es la entrada en la ciudad turística y que los usos terciarios que demanda el municipio parece que es asunto debatido que deben localizarse en la zona del Tablero.

La alternativa 1 no refleja los derechos adquiridos por las parcelas que tienen la condición de suelo urbano consolidado.

La alternativa 1 no plantea sinergias con el Plan de Modernización, toda vez que los espacios libres no mejoran las dotaciones del PMM siendo que en la alternativa seleccionada los espacios libres acrecen la plaza de entrada al parque, único rasgo de equipamiento urbano que se detecta en el PMM.

En las alternativas 2 y 3, el vial en la calle Enrique Jorge se proyecta en cuatro carriles para canalizar el tráfico residencial y el de entrada al Parque.

➢ En las alternativas 2 y 3 se recalifica la entrada en la ciudad turística con dos edificios emblemáticos, el destinado a la estación del tren y el dedicado al uso terciario polifuncional.

➢ El PMM tiene un déficit de aparcamientos que se prevé paliar de forma gradual. La localización de la dotación ofrece solución a este problema.

Las alternativas 2 y 3 comparten parámetros. En la alternativa 2 el uso de todas las parcelas es el terciario. En la alternativa 3 es de aplicación la siguiente tabla, con un uso predominante residencial turístico con los siguientes parámetros:

SUC PARCELA	SUPERFICIE (m^2)	EDIFICABILIDAD (m^2)	PLANTAS	USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO
SUC-1	15.162	4.549	2	Deportivo	Terciario
SUC-2	32.807	26.245	2	Según Plan General del 96	Según Plan General del 96

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 17/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

SUNCU PARCELA	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m²)	USO
LOTE A	47.769	31.255	Residencial
LOTE B	8.041	5.261	Residencial
LOTE C	13.886	9.086	Terciario
DOTACIONES	4.093		Estación ferroviaria y edificio singular
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	15.936		
VIARIO	24.281		
TOTAL	114.006	45.602	

9. CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES URBANISTICOS.

Se ha de contemplar que 40 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados edificados estén destinados a espacios, libres dotaciones públicas y equipamientos privados. Esto exige disponer a tal efecto de 17.793 metros cuadrados que son superados en la propuesta del plan o programa contenido en este documento de la siguiente forma:

- Espacios libres 15.936 metros cuadrados
- Dotaciones 4.093 metros cuadrados

10. DE LOS APROVECHAMIENTOS Y DEL AREA DE REPARTO.

Según convenio urbanístico plenamente vigente de fecha 3 de julio de 2.001 que perfeccionaba o complementaba los convenios de 16 de febrero y 22 de junio de 1.998, en su estipulación cuarta convenía que “la cesión obligatoria del Plan Parcial de Ordenación de Bellavista que se estiman asciende a la cantidad de 8.779 metros cuadrados edificables, se localizarán en la parcela R4 del Plan Parcial “El Lomo de Maspalomas”.

En el mismo convenio se decía en la misma estipulación :” el Ayuntamiento ya posee en la parcela R-4 del Plan Parcial 3.941,23 metros cuadrados edificables, libre de costes de urbanización que adicionados a los 8.779 metros cuadrados edificables referidos en el apartado precedente, suponen la cantidad de 12.720,23 metros cuadrados edificables, que el promotor se compromete a reservar en la parcela R4 y a ceder al municipio una parcela segregada de su propiedad y urbanizada, en la que se pueda materializar los referidos aprovechamientos, simultáneamente con la aprobación del Proyecto de Gestión de la unidad de actuación de Bellavista”. **POR TANTO, LA CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO ES CUESTIÓN YA GESTIONADA.**

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 18/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

PETICIONARIO:

Grupo Santana Cazorla

MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU-96 EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 47, AMPLIACIÓN DE BELLAVISTA, SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

MEMORIA

SUNCU AMPLIACIÓN BELLAVISTA	
Ámbito de ordenación o sector:	SUNCU AMPLIACIÓN DE BELLAVISTA
Ámbito de gestión:	UNA UNIDAD DE EJECUCION
Categoría de suelo urbanizable:	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Superficie del Sector:	114.006
Superficie del Sistema General Adscrito:	
Superficie del Sistema General Incluido:	
Superficie del Sector con los Sistemas Generales Adscritos y Cesiones:	114.006

Coeficiente de Edificabilidad:	0,4 m^2c/m^2s	Uso principal:	TERCIARIO. CASA DE VACACIONES
		Usos compatibles	
Sup. Máxima edificable:	45.602	Usos complementarios	Hotel de ciudad
Aprovechamiento Total:	61.357	Sistema de Ordenación:	
Aprovechamiento Medio:	0,538 UA/m^2s	Altura máxima de la edificación:	Normas particulares
Sistema de Ejecución:	Privado		
Plazos:	Los establecidos en el artículo 16 del Reglamento de Gestión		

Tipologías edificatorias	Manzana Parcela	Superficie m^2S	Coef. Edificabilidad Neta	Edificabilidad m^2C	Coef. Uso y Tipología	Coef VS	Cálculo de Ud. Aprovecha-miento sin Homogenizar
Residencial	Lote 1	47.769		31.255	1,35		42.194
Residencial	Lote 2	8.041		5.261	1,00		5.261
Terciario	Lote 3	13.886		9.086	1,53		13.902
Dotación	Lote 4	4.093					
Espacios Libres	Lote 5	15.936					
TOTAL:				**45.602**			**61.357**

DATOS COSTE URBANIZACIÓN	
Presupuesto de Ejecución Material	2.000.000,00 €
Gastos de Gestión	200.000,00 €
Coste Total Obras Urbanización	2.220.000,00 €
90 aprovechamiento Sector	55.221 UA
Recuperación Cargas Urbanización	40,20
Valor Recuperación Suelo	466
Viabilidad	425

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 19/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

NUCLEO	ORD	EDIF	SUELO	S. EDIF	C.P.	A.L.	A.T.Z.	A.T.AR	USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO
AMPLIACION VELLAVISTA	RCA	0,80	57.615	46.092	1,000	46.092	0,8000		Residencial	Comercial y Administrativo
	OF	0,60	3.600	2.160	1,008	2.177	0,6047		Oficinas y Comercial	
	ES	0,60	3.200	1.920	1,380	2.650	0,8281		Estación de servicio	
	CA	1,00	880	880	1,008	887	1,0080		Comercial y Administrativo	
	C	1,50	8.600	12.900	1,008	13.003	1,5120		Comercial	
	ZDT									
TOTAL			73.895	62.832		63.263		0,8561		

Si observamos la tabla de coeficientes de ponderación del Plan General vigente de 1.996 para el segundo cuatrimestre del Plan, el eso que da lugar al coeficiente de ponderación igual a la unidad es el correspondiente al residencial permanente. El beneficio por metro cuadrado construido se eleva a 103.000,00 pesetas equivalente a 619,00 euros. Actualizado por el deflactor para el periodo 1996-2020 debemos introducir el factor 1,49 que nos lleva a un beneficio de 922 euros por metro cuadrado para tener un coeficiente de ponderación igual a la unidad.

Según el Estudio Económico financiero de este documento, incluido en el Estudio Económico financiero de la Ordenación Pormenorizada, el beneficio por metro cuadrado asciende a 425 euros tras aplicar a este uso terciario el coeficiente de homogeneización de 1,191 conforme al Plan General Supletorio del año 2.018 por lo que el CP, coeficiente de ponderación, del sector considerada una actuación del segundo cuatrimestre deberá ser 425/922=0,460.

AREA DE REPARTO PROPUESTA							
NºSECTOR	ORD	EDIF	SUELO	S. EDIF	C.P.	A. L	A.T. Z
SUNCU AMPLIACIÓN BELLAVISTA	**0,40**	**114.006**	**45.602**	**0,460**	**20.669**	**0,1839**	

11. ANEXOS.

LA CUESTIÓN JURÍDICA DE LA CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

El ámbito Ampliación Bellavista, clasificado como suelo urbano y remitido a la UE-47 por el vigente plan general de ordenación urbana de San Bartolomé de Tirajana, fue aprobado por acuerdos de la CUMAC de 9 de mayo y 1 de octubre de 1996. Debido a que el PGOU'96 fue redactado bajo la vigencia del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 20/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, declarado inconstitucional por la STC 61/1997, de 20 de marzo, no existe en los planos y la normativa distinción entre el suelo urbano consolidado y no consolidado. Como criterio orientativo, se ha venido interpretando, tanto por la jurisprudencia como por la doctrina, que aquellos ámbitos de suelo remitidos a unidad de ejecución se equiparan al suelo urbano no consolidado del vigente Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo. De esta manera, en el documento de Revisión, Modificación y Adaptación al TRLOTENC'00 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, aprobado inicialmente y sometido a información pública por Edicto de 26 de octubre de 2002 (BOC núm. 157, de 27 de noviembre de 2002), se clasificaba y categorizaba el ámbito **de ampliación de bellavista** como **suelo urbano no consolidado**. El Plan General de Ordenación Supletorio propuso ordenar este ámbito como **suelo urbanizable sectorizado no ordenado terciario**, en contra de la propuesta de clasificación y categorización como **suelo urbano no consolidado ordenado** formulada por el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana mediante Acuerdo Pleno de 7 de febrero de 2014, tal como consta en la Certificación contenida en el Anexo-Informes del Ayuntamiento del plan supletorio. La ordenación como SUNCU se fundamenta en que, primero, existe parte de la urbanización que cuenta con los servicios exigidos para ser considerado de esta forma y, segundo, porque el ámbito cuenta con ordenación pormenorizada vigente por mor del Plan Parcial de Ordenación, (expte. 11/1987, rfª. planeamiento), aprobado definitivamente por la CUMAC el 28 de septiembre de 1988 (BOC de 17 de abril de 1989), la cual figura en el vigente PGOU'96.

A TODO LO ANTERIOR CONVIENE AÑADIR QUE LA CESIÓN DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO AL MUNICIPIO YA HA SIDO REALIZADA.

En el apartado 17 “resumen ejecutivo de las alteraciones del planeamiento y análisis de los efectos de la ordenación propuesta” de la Memoria de Ordenación del plan general supletorio se establece como fundamentos para el cambio de la ordenación dos razones básicas:

1º. El suelo no cumple con los requisitos del artículo 50 TRLOTENC'00, siquiera para ser considerado SUELO URBANO y, mucho menos, para adquirir la condición de solar.

2º. El Plan Territorial Parcial para la regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés (PTP8) establece la Recomendación de reconsiderar parámetros de algunas

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 21/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

parcelas por su obsolescencia y deterioro y, además, se propone la adaptación de la calificación del suelo a los usos propuestos por dicho plan (ocio, comercio y nueva dotación deportiva).

Esta ordenación fue recurrida y este documento se alza como documento superador de las incorrecciones del citado Plan General Supletorio no ajustado a Derecho por lo siguiente:

1º. Algunas parcelas del ámbito tienen la condición de suelo urbano. El vial paralelo a la GC-500 –Avenida de la Unión Europea– da acceso a parcelas que tienen la condición de suelo urbano consolidado por la urbanización porque: 1) cuentan con los servicios urbanos necesarios para tener esta clasificación y categorización , 2) son parcelas que tienen la condición de solar conforme a la definición que figura en el artículo 1.3.2 del Anexo relativo a los conceptos fundamentales utilizados en el TRLOTENC'00 y Ley 4/2.017, 3) los propietarios han construido dichos solares amparados en títulos habilitantes –licencias de edificación– expedidos por la Administración municipal, 4) la Administración municipal ha procedido al reconocimiento final de obras, y 5, se ha autorizado por la Corporación Local de San Bartolomé de Tirajana el desempeño de actividades tanto clasificadas como no clasificadas en las mismas parcelas.

El carácter de urbanizado de dichas parcelas y su condición de suelo urbano consolidado, se advierte, de forma obvia, de la siguiente fotografía aérea:



Difícilmente es contrarrestable una realidad como la expuesta, así como los actos declarados por la Administración Pública quien, a través de estos actos, queda vinculada por la consagradísima doctrina jurisprudencial de los actos propios –sirva por todas, STS, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 18 de octubre de 2012 (rec. 2577/2009)–. La Administración, conforme al artículo 3.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJPAC), “debe respetar en su actuación los principios de buena fe y de confianza *legítima”*. Todos los actos

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 22/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

administrativos en el que se reconoce el derecho a edificar en dicho ámbito, así como el derecho a practicar determinadas actividades, son declaraciones que ahora le impiden desclasificar el suelo por ser este comportamiento contradictorio y ajeno a la buena fe y a la confianza legítima depositada en la Administración.

Pero es que la parcela del antiguo "Canódromo", también tiene otorgada licencia de edificación y ha adquirido el derecho a edificar en virtud de pronunciamiento judicial de la Sala de lo Contencioso- Administrativo del Tribunal Superior de Canarias (Sala de Las Palmas) mediante Sentencia de 15 de diciembre de 2005 (nº de recurso 544/2002). Por lo tanto, incorporar esta parcela llevaría implícito el incumplimiento de pronunciamiento judicial firme, con las consecuencias que ello conlleva.

LA CUESTIÓN JURÍDICA DE LA EQUIDISTRIBUCIÓN.

Ordenar de nuevo cualquiera que sea la herramienta urbanística tanto las parcelas colindantes a la GC-500, como a la del "Canódromo", no es sólo ignorar el poder normativo de lo fáctico, así como de lo jurídico, sino además, someter este suelo a un proceso de transformación urbanística que quebrantaría los principios más elementales del Derecho Urbanístico. Tal degradación en la clasificación del terreno por la sola alteración del planeamiento produciría consecuencias difícilmente compatibles con el principio de equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento (art. 8.1.c) TRLS'08), principio éste que, según la normativa básica, las leyes deben garantizar en favor de la materialización del derecho fundamental de igualdad (art. 14 CE). **Entre el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana y la mercantil a la que apodero, se suscribieron Convenios Urbanísticos** ya mencionados en esta Memoria, aprobados definitivamente por Acuerdos de Plenos de fechas 26 de junio de 1998 y 3 de Julio de 2001. Por lo tanto, la nueva edificabilidad, menor que la que figura en el PGOU'96, que se le asigna a Ampliación Bellavista implicaría que el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana habría recibido más aprovechamientos lucrativos de los que le corresponde por el planeamiento y, por lo tanto, estaríamos ante una situación de enriquecimiento injusto de la Administración y de infracción del principio de justa distribución de beneficios y cargas.

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 23/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

LA INFLUENCIA DEL PTP-8 EN LO QUE PROPONEMOS. UN EJERCICIO DE DIFERENCIACIÓN CON EFECTOS PROPOSITIVOS.

Parte del suelo está fuera del ámbito del PTP-08. La mayor parte del suelo que se encuentra en el interior del ámbito de actuación del PTP-08 corresponde a las parcelas que tienen la condición de **suelo urbano consolidado**. El **plano ORD-EST01 "delimitación del ámbito del PTP8"**, excluye de su ámbito más de la mitad de la parcela del Canódromo e incluye la mayoría de las parcelas que están edificadas. Por lo tanto, el argumento del planificador de cambiar todo el uso de las parcelas en base al PTP-08, cosa acontecida en el documento de plan general supletorio, no es admisible, por no ser de aplicación el mismo a la totalidad del suelo de "**ampliación bellavista**". En el artículo 3, apartados 4 y 5, de la Normativa se establece lo siguiente:

> *"4. Todas **las determinaciones que este PTP establece en el presente texto normativo están directa y exclusivamente vinculadas al ámbito específico de ordenación del mismo**, delimitado por el PIO/GC en el Plano 8.1. y reproducido en el Plano ORD-EST 01 de este PTP- 8, **careciendo de todo valor normativo y vinculante cualquier propuesta que quede fuera del citado ámbito**.*
>
> *5. Asimismo, todas **aquellas actuaciones que este PTP establece dentro de su ámbito territorial extenso** (ámbito territorial nº 3), pero que **quedan fuera de su ámbito específico tendrá la consideración de Sugerencia para los restantes instrumentos de ordenación que se vean afectados por ellas, no resultando las mismas vinculantes**."*

Por lo tanto, no es justificable desde la perspectiva de la ordenación proceder a justificar la modificación de la ordenación pormenorizada que existía en el Plan Parcial, simplemente por unas sugerencias del PTP-08 que carecen de valor normativo y vinculante al estar fuera del ámbito del plan.

En la Memoria de Ordenación del plan supletorio, se establece como justificación de la nueva ordenación lo siguiente:

> ***El** Plan Territorial Parcial para la regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés **(PTP8) propone en parte de este suelo la actuación AEMT-A01** Recomendación al planeamiento municipal de reconsiderar parámetros en parcelas frente norte GC-500 al este de la calle Gáldar, **consistente en la erradicación de construcciones obsoletas (naves industriales) y renovación de edificios terciarios.** Esta actuación definida en la Memoria*

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 24/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

Justificativa está representada en el plano de ordenación ORD-ESP 19 y viene determinada en el artículo 47. Actuaciones Estratégicas de Intervención sobre el Espacio Mixto Público- Privado [AEMT]: concepto y clasificación, de la normativa del Plan.

Así mismo, el PTP8 establece en le apartado 3 del artículo 16. *Regulación de los usos: Definiciones "Una vez entre en vigor el PTP 8,* ***el PGO deberá proceder a adaptar la calificación del suelo a las determinaciones relativas a la regulación de los usos por este PTP establecidas, de acuerdo a los planos de usos globales del suelo ORD EST 08, 8-01, 8-02 y 8-03."*** *En este caso, en el frente norte de la GC-500 incluido en el ámbito, se califica como "nuevos usos de ocio y comercio y nueva dotación deportiva" en los planos ORD EST 08, 8-01 y 8-02.*

El Plan General supletorio reconoce que la ordenación del PGO'96 no es válida, porque una vez que ha entrado en vigor el PTP8 el uso que se preveía para este suelo, ya no puede ser desarrollado y al no estar ejecutado, los terrenos no han conseguido la situación de solar. *Se propone como suelo urbanizable sectorizado no ordenado de uso terciario SUSNO TE AMPLIACIÓN BELLAVISTA, aumentando su aprovechamiento. La nueva ordenación de este suelo que proponga el plan parcial deberá ajustarse a las determinaciones de ordenación del planeamiento territorial dada la posición estratégica de esta pieza en el entorno de la ciudad turística y los nuevos usos que se prevén en su entorno inmediato.*

Seguimos abundando en el PTP-8

– La "Regulación de los usos" del apartado 3 del artículo 16 tiene carácter de Recomendación que, según el artículo 15.4.c) TRLOTENC'00 "tendrán carácter orientativo para las Administraciones y los particulares y que cuando no sean asumidas deberán ser objeto de expresa justificación". Es decir, que dada la situación de que existen numerosos argumentos del porqué de la no adopción de la ordenación propuesta por el PGOs, no debe adoptarse la ordenación propuesta por el PTP-08.

CONCLUSIÓN. ***La ordenación del suelo de AMPLIACIÓN BELLAVISTA que no está dentro del ámbito del PTP08 no es vinculante por ser una mera sugerencia.***

– Se ha obviado la ordenación que propone para el suelo vecino el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de "El Veril" (PMM El Veril), y las influencias que tiene para ampliación bellavista. La ordenación que propone este nuevo instrumento de ordenación invalidaría las propuestas realizadas por el PTP08 por las siguientes razones: 1) Desaparece en

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 25/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

"El Veril", lugar conocido como "La Maleza", la vía de circunvalación a la GC-1, 2) Se elimina una lámina de agua en dicho lugar, y 3) Se altera el trazado de la línea ferroviaria y la ubicación de la Estación de Tren Playa del Inglés, prevista por el Plan Territorial Especial (PTE-21). Estas alteraciones vienen impulsadas por la Recomendación del apartado 5 del artículo 46 del Plan Territorial Parcial de Ordenación del Espacio entre la GC-1 y la GC-500 en San Bartolomé de Tirajana (PTP09), aprobado provisionalmente el 29 de enero de 2014 por el Pleno del Cabildo de Gran Canaria, y que dice lo siguiente:

> *"Se recomienda la revisión del tazado de la línea ferroviaria y ubicación de la Estación de Tren Playa del Inglés en La Maleza prevista por el Plan Territorial Especial del corredor de transporte público con infraestructura propia y modo guiado entre Las Palmas de Gran Canaria y Maspalomas (PTE-21), en función de lo expuesto en el apartado 5.1.9 de la Memoria Justificativa del PTP-9, con objeto de posibilitar una mejor adecuación de las actuaciones previstas para la implantación de dicha infraestructura en La Maleza según los condicionantes territoriales y urbanísticos actuales.*
>
> *La modificación del trazado propuesto y ubicación alternativa de la Estación de Playa del Inglés en La Maleza se podrá realizar mediante un Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, no afectando, en ningún caso, al modelo de ordenación del PTE-21".*

Por lo tanto, modificar la ordenación de un ámbito en base a las sugerencias y recomendaciones de un instrumento de ordenación (PTP08) que va a ser alterado con la entrada en vigor de otros instrumentos con capacidad jerárquica para su alteración (PTP09 y PMM EL VERIL), constituye una justificación insuficiente, por no decir arbitraria. Además, ignorar las grandes influencias que se producen por la ordenación del PMM EL VERIL en el ámbito AMPLIACIÓN BELLAVISTA, supone perder la oportunidad de ordenar el suelo de forma integrada.

FINAL. El ámbito AMPLIACIÓN BELLAVISTA debe ser ordenado como SUNCU, en base a los siguientes extremos que se alzan principales y definitivos:

➢ Considerar urbano consolidado el suelo que tiene tal condición y que es de forma muy aproximada el enclave insostenible del PTP-8 (parcelas situadas en el vial junto a la GC-500) y la

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 26/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

parcela del canódromo. Descontadas estas superficies el sector de Ampliación de Bellavista que debe clasificarse como SUNCU pasaría a tener112.332,23 metros cuadrados con una edificabilidad de 0,4 metros cuadrados por metro cuadrado.

➢ Equipar el sector de espacios libres de forma que descongestione la funcionalidad del PMM EL VERIL y se evita, a su vez, que dicho suelo quede encorsetado desde la perspectiva urbanística.

➢ La vía Enrique Jorge que el PMM EL VERIL debe dar entrada al parque y, conforme lo establecido por el Plan General, ser la entrada en la ciudad residencial. Se permite así, segregar el tráfico turístico que sería soportado por la GC-500, dimensionando la vía Enrique Jorge con una calzada suficiente de cuatro carriles.

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 27/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

DOCUMENTO Nº 2
PLANOS

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 28/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

ÍNDICE DE PLANOS

PLANO Nº 1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

PLANO Nº 2.- TOPOGRÁFICO

PLANO Nº 3.- CATASTRAL

PLANO Nº 4.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

PLANO Nº 5.- ALTERNATIVA CERO-1

PLANO Nº 6.- ALTERNATIVA 2

PLANO Nº 7.- ALTERNATIVA3

PLANO Nº 8.- AMPLIACIÓN DE BELLAVISTA Y PLAN DE MODERNIZACIÓN

HENRÍQUEZ SÁNCHEZ INGENIERÍA Y ARQUITECTURA S.L.P.

CIF: B- 76.112.515

C/ Profesor Agustín Millares Carló, 9
35003 – LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Tfno.: 928371800 Fax: 928384069
Contacto: José Francisco Henríquez

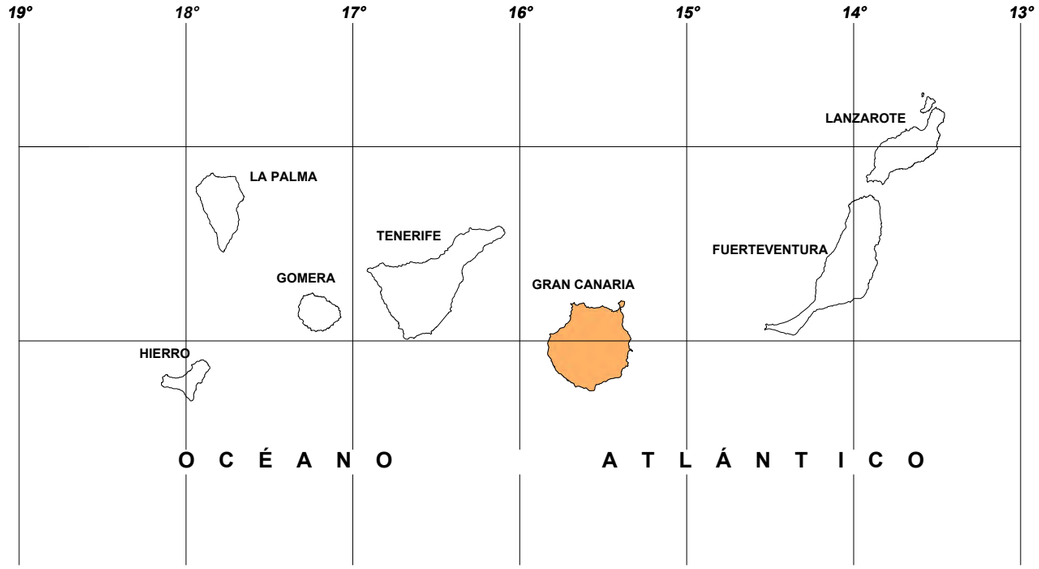
e-mail: administracion@hsingenieria.net

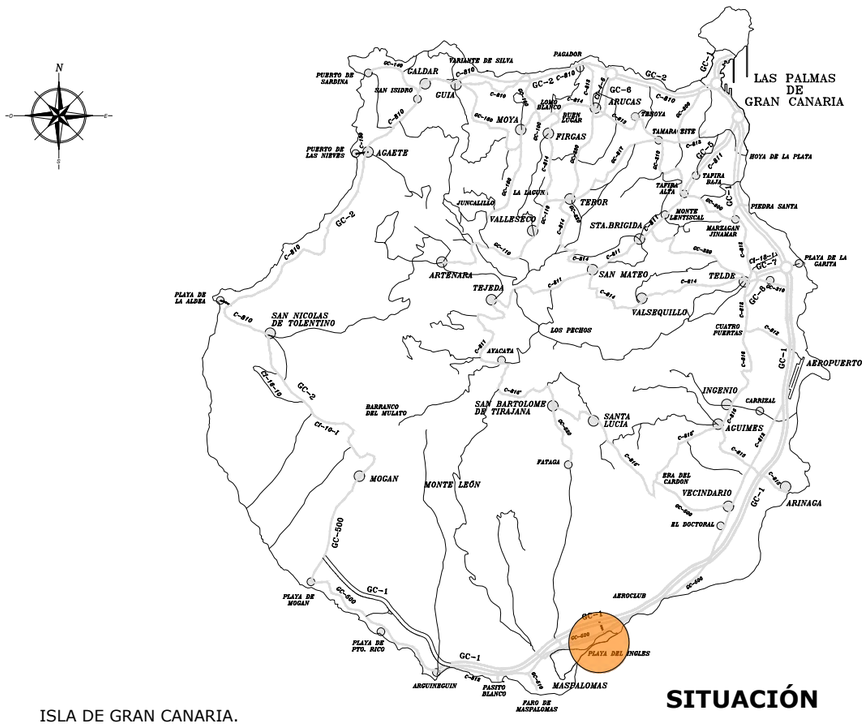
Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 29/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36





SITUACIÓN

ISLA DE GRAN CANARIA.
Zona de actuación.

EMPLAZAMIENTO





LOCALIDAD DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA



LOCALIDAD DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

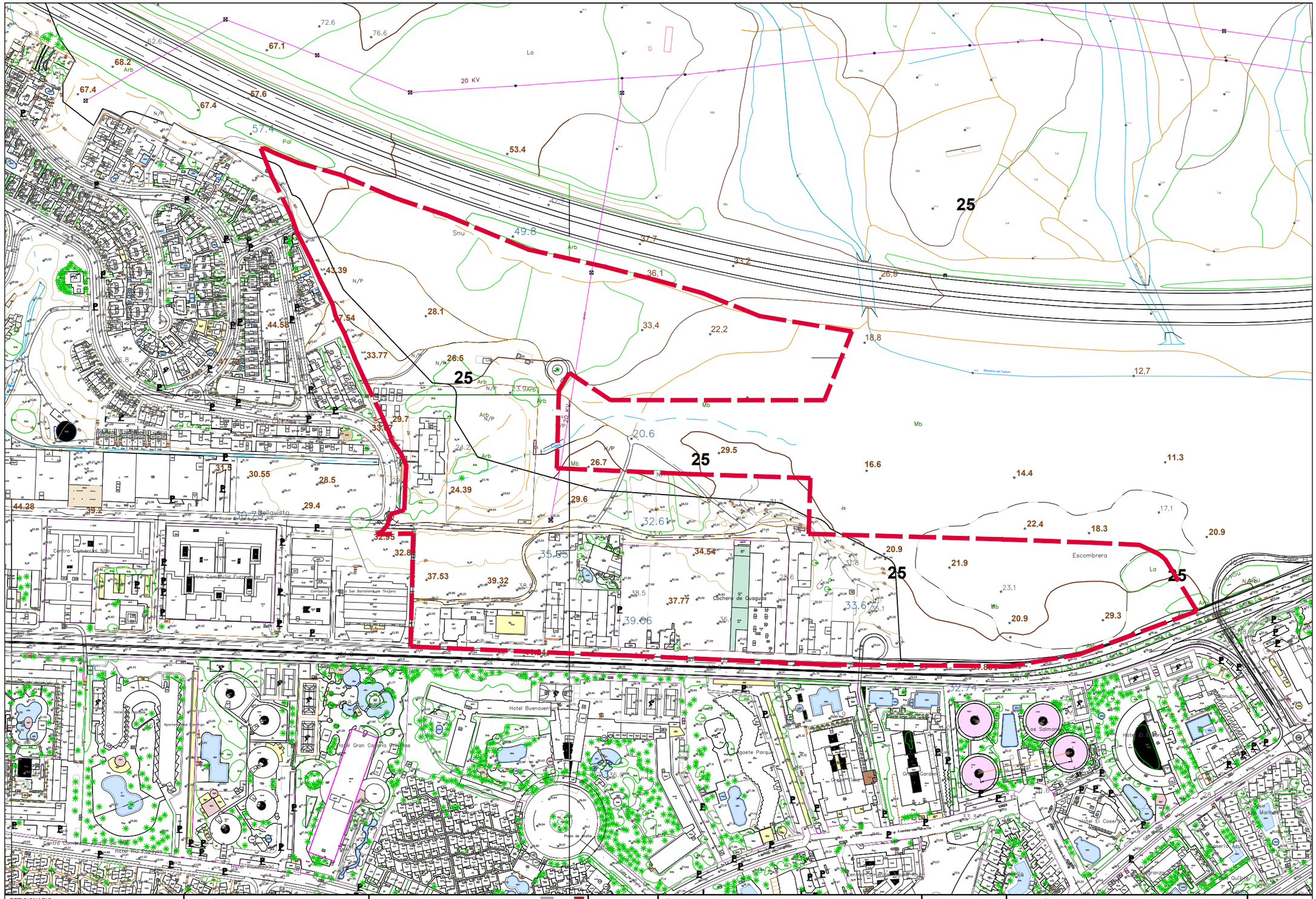
PETICIONARIO: **SANTIAGO SANTANA CAZORLA**	SITUACIÓN: **T.M. SAN BARTOLOME DE TIRAJANA**	CONSULTOR: HENRÍQUEZ SÁNCHEZ INGENIERÍA Y ARQUITECTURA S.L.P. C/ [illegible] Nº [illegible] 4ª Planta, Edif. Mogán, 35.100 Las Palmas de Gran Canaria. Tlf: 928 27 80 00 /Fax: 928 384069 Email: administracion@hsingenieria.net HSingeniería y Arquitectura	ESCALA: **S/E** ORIGINAL DIN-A3	TÍTULO: **BORRADOR** MODIFICACIÓN MENOR AMPLIACIÓN DE BELLAVISTA	FECHA: **Marzo de 2022** EXPEDIENTE: **1503**	DESIGNACIÓN: **SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO**	Nº PLANO: **01** HOJA **1** DE **1**

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa — Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084 — Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36



PETICIONARIO:	SITUACIÓN:	CONSULTOR:	ESCALA:	TÍTULO:	FECHA:	DESIGNACIÓN:	Nº PLANO:
SANTIAGO SANTANA CAZORLA	**T.M. SAN BARTOLOME DE TIRAJANA**	HENRÍQUEZ SÁNCHEZ INGENIERÍA Y ARQUITECTURA C.I.F. B-35 [illegible] Edif. Arona 3º [illegible] Palmas de Gran Canaria. Tlf: 928 37[illegible]00 /Fax: 928 384069 Email: administracion@hsingenieria.net HSingeniería y Arquitectura	ORIGINAL DIN-A3	**BORRADOR** MODIFICACIÓN MENOR AMPLIACIÓN DE BELLAVISTA	**Marzo de 2022** EXPEDIENTE: **1503**		HOJA DE

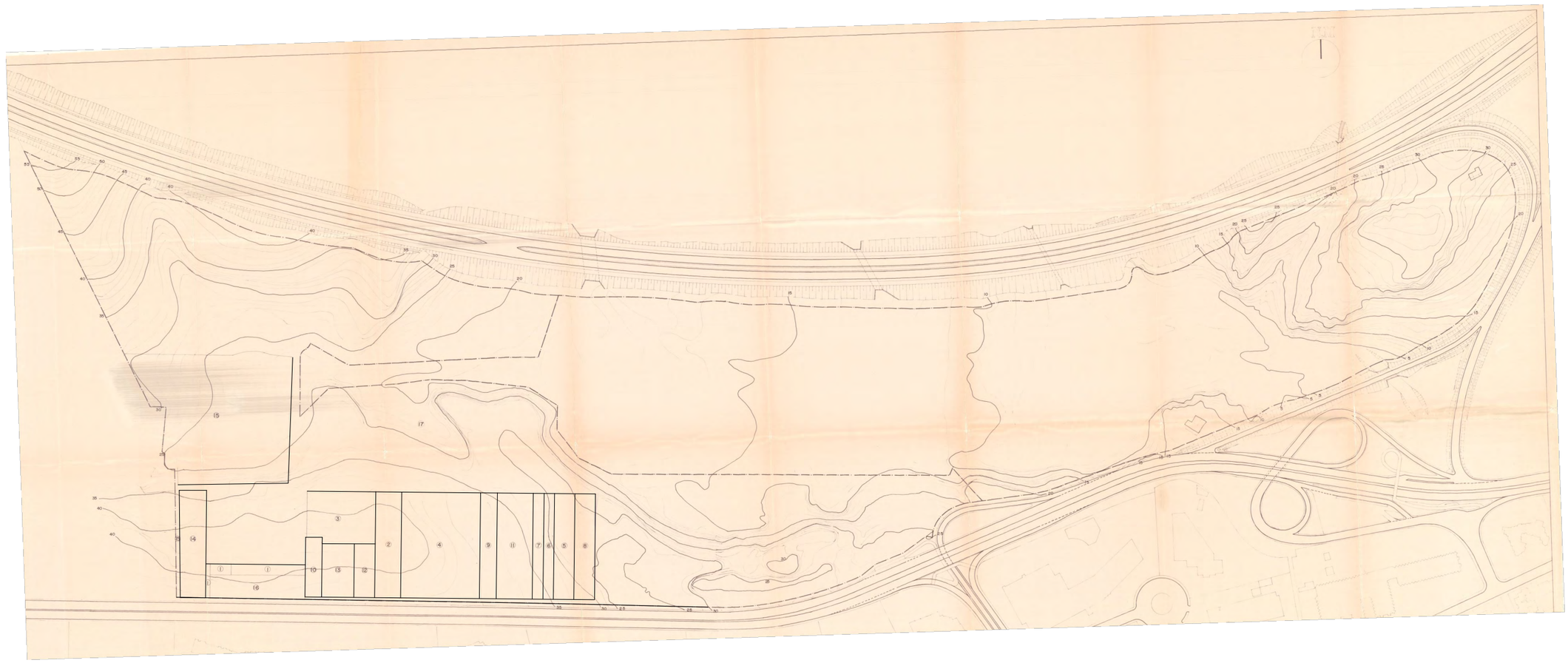
Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36



PETICIONARIO:	SITUACIÓN:	CONSULTOR:	ESCALA:	TÍTULO:	FECHA:	DESIGNACIÓN:	Nº PLANO:
SANTIAGO SANTANA CAZORLA	**T.M. SAN BARTOLOME DE TIRAJANA**	HENRÍQUEZ SÁNCHEZ INGENIERÍA Y ARQUITECTURA C.I.F. [illegible] Gráfico [illegible] Edificio [illegible] Planta, Edif. [illegible] Las Palmas de Gran Canaria. Tlf: 928 37 [illegible] /Fax: 928 384069 Email: administracion@hsingenieria.net HSingeniería y Arquitectura	**1/4000** ORIGINAL DIN-A3	**BORRADOR** MODIFICACIÓN MENOR AMPLIACIÓN DE BELLAVISTA	**Marzo de 2022** EXPEDIENTE: **1503**	**CATASTRAL**	**03** HOJA **1** DE **1**

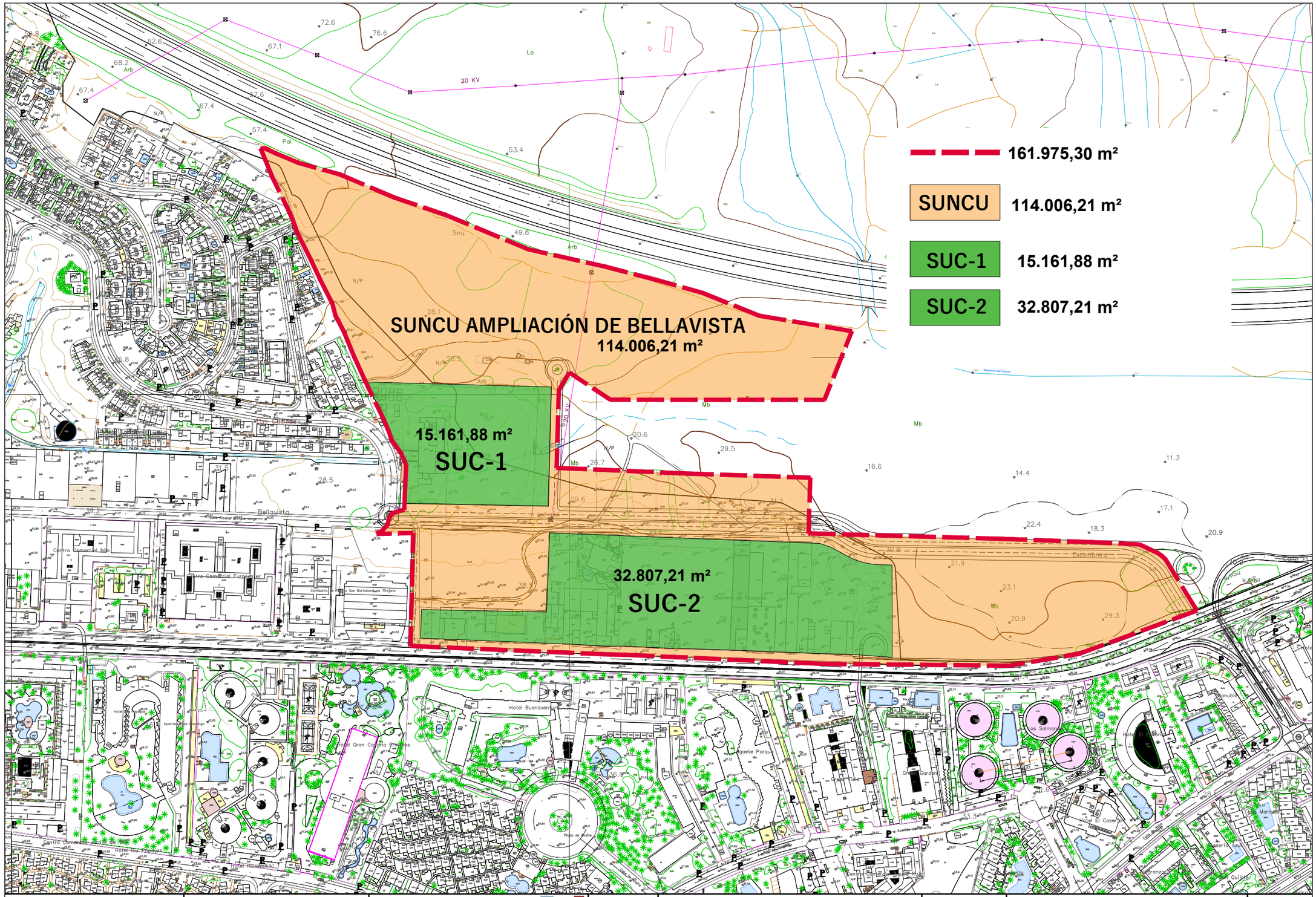
Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

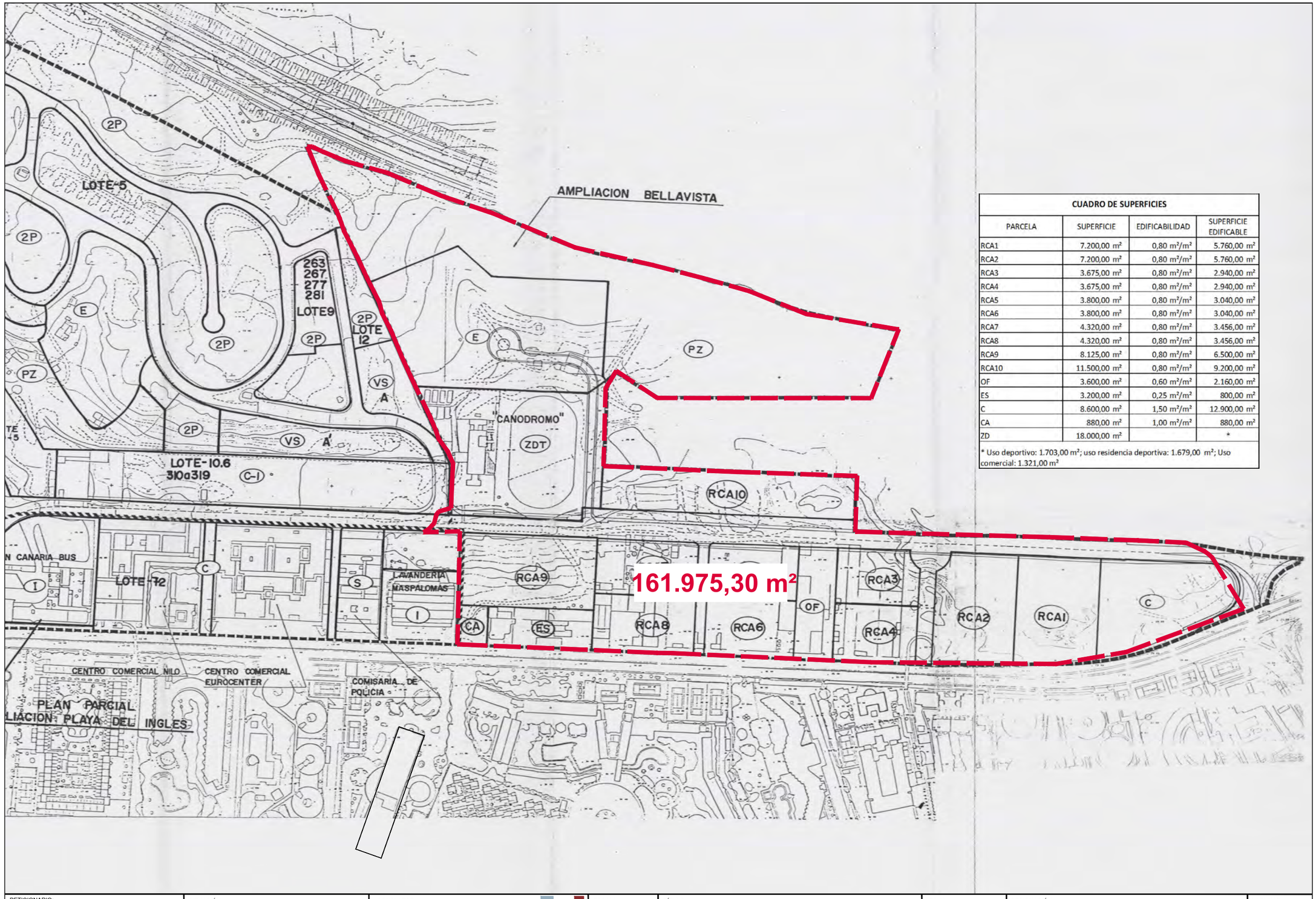


PETICIONARIO: **SANTIAGO SANTANA CAZORLA**	SITUACIÓN: **T.M. SAN BARTOLOME DE TIRAJANA**	CONSULTOR: HENRÍQUEZ SÁNCHEZ INGENIERÍA Y ARQUITECTURA, S.L.P. C.I.F. B-76.... Calle Alcalde José Ramírez Bedoya, nº 35, Edif. Alcalde, 6ª Planta, Oficina 6.2-6.3, 35.... Las Palmas de Gran Canaria. Tlf: 928 37 80 00 /Fax: 928 384069 Email: administracion@hsingenieria.net HSingeniería y Arquitectura	ESCALA: 1/3000 ORIGINAL DIN-A3	TÍTULO: **BORRADOR** MODIFICACIÓN MENOR AMPLIACIÓN DE BELLAVISTA	FECHA: Marzo de 2022 EXPEDIENTE: 1503	DESIGNACIÓN: **CLASIFICACIÓN DEL SUELO**	Nº PLANO: **04** HOJA 1 DE 1

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3



CUADRO DE SUPERFICIES			
PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE EDIFICABLE
RCA1	7.200,00 m²	0,80 m²/m²	5.760,00 m²
RCA2	7.200,00 m²	0,80 m²/m²	5.760,00 m²
RCA3	3.675,00 m²	0,80 m²/m²	2.940,00 m²
RCA4	3.675,00 m²	0,80 m²/m²	2.940,00 m²
RCA5	3.800,00 m²	0,80 m²/m²	3.040,00 m²
RCA6	3.800,00 m²	0,80 m²/m²	3.040,00 m²
RCA7	4.320,00 m²	0,80 m²/m²	3.456,00 m²
RCA8	4.320,00 m²	0,80 m²/m²	3.456,00 m²
RCA9	8.125,00 m²	0,80 m²/m²	6.500,00 m²
RCA10	11.500,00 m²	0,80 m²/m²	9.200,00 m²
OF	3.600,00 m²	0,60 m²/m²	2.160,00 m²
ES	3.200,00 m²	0,25 m²/m²	800,00 m²
C	8.600,00 m²	1,50 m²/m²	12.900,00 m²
CA	880,00 m²	1,00 m²/m²	880,00 m²
ZD	18.000,00 m²		*

* Uso deportivo: 1.703,00 m²; uso residencia deportiva: 1.679,00 m²; Uso comercial: 1.321,00 m²

PETICIONARIO: **SANTIAGO SANTANA CAZORLA**	SITUACIÓN: **T.M. SAN BARTOLOME DE TIRAJANA**	CONSULTOR: HENRÍQUEZ SÁNCHEZ INGENIERÍA Y ARQUITECTURA, S.L.P. Edif. Atlántico, 2ª Planta, Las Palmas de Gran Canaria. Tlf: 928 37 8000 /Fax: 928 384069 Email: administracion@hsingenieria.net HSingeniería y Arquitectura	ESCALA: **1/3000** ORIGINAL DIN-A3	TÍTULO: **BORRADOR** MODIFICACIÓN MENOR AMPLIACIÓN DE BELLAVISTA	FECHA: **Marzo de 2022** EXPEDIENTE: **1503**	DESIGNACIÓN: **ALTERNATIVA CERO -1**	Nº PLANO: **05** HOJA **1** DE **1**

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

Elemento		Sup (m²)	Edificabilidad	Uso
TERCIARIO	LOTE A	47.768,97	31.255	Terciario
TERCIARIO	LOTE B	8.041,21	5.261	Terciario
TERCIARIO	LOTE C	13.886,07	9.086	Terciario
ESPACIO LIBRE 1		8.586,85		
ESPACIO LIBRE 2		7.349,39		
EQUIPAMIENTO		4.093,03		Dotacional
VIARIO		24.280,69		
TOTAL SUP. SUNCU AMPLIACIÓN DE BELLAVISTA		114.006,21	45.602	

161.975,30

SUC-1 15.161,88 m²

SUC-2 32.807,21 m²

SUNCU 114.006,21 m²

TERCIARIO 69.696,25 m²

DOTACIÓN 4.093,03 m²

ESPACIO LIBRE-1 8.586,85 m²

ESPACIO LIBRE-2 7.349,39 m²

VIARIO 24.280,69 m²

TERCIARIO
LOTE A
47.768,97

ESPACIO LIBRE - 1
8.586,85

SUC-1
15.161,88 m²

ESPACIO LIBRE - 2
7.349,39

TERCIARIO
LOTE B
8.041,21

SUC-2
32.807,21 m²

TERCIARIO
LOTE C
13.886,07

DOTACIÓN
4.093,03

PETICIONARIO: SANTIAGO SANTANA CAZORLA	SITUACIÓN: T.M. SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	CONSULTOR: HENRÍQUEZ SÁNCHEZ INGENIERÍA Y ARQUITECTURA, S.L.P. C.I.F. B-35.[illegible] C/ [illegible] Las Palmas de Gran Canaria. Tlf: 928 371000 /Fax: 928 384069 Email: administracion@hsingenieria.net Hsingeniería y Arquitectura	ESCALA: 1/3000 ORIGINAL DIN-A3	TÍTULO: BORRADOR MODIFICACIÓN MENOR AMPLIACIÓN DE BELLAVISTA	FECHA: Marzo de 2022 EXPEDIENTE: 1503	DESIGNACIÓN: ALTERNATIVA 2	Nº PLANO: 06 HOJA 1 DE 1

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

Elemento		Sup (m²)	Edificabilidad	Uso
RESIDENCIAL	LOTE A	47.768,97	31.255	Residencial
RESIDENCIAL	LOTE B	8.041,21	5.261	Residencial
TERCIARIO	LOTE C	13.886,07	9.086	Terciario
ESPACIO LIBRE 1		8.586,85		
ESPACIO LIBRE 2		7.349,39		
EQUIPAMIENTO		4.093,03		Dotación
VIARIO		24.280,69		
TOTAL SUP. SUNCU AMPLIACIÓN DE BELLAVISTA		114.006,21	45.602	

161.975,30 m²

SUC-1 15.161,88 m²

SUC-2 32.807,21 m²

SUNCU 114.006,21 m²

RESIDENCIAL 55.810,18 m²

TERCIARIO 13.886,07 m²

ESPACIO LIBRE-1 8.586,85 m²

ESPACIO LIBRE-2 7.349,39 m²

DOTACIÓN 4.093,03 m²

VIARIO 24.280,69 m²

RESIDENCIAL
LOTE A
47.768,97

ESPACIO LIBRE - 1
8.586,85

SUC-1
15.161,88 m²

ESPACIO LIBRE - 2
7.349,39

RESIDENCIAL
LOTE B
8.041,21

SUC-2
32.807,21 m²

TERCIARIO
LOTE C
13.886,07

DOTACIÓN
4.093,03

PETICIONARIO: SANTIAGO SANTANA CAZORLA	SITUACIÓN: T.M. SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	CONSULTOR: HENRÍQUEZ SÁNCHEZ INGENIERÍA Y ARQUITECTURA, S.L.P. C.I.F. B-76.... Calle Alcalde Ramírez Bethencourt, n.º 9-1º Planta, Edif. Sagrera, 35003 Las Palmas de Gran Canaria. Tlf: 928 37 30 00 /Fax: 928 384069 Email: administracion@hsingenieria.net — H&Ingeniería y Arquitectura	ESCALA: 1/3000 ORIGINAL DIN-A3	TÍTULO: BORRADOR MODIFICACIÓN MENOR AMPLIACIÓN DE BELLAVISTA	FECHA: Marzo de 2022 EXPEDIENTE: 1503	DESIGNACIÓN: ALTERNATIVA 3	Nº PLANO: 07 HOJA 1 DE 1

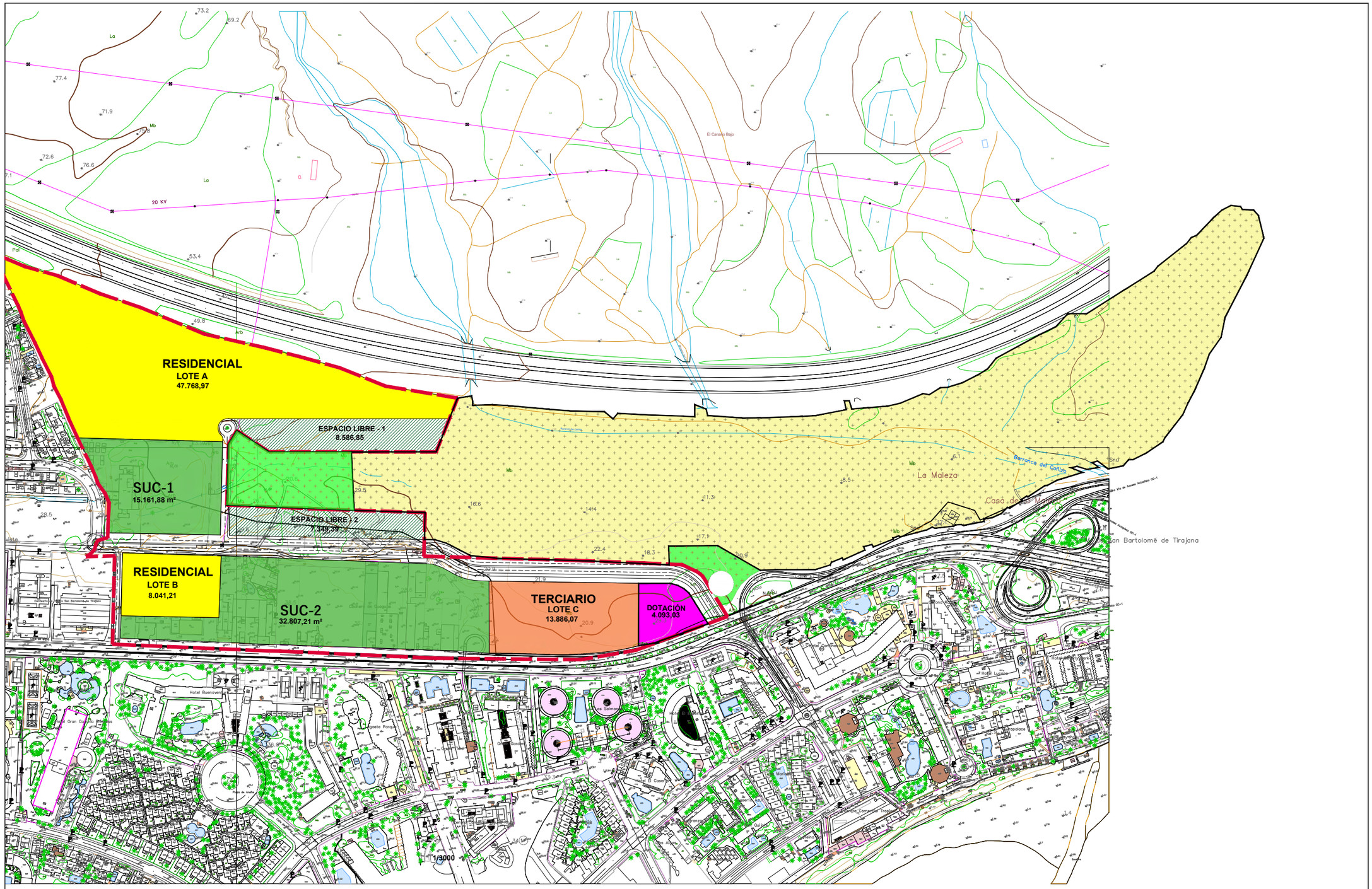
Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36



PETICIONARIO: **SANTIAGO SANTANA CAZORLA**	SITUACIÓN: **T.M. SAN BARTOLOME DE TIRAJANA**	CONSULTOR: HENRÍQUEZ SÁNCHEZ INGENIERÍA Y ARQUITECTURA, S.L.P. C.I.F. B-35.[illegible] Avda. [illegible] 1ª Planta, Edif. Alcaravaneras, 35.010 Las Palmas de Gran Canaria. Tlf: 928 37 80 00 /Fax: 928 384069 Email: administracion@hsingenieria.net HSingeniería y Arquitectura	ESCALA: **1/4000** ORIGINAL DIN-A3	TÍTULO: **BORRADOR** MODIFICACIÓN MENOR AMPLIACIÓN DE BELLAVISTA	FECHA: **Marzo de 2022** EXPEDIENTE: **1503**	DESIGNACIÓN: **Ampliación de Bellavista y Plan de Modernización**	Nº PLANO: **08** HOJA **1** DE **1**

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

DOCUMENTO Nº 3
AVANCE DE NORMATIVA

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 38/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU-96 EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 47, AMPLIACIÓN DE BELLAVISTA, SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 39/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

ÍNDICE

NORMATIVA.AVANCE. 3

NORMATIVA SUELO URBANO CONSOLIDADO SUC 3

DEFINICION DE CONCEPTOS 3

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO 3

CONDICIONES COMUNES DE EDIFICACION USO Y VOLUMEN 3

CONDICIONES ESTÉTICAS 4

CONDICIONES HIGIENICAS 5

NORMATIVA SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC 5

CAPÍTULO 1. GENERALIDADES 5

PARCELACIONES Y SEGREGACIONES. 6

REQUISITOS PARA SIMULTANEAR LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN. 7

CAPITULO 2. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN 8

CAPITULO 3. NORMAS PARTICULARES. 13

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 40/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

NORMATIVA.AVANCE.

NORMATIVA SUELO URBANO CONSOLIDADO SUC

Las presentes Ordenanzas afectan a la totalidad de la zona comprendida dentro del SUC

DEFINICION DE CONCEPTOS

Rasante: Perfil del encintado de la vía pública o terreno.

Edificabilidad superficial o superficie edificable. Indica la proporción máxima permitida entre superficie construida total de un edificio y superficie del solar en que radica. Se expresa en m^2/m^2. Se entiende la edificabilidad medida por encima de la rasante, quedando libres los sótanos totalmente enterrados. En los semisótanos se computa una fracción de la superficie construida en proporción equivalente a la altura que sobresale sobre rasante. En los casos de las plantas semienterradas de las edificaciones en ladera, que tengan una fachada libre en toda su altura, se computará la totalidad de la superficie construida de dicha planta.

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Solamente se autorizan edificaciones para fines residenciales y terciarios, así como otros usos permitidos siempre que así consten en las ordenanzas reguladoras.

La agregación de parcelas es posible por la propia estructura del sistema viario, ejecutándose un Estudio de Detalle tanto para la parcela SUC 1 como para la parcela SUC-2, que defina su disposición última.

La subdivisión de parcelas sólo se permitirá en el Residencial, siendo la parcela mínima de 400 m^2y contemplando éstas las Ordenanzas especificas en su uso.

CONDICIONES COMUNES DE EDIFICACION USO Y VOLUMEN

Se permite la construcción de garajes privados en sótanos bajo rasante o en semisótanos no sobresaliendo de dicha rasante en este caso más de 1 mts

Se permiten aparcamiento en superficie en interior de parcelas.

Quedan prohibidos los retranqueos en los muros de cerca, que deberán establecerse siempre sobre la alineación.

No podrán realizarse vuelos ni saliente alguno sobre la alineación que señale cada ordenanza.

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 41/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

Las verticales trazadas en cualquier punto de la edificación no superarán en el número de plantas cortadas no en la altura, lo establecido en cada Ordenanza Particular correspondiente.

Sobre la altura máxima solo podrán sobresalir los elementos de ventilación. El pretil podrá sobresalir hasta 1,00 m. dicha altura máxima.

Los sótanos y semisótanos además de utilizarse como garaje privado se podrán utilizar para situar en ellos instalaciones de todo tipo, servicios, almacenes, cuartos de utensilios, nunca como espacio habitable. La altura máxima permitida será de 2,40 metros. En la zona de retranqueo no se admitirán edificaciones en sótano o semisótano.

En la zona de retranqueo no podrán realizarse ningún tipo de edificación salvo cuartos de basuras en su alineación a calle.

En los usos Residencial Turístico, complementario y comercial las cubiertas podrán ser inclinadas pero planas en el uso terciario, no permitiéndose en ningún caso acabados reflectantes.

El pretil máximo sobre el forjado será de 1,00 m

CONDICIONES ESTÉTICAS

Las zonas libres de parcelas restantes de la ocupación permitida, deberá ajardinarse al menos en un 50% excepto en la parcela comercial.

Jardinería: Todo proyecto de edificación deberá llevar un plano de ordenación de las zonas libres y distribución de jardinería para la tramitación del proyecto técnico correspondiente, incluyendo muros y red interior de peatones.

No se permite la colocación de depósitos de agua en cubiertas.

En el caso de uso de paneles solares, se tratará su adecuación estética al conjunto.

Las solanas o patios de servicio de edificio, si diesen a vista exteriores presentarán un acabado acorde con el resto de la edificación y se cerrarán con muros, celosías o pantallas.

No se permiten desmontes y rellenos que no respeten la uniformidad del conjunto del terreno.

Los tenderos no serán visibles desde el exterior.

Si existiera muro de cerca de las parcelas éste sería de una altura máxima de 0,70 m. y sobre él se podrían levantar verjas o setos verdes hasta una altura máxima de 2m.

Los muros de contención de tierras si son vistos deberán ser tratados con mampostería ripiada de piedra del lugar, laja, o similar.

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 42/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

CONDICIONES HIGIENICAS

Las aguas pluviales recogidas en cubiertas y zonas libres no podrán verterse a la red de saneamiento.

Se dispondrán en cada parcela de un compartimento cerrado, con ventilación superior practicable desde la vía pública y situada en la alineación de la misma, Con objeto de albergar los recipientes de desperdicios y basuras, hasta su recogida por los servicios municipales de limpieza. En las condiciones recogidas en el P.G.O.U.

Se mantienen las ordenanzas particulares del Plan General del 96 para las parcelas inscritas en el SUC-1 y SUC-2

ORDENANZAS PARTICULARES			
	EDIFICABILIDAD	ALTURAS	SEPARACIÓN A LINDEROS
RCA	0,80	2 Plantas	
OF	0,60	2 Plantas	
ES	0,25	1 Planta	7,20 m
CA	1	2 Plantas	
C	1,50	1 Planta	6,00 m
ZDT	0,3	2 Plantas	6,00 m

NORMATIVA SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC

CAPÍTULO 1. GENERALIDADES

Definimos:

Uso principal: es aquel uso permitido por ser el uso normal conforme a las características y potencialidad del ámbito espacial en el que se implanta.

Uso compatible: es todo uso que puede coexistir con el uso principal, sin perder ninguno de ellos las características y efectos que le son propios.

Uso complementario: es todo uso que puede coexistir con el uso principal, vinculado al mismo y sujeto a los porcentajes y/o condiciones que se determinan en esta normativa.

Uso prohibido: es todo uso cuya implantación se considera incompatible con el uso principal en el ámbito espacial en el que se pretenda implantar.

La unidad de actuación queda delimitada de forma que permite el cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización y distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 43/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

del planeamiento. Se trata de una unidad de actuación continua. SUNCU.

El instrumento de gestión, esto es, el convenio urbanístico que desarrolle la unidad de actuación podrá realizar ajustes puntuales que no supongan una variación del cinco por ciento de la superficie del ámbito delimitado cuando se justifique por nuevos datos de la estructura de la propiedad o por exigencia de la definición o modificación del trazado y características del sistema viario general o local. Sólo se admitirán los reajustes mencionados cuando ello facilite la gestión urbanística, no se altere la clasificación del suelo ni se desvirtúe la ordenación prevista y el resultado no perjudique sustancialmente a los propietarios afectados. Tales condicionantes deberán justificarse suficientemente en los instrumentos de gestión que contenga los citados reajustes, que surtirán efecto con la aprobación del mismo con propietario único.

El sistema de ejecución será privado por concierto, de propietario único y desarrollo a través del Convenio Urbanístico.

En cualquier caso, en todo lo relativo a los sistemas de ejecución se estará al cumplimento de las determinaciones establecidas en el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias (Decreto 183/2004, de 21 de diciembre) o norma que lo sustituya.

El convenio urbanístico de gestión concretará:

Bases reguladoras.

Distribución de beneficios y de las cargas, en su caso, y determinación de las cesiones correspondientes al Ayuntamiento, con descripción de la adjudicación de parcelas resultantes. Hacer explícita la cesión de aprovechamiento lucrativo ya convenida.

Determinación de las cargas urbanísticas de las parcelas resultantes.

Garantías y obligaciones de los propietarios.

Procedimiento de liquidación final de la actuación.

Los planos referidos al ámbito, fincas aportadas, parcelas resultantes, ordenación prevista y obras de urbanización.

PARCELACIONES Y SEGREGACIONES.

Se considerará parcelación o segregación toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes independientes.

Solo podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en ejecución del correspondiente instrumento de gestión urbanística hasta definir parcelas mínimas de 1.000 metros cuadrados.

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 44/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

REQUISITOS PARA SIMULTANEAR LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.

Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización y en su caso, el instrumento de gestión urbanística que corresponda podrá iniciarse la edificación de una parcela con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del instrumento de gestión, si éste fuera necesario.

Que la infraestructura básica de la etapa de urbanización en la que se encuentre la parcela esté ejecutada en su totalidad y que, por el estado de realización de las obras, se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela contará con todos los servicios, lo que deberá expresarse en la licencia de edificación y garantizarse en la norma en que estime la Administración Municipal.

Que igualmente se considere previsible que a la terminación de las obras de edificación se encuentre finalizada la ejecución de los espacios libres públicos que estén adscritos a la etapa de urbanización correspondiente, según se determine en el Proyecto de Urbanización.

Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda a la parcela de que se trate.

A los efectos anteriores, se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito

del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con redes exteriores, salvo los fondos de saco o acceso a parcelas:

Explanación.

Saneamiento.

Encintado de bordillos, base del firme y capa intermedia asfáltica del firme.

Red de distribución de agua y Red de alumbrado público.

Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.

Acometidas de servicio a terrenos o parcelas para dotación o equipamiento.

No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 45/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y redes de alcantarillado, y el resto de los servicios previstos en el Proyecto de Urbanización.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, implicará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiera prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

Los requisitos y deberes anteriores deberán consignarse con idéntico contenido en los documentos que se otorguen sobre cuantos negocios jurídicos se celebren, cuando impliquen la transmisión o concesión de facultades o derechos sobre el uso, disfrute, disposición o dominio de la parcela y de todo o parte de la edificación a realizar en ella.

CAPITULO 2. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN

En el SUNCU de Ampliación de Bellavista se proponen los siguientes usos.

1.- **El uso residencial**. Comprende el conjunto de actividades propias del alojamiento permanente (habitación) de personas con un nivel de confort adecuado (habitabilidad).Podrá desarrollarse en:

Viviendas unifamiliares: la vivienda constituye un edificio independiente con accesos y servicios independientes a los de otras viviendas.

Viviendas colectivas: las viviendas se agrupan con otras en un mismo edificio compartiendo accesos, locales y servicios con las mismas en régimen de propiedad horizontal.

Las parcelas destinadas al uso residencial podrán admitir como usos compatibles los comunitarios definidos en las Normas del Plan General.

2.- **Viviendas vacacionales**: las viviendas, que amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato y reuniendo los requisitos previstos del Reglamento que las regula, son comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística, para ser cedidas temporalmente y en su totalidad a terceros, de forma habitual, con fines de alojamiento vacacional y a cambio de un precio.

3.-El uso terciario Son los usos que comprenden las actividades de carácter lucrativo, destinadas a la prestación de servicios a las personas, empresas y organismos. Tienen uso terciario los espacios donde se prestan servicios al público, adscritos a los sectores económicos del comercio minorista, la hostelería (salvo las actividades recreativas y de alojamiento

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 46/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

turístico), servicios financieros, inmobiliarios, empresariales, profesionales, y otros como agencias de viajes o mensajería. El uso terciario podrá autorizarse en sótanos, semisótanos y bajo rasante siempre que se verifique el cumplimiento de todos los requisitos exigidos por la legislación sectorial, con especial atención a la normativa respecto al ruido y a las medidas de seguridad exigibles. En sótanos sólo se permitirá en la primera planta bajo rasante y no podrá ser independiente del local inmediatamente superior, estando unido a éste por escaleras o aberturas cuya superficie de contacto sea, como mínimo, del quince por ciento (15%) de la planta baja.

Dentro del uso terciario se establecen los siguientes usos pormenorizados:

a) Comercial: son los usos que comprenden las actividades llevadas a cabo con ánimo de lucro, dirigidas a poner a disposición de los consumidores y usuarios bienes, productos, servicios y mercancías; corresponde a aquellos espacios en los cuales se realizan actividades relacionadas con la compra y la venta de alimentos, géneros, bienes muebles o mercancías que se realiza en locales acondicionados al efecto, independientemente de que la actividad esté sujeta a concesión administrativa o regímenes especiales. También forman parte de los usos comerciales, los locales donde se prestan servicios personales al público de frecuencia usual y que no se engloban dentro del grupo de las oficinas. Se admite la implantación de cualquiera de los distintos establecimientos que la normativa sectorial reconozca en cada momento, tanto en su definición como en sus condiciones, reconociéndose a los solos efectos de su localización en este Plan los siguientes:

Establecimientos Comerciales: tienen esta consideración los locales y las construcciones e instalaciones de carácter fijo y permanente, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, ya sea de forma individual o en un espacio colectivo, e independientemente de que se realice de forma continuada o en días o en temporadas determinadas. Sus condiciones específicas serán las establecidas en la legislación sectorial vigente en cada momento.

Grandes Establecimientos Comerciales (polivalentes y especializados): establecimiento independiente, conformado como un edificio único, que engloben en su oferta dos o más sectores distintos o aquellos especializados que destinen como mínimo el 60% de su superficie útil de venta al público a los géneros que determinen la especialización, conforme a la legislación en materia comercial, con superficie útil de exposición y venta igual o superior a 2.500 metros cuadrados. En esta categoría se incluyen tanto las grandes firmas comerciales de venta de muebles, máquinas, ferretería, automóviles, etc. como los hipermercados, entendidos como

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 47/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

aquellos comercios unitarios en los que, bajo un régimen de autoservicio, se vende un amplio surtido de productos con marcado predominio de los alimentarios. Sus condiciones específicas serán las establecidas en la legislación sectorial y territorial vigente en cada momento.

Centros comerciales: la unidad comercial constituida por el conjunto de establecimientos comerciales situados en un mismo recinto, vinculados entre sí por una planificación, gestión, promoción y administración común en los que se ejerzan las actividades de forma empresarial independiente y, en los que puedan existir, en su caso, como uso complementario establecimientos dedicados a actividades de ocio, restauración u otras.

Estarán sujetos a necesaria obtención de licencia comercial para el desarrollo de su actividad los centros comerciales en los que la superficie de venta total (suma de cada uno de los establecimientos comerciales integrados en ellos) sea superior a 9.000 m². Sus condiciones específicas serán las establecidas en la legislación sectorial y territorial vigente en cada momento.

Para la implantación de un gran establecimiento comercial o centro comercial con una superficie de venta total superior a 9.000 m², de conformidad con la legislación sectorial y las Directrices de Ordenación General de Canarias, se deberán analizar y justificar los siguientes aspectos:

I. Definición del ámbito de análisis de las afecciones sobre la estructura territorial.

II. Ausencia de impactos negativos significativos de la implantación sobre el medio natural, alternativas y medidas correctoras.

III. Compatibilidad de la implantación pretendida con las estrategias territoriales y urbanas definidas en el planeamiento insular y municipal, en especial con relación a posibles estrategias de renovación urbana en general y rehabilitación de centros tradicionales o históricos en particular.

IV. Impacto sobre el sistema viario afectado y efecto de los nuevos flujos, previsión de soluciones de conexión y accesos, incluyendo los compromisos a asumir por los promotores en orden a ejecutar las infraestructuras de conexión, acceso y aparcamiento a su costa y terminarlas antes de la puesta en funcionamiento del centro.

V. Impacto sobre las infraestructuras afectadas, como la de eliminación de residuos urbanos, u otras.

Se evitará la construcción de grandes establecimientos comerciales o centros comerciales de un único volumen que englobe todos los locales en su interior, de manera que los volúmenes

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 48/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

edificatorios resultantes deberán adaptarse al entorno, optando por una tipología abierta en la que los locales comerciales den a bulevares y/o espacios libres privados, generando una interacción entre el interior y el exterior para los usuarios.

Un espacio con uso principal comercial podrá incluir usos complementarios no comerciales, siempre que la superficie total de éstos no supere el 50% de la destinada a la circulación del público en general; nunca podrán ser usos complementarios o compatibles del comercial los que incluyan actividades incompatibles con el uso público general.

b) Hostelería y restauración: a la categoría de hostelería se adscriben aquellos espacios en los cuales se realizan actividades de preparación y servicio de comidas y bebidas para ser consumidas en su interior por el público. No pertenecen a esta categoría, sino a la de recreativos, los espacios en los que, si bien dedicados al servicio de bebidas o comidas, se desarrollan actividades ruidosas o molestas en un entorno residencial. Este uso se podrá desarrollar como:

Quioscos y terrazas: cuando el consumo se realiza al aire libre o en espacios cubiertos conformados por estructuras ligeras y fácilmente desmontables.

Bares: establecimientos destinados principalmente a la venta de bebidas, si bien pueden servir comidas ligeras y de fácil preparación; para adscribirse a esta categoría, la capacidad del local no podrá superar 25 personas sentadas.

Cafeterías y pequeños restaurantes: aquellos locales cuya capacidad no supera las 100 personas sentadas. Se incluyen las cafeterías especializadas tales como el Café-biblioteca, Cibercafé (cafetería y ordenadores en red) y otros.

Restaurantes: locales destinados principalmente al servicio de comidas.

c) Oficinas: se adscriben los espacios en que se realizan actividades cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros análogos, mediante la gestión y transmisión de información; no se incluirán en el uso de oficinas los espacios con tales fines que se integren en otro uso principal del cual dependen (tales como las oficinas de los espacios comerciales, turísticos). Este uso se podrá desarrollar como:

. Despacho profesional: local independiente, normalmente en un edificio con otros usos, en el que se realizan trabajos profesionales que no generan una afluencia continuada de público. Este uso puede formar parte como complementario del residencial, cuando se integra en la vivienda del titular. De otra parte, para adscribirse a esta categoría, las superficies de trabajo no superarán los 250 m². Como regla general, los despachos profesionales y los locales de oficinas que no se sitúen en edificios de oficinas, se localizarán en las plantas bajas, entreplantas o

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 49/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

semisótanos.

. Local de oficinas: en el que se realizan actividades propias del uso de oficinas que superan las dimensiones del apartado anterior o suponen la afluencia frecuente de público, tales como gestorías, sucursales bancarias, despachos de notarios, o locales de atención al consumidor. En esta categoría la superficie de trabajo, incluyendo la de estancia del público, no superará los 750 m².

. Edificio de oficinas: cuando un edificio completo o una parte del mismo separada funcionalmente del resto, con accesos y servicios propios, se destina a este uso mediante su compartimentación en despachos y/o locales de oficinas.

Grandes oficinas: espacios de una sola empresa que superan las dimensiones de los locales de oficinas.

d) Recreativo, ocio y espectáculos: Son usos recreativos aquellos que comprenden las actividades de carácter lucrativo y permanente, cuyo objeto es el ocio, el esparcimiento y la diversión con afluencia de público. Los usos recreativos podrán ser:

Recreativos y de juegos de azar: que comprenden actividades sometida a reglas con utilización o no de máquinas recreativas realizados en salones de juegos recreativos y de bazar, boleras, casinos, bingos y similares.

Cines y multicines: espacios en los que la actividad de espectáculo consiste en la exhibición de películas cinematográficas. Tendrá la consideración de multicines cuando se agrupan varias salas de exhibición en un mismo edificio con servicios comunes a todas.

. Teatros y salas de conciertos: comprende el conjunto de actividades relativas a la realización de espectáculos teatrales, musicales, conciertos y recitales, conferencias, coloquios, lecturas públicas y similares, incluyéndose los cafés-teatro o cafés-concierto.

Una parcela con uso principal recreativo podrá incluir usos complementarios comerciales siempre que la superficie total de éstos no supere la del uso principal.

e) Locales de reunión, de baile y celebraciones: incluyéndose los espacios en los que, si bien dedicados al servicio de bebidas o comidas, se desarrollan actividades ruidosas o molestas en un entorno residencial, tipo bares de copas, entendidos como los establecimientos donde se sirven y consumen bebidas y se realizan actividades de relación, audición de música y baile, habitualmente de noche y discotecas, entendidas como locales especializados donde predominan las actividades de baile con música de discos y, eventualmente, se realizan espectáculos musicales

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 50/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

CAPITULO 3. NORMAS PARTICULARES.

LOTE A									
ELEMENTO	**USO PRINCIPAL**	**USO COMPLEMENTARIO**	**USO COMPATIBLE**	**SUPERFICIE (m²)**	**0CUPACIÓN (m²)**	**EDIFICABI-LIDAD (m²)**	**VOLUMEN (m³/m²)**	**ALTURA**	**SEPARACIÓN LINDEROS**
Parcela 1	Residencial	Terciario	Vivienda vacacional	47.769		31.255		Tres plantas	5 metros a cualquier lindero
LOTE B									
ELEMENTO	**USO PRINCIPAL**	**USO COMPLEMENTARIO**	**USO COMPATIBLE**	**SUPERFICIE (m²)**	**0CUPACIÓN (m²)**	**EDIFICABI-LIDAD (m²)**	**VOLUMEN (m³/m²)**	**ALTURA**	**SEPARACIÓN LINDEROS**
Parcela 2	Residencial	Comercial	Hotel de ciudad Vivienda vacacional	8.041		5.261		Tres plantas	2 metros a cualquier lindero
LOTE C									
ELEMENTO	**USO PRINCIPAL**	**USO COMPLEMENTARIO**	**USO COMPATIBLE**	**SUPERFICIE (m²)**	**0CUPACIÓN (m²)**	**EDIFICABI-LIDAD (m²)**	**VOLUMEN (m³/m²)**	**ALTURA**	**SEPARACIÓN LINDEROS**
PARCELA 3	Terciario			13.886		9.086		Tres plantas	2 metros a cualquier lindero
LOTE D									
ELEMENTO	**USO PRINCIPAL**	**USO COMPLEMENTARIO**	**USO COMPATIBLE**	**SUPERFICIE (m²)**	**0CUPACIÓN (m²)**	**EDIFICABI-LIDAD (m²)**	**VOLUMEN (m³/m²)**	**ALTURA**	**SEPARACIÓN LINDEROS**
PARCELA 4	Dotación			4.093		Libre		Libre	Libre

Las Palmas de Gran Canaria, abril de 2022

Fdo. Jose Francisco Henriquez Sanchez

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 51/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

DOCUMENTO Nº 4
ANEXOS

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 52/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

ANEXO 1 .INFORME DE SOSTENIBILIDAD

Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Desarrollamos este DOCUMENTO según SEIS epígrafes o apartados y una introducción de orden jurídico para proceder a formular las CONCLUSIONES.

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

1.Impacto en las Haciendas Públicas.

2.-Presupuestos municipales.

3.-Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

4.- Rentabilidad de la actuación.

5.-Adecuación a los límites del deber de conservación

6.-Equilibrio entre beneficios y cargas de la actuación

INTRODUCCIÓN.EL ORDEN JURÍDICO.

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

Y esa remisión a la normativa estatal exige seguir los preceptos del **artículo 22** del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre), en cuanto a los contenidos específicamente económicos.

Vemos los apartados **4** y **5** del citado **artículo 22:**

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

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 53/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

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

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

Pese a que se han declarado inconstitucionales y nulas, la redacción original de los contenidos preceptuados en las letras a), b), c), d) y e) del apartado 5 del artículo 22, del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, por Sentencia del TC 143/2017, de 14 de diciembre (BOE miércoles 17 de enero de 2018), se puede tratar de analizar lo pretendido y evaluar conforme a lo que queda en vigor.

Superado el trance de ser declarado lo antes dicho inconstitucional y para adaptarnos a la nueva situación aportaremos un "informe de sostenibilidad económica" (para las actuaciones de transformación urbanística) y una "memoria de viabilidad económica" (para cualquiera de las actuaciones sobre el medio urbano), en las que se deben desarrollar los contenidos expuestos anteriormente y que estén vigentes, que se concretan en los seis epígrafes ya señalados.

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 54/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

Son bien distintos los contenidos de la «sostenibilidad económica» y de la «viabilidad económica» Este documento evalúa la conveniencia de un proyecto atendiendo a la relación que existe entre los recursos empleados para obtenerlo y aquellos de los que se dispone. En muchas ocasiones, los recursos de los que se dispone para evaluar la viabilidad económica vienen determinados por los que produce el propio proyecto que se evalúa, por lo que en rigor se trata de llevar a cabo un análisis de rendimiento o rentabilidad interna.

El objeto de la Modificación Menor es formular una propuesta de ordenación para el ámbito de Ampliación de Bellavista que se fundamenta en:

Considerar urbano consolidado el suelo que tiene tal condición y que es de forma muy aproximada el enclave insostenible del PTP-8 y la parcela del canódromo. Descontadas estas superficies, el sector de Ampliación de Bellavista que debe clasificarse como SUNCU pasa a tener 112.332,23 metros cuadrados y debe tener una edificabilidad de 0,4 metros cuadrados por metro cuadrado.

Equipar el sector de espacios libres de forma que descongestione la funcionalidad del PMM y al tiempo lo saquen de su encorsetamiento.

La vía Enrique Jorge que el PMM entiende que debe de ser de entrada al parque, y que el Plan General presupone que va a ser la entrada en la ciudad residencial segregándolo del tráfico turístico que soportaría la GC-500, se dimensiona con una calzada suficiente de cuatro carriles.

Equipar al sector con la dotación de un espacio para la estación del tren. En la parcela de dotación destinado a estación del tren se prevé una superficie suficiente para acoger a la estación y un edificio emblemático o representativo, reforzada su renta de situación con la presencia de un suelo de uso terciario en la parcela de colindancia.

La finalidad de este documento es servir de borrador de plan o programa que acompañe al documento ambiental con el fin de someter las alternativas generadas al órgano ambiental.

Se han planteado tres alternativas con el invariante de la calificación fáctica del suelo urbano consolidado.

La alternativa uno es coincidente con la alternativa cero. Este contenida en el Plan General de 1.996, hoy vigente y contempla una variedad de usos que nos lleva a entender este suelo como un auténtico cajón de sastre. Tiene entre sus inconvenientes lo que sigue:

No refleja los derechos adquiridos por una porción de suelo que es suelo urbano consolidado.

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 55/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

No plantea sinergias con el Plan de Modernización, toda vez que los espacios libres no mejoran las dotaciones del PMM siendo así que en las alternativas 2 y 3 los espacios libres acrecen la plaza de entrada al parque, único rasgo de equipamiento urbano que se detecta en el PMM.

En las alternativas 2 y 3. El vial en la calle Enrique Jorge se proyecta en cuatro carriles para canalizar el tráfico residencial y el de entrada al Parque.

Se recalifica la entrada en la ciudad turístico con dos edificios emblemáticos, el destinado a la estación del tren y el dedicado al uso terciario polifuncional.

El PMM tiene un déficit de aparcamientos que se prevé paliar de forma gradual. La localización de la dotación ofrece solución a este problema. En las alternativas 2 y 3 la parcela dotacional y el uso terciario colindante colaboran con este objetivo.

En definitiva, se separan dos asuntos distintos, el enclave insostenible localizado en la entrada de la ciudad turística y que requiere una solución diferente del enfoque que debe tener el resto del suelo vacante.

La alternativa dos mantiene la delimitación el sector que tratamos y manteniendo los invariantes en la clasificación y calificación del suelo.En la forma como dispone el Plan General Supletorio, lo destina al uso terciario.

Tiene los inconvenientes de consolidar el uso terciario en un enclave que es la entrada en la ciudad turística y que los usos terciarios que demanda el municipio parece que es asunto debatido que deben localizarse en la zona del Tablero.

La alternativa 1 no refleja los derechos adquiridos por las parcelas que tienen la condición de suelo urbano consolidado.

La alternativa 1 no plantea sinergias con el Plan de Modernización, toda vez que los espacios libres no mejoran las dotaciones del PMM siendo que en la alternativa seleccionada los espacios libres acrecen la plaza de entrada al parque, único rasgo de equipamiento urbano que se detecta en el PMM.

En las alternativas 2 y 3, el vial en la calle Enrique Jorge se proyecta en cuatro carriles para canalizar el tráfico residencial y el de entrada al Parque.
En las alternativas 2 y 3 se recalifica la entrada en la ciudad turística con dos edificios emblemáticos, el destinado a la estación del tren y el dedicado al uso terciario polifuncional.

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 56/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

El PMM tiene un déficit de aparcamientos que se prevé paliar de forma gradual. La localización de la dotación ofrece solución a este problema.

Las alternativas 2 y 3 comparten parámetros. En la alternativa 2 el uso de todas las parcelas es el terciario. En la alternativa 3 se ha localizado una parcela de uso terciario colindante con la parcela dotacional y el resto del sector se destina al uso residencial y turístico.

1.Impacto en las Haciendas Públicas.

Para proceder a la estimación del impacto sobre la Hacienda Local de la realización de las acciones propuestas, hemos de analizar el presupuesto y la contabilidad municipal

La hacienda de las entidades locales está constituida por los siguientes recursos:

a) Los ingresos procedentes de su patrimonio y demás de derecho privado.

b) Los tributos propios clasificados en tasas, contribuciones especiales e impuestos y los recargos exigibles sobre los impuestos de las Comunidades Autónomas o de otras entidades locales.

c) Las participaciones en los tributos del Estado y de las Comunidades Autónomas.

d) Las subvenciones.

e) Los percibidos en concepto de precios públicos.

f) El producto de las operaciones de crédito.

g) El producto de las multas y sanciones en el ámbito de sus competencias.

h) Las demás prestaciones de derecho público.

Los **tributos**, que se clasifican en:

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

Contribuciones especiales: originadas por la realización de obras o por el establecimiento o ampliación de servicios municipales.

Impuestos: que son aquellos tributos exigidos sin contraprestación, cuyo hecho imponible

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 57/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

está constituido por negocios, actos o hechos que ponen de manifiesto la capacidad económica del contribuyente.

Por otra parte, la inversión municipal puede ser financiada con recursos **propios** o **exógenos. Los propios son:**

a) Ahorro neto
b) Créditos.
c) Contribuciones Especiales

2.-Presupuestos municipales.

Para proceder a una adecuada estimación, del impacto sobre la Hacienda Local de la realización de las acciones propuestas, puede ser de utilidad hacer un análisis presupuestario y contable de las principalesmagnitudes de referencia en este ámbito. Aportamos datos del presupuesto municipal para el 2.020.

NIVELACIÓN PRESUPUESTARIA

PRESUPUESTO DE INGRESOS:	
Capítulo 1. Impuestos directos	6.293.000,00 €
Capítulo 2. Impuestos indirectos	3.951.000,00 €
Capítulo 3. Tasas y otros ingresos	1.691.000,00 €
Capítulo 4. Transferencias corrientes	6.370.000,00 €
Capítulo 5. Ingresos patrimoniales	76.000,00 €
Total, operaciones corrientes	18.381.000,00
Capítulo 6. Enajenación de inversiones reales	0,00 €
Capítulo 7. Transferencias de capital	0,00 €
Total, operaciones de capital	0,00 €
Total, operaciones no financieras	18.381.000,00 €
Capítulo 8. Activos financieros	90.000,00 €
Capítulo 9. Pasivos financieros	90.000,00 €

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 58/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

Total, operaciones financieras	180.000,00 €
TOTAL, PRESUPUESTO DE INGRESOS	**18.561.000,00 €**
PRESUPUESTO DE GASTOS:	
Capítulo 1. Gastos de personal	8.879.704,68 €
Capítulo 2. Gastos en bienes corrientes y servicios	7.365.845,32 €
Capítulo 3. Gastos financieros	204.000,00 €
Capítulo 4. Transferencias corrientes	1.135.450,00 €
Capítulo 5. Contingencias	0,00 €
Total, operaciones corrientes	17.585.000,00 €
Capítulo 6. Inversiones reales	796.000,00 €
Capítulo 7. Transferencias de capital	0,00 €
Total, operaciones de capital	796.000,00
Total, operaciones no financieras	18.381.000,00 €
Capítulo 8. Activos financieros	90.000,00 €
Capítulo 9. Pasivos financieros	90.000,00 €
Total, operaciones financieras	180.000,00 €
TOTAL, PRESUPUESTO DE GASTOS	**18.561.000,00 €**

Conclusiones. El Presupuesto General del Ayuntamiento de San Bartolomé para el ejercicio 2020 asciende a la cantidad de 18.561.000,00 € en el Estado de Gastos del Presupuesto y de 18.561.000,00 € en el Estado de Ingresos no presentando en consecuencia déficit inicial.

Sus bases de cálculo han sido explicitadas en el informe económico financiero suscrito por la Intervención. El Presupuesto presenta una equivalencia entre los ingresos y los gastos, de manera que los ingresos corrientes (Cap. 1 a 5 del estado de ingresos), que ascienden a la cantidad de 18.381.000,00 €, son suficientes para financiar el gasto corriente (Cap. 1 a 5 del estado de gastos), el cual supone un total de 17.585.000,00 €.

Asimismo, los gastos de capital, constituidos por las inversiones reales (no se prevén transferencias de capital) y que ascienden a un total de 796.000,00 €, también se encuentran financiados, en su totalidad, por ingresos corrientes. El presupuesto se aprueba sin déficit inicial, cumpliendo así con lo

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 59/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

establecido en el apartado 4 del artículo 165 del TRLRHL. No podrá presentar déficit a lo largo del ejercicio; en consecuencia, todo incremento en los créditos presupuestarios o decremento en las previsiones de ingresos deberá ser compensado en el mismo acto en que se acuerde.

3.-Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos se debe enfocar como la forma como se adecúa el suelo a oportunidades para los distintos agentes sociales. En la memoria de este documento se concreta la forma como esta pieza del territorio en la entrada de la ciudad turística puede ejercer una influencia sobre todo el contexto turístico y en mayor medida si practica las adecuadas sinergias con el Plan de Modernización vecino.

La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, es un medio de garantizar la oferta para una conveniente implantación de empresas y profesionales, que puedan generar nuevas oportunidades de actividad económica y empleo, frente a las determinaciones actuales que contemplan el suelo de ámbito destinado a un uso mixto a forma de auténtico cajón de sastre.

Esta fuera de toda duda que la propuesta que se formula actualiza las oportunidades de la zona aumentando las fortalezas del espacio y menoscabando las debilidades. Es la propuesta que situada en el contexto lindante con el ámbito del Plan de Modernización produce mayor renta y superior creación de empleos.

4.- Rentabilidad de la actuación.

Conforme se ha expuesto en apartados anteriores, se van a producir flujos financieros de salida y de entrada, como consecuencia de las intervenciones propuestas, de forma resumida se pueden enumerar los siguientes:

OUTPUTS

- Intervenciones propuestas (inversión)
- Conservación, mantenimiento y reparación (anual)

INPUTS

- Cesiones de suelo
- Plusvalías
- Tasas
- Contribuciones especiales
- Impuestos

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 60/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

- Subvenciones
- Precios públicos
- Operaciones de crédito

Los principales tributos que se suelen generar, como consecuencia de la ejecución de un instrumento deordenación son:

De primera instalación.

- Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras
- Impuesto s/ incremento del valor de terrenos de naturalezaurbana
- Licencias; Autorizaciones, Ocupación de la vía pública,Aperturas.

Periódicos.

- **Impuesto sobre bienes inmuebles**
- Impuesto Actividades Económicas
- Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica

Es por lo que se procede a la estimación de los flujos financieros más probables, que puede generar la gestión urbanística y ejecución de la actuación planteada en este documento.

En cuanto a las inversiones propuestas con cargo a las administraciones públicas, se observan las siguientes cesiones:

Sistema General de Espacios Libres. SGEL

Sistema General Viario. SGV

Sistema General Adscrito. SGA

Sistema General de Infraestructuras Viarias. SGIV

Para todos ellos se contempla una inversión inicial y una cuota de mantenimiento por metro cuadrado como sigue:

Sistema General de Espacios Libres. SGEL. Inversión 20 euros, mantenimiento 1,75 euros

Sistema General Viario. SGV. Inversión 36 euros, mantenimiento 2,75 euros

Sistema General Adscrito. SGA. Se financia de forma ajena al sector que ocupa a esta modificación menor y se hace en el contexto global del municipio.

Sistema General de Infraestructuras Viarias. SGIV. Corresponde su financiación y mantenimiento a la

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 61/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

administración de carreteras.

No se han considerado las cesiones de aprovechamiento lucrativo que como se explica en la Memoria de este documento han sido concretadas en el Plan Parcial del Lomo de Maspalomas a través de convenios urbanísticos que se detallan en el mismo documento de Memoria.

La parcela de 4.397 metros cuadrados que se cede al Ayuntamiento para estación del tren y edificio singular o representativo formará parte de suficiencia y viabilidad económica del organismo beneficiario de una posterior cesión.

Presupuesto Ejecución Material	P.E.M.	€	€ 2.000.000
Gastos Generales	6,00%	€	120.000
Beneficio Industrial	13,00%	€	260.000
P.E.M. + GG + Bº		€	2.380.000
IGIC	7,00%	€	166.600
Presupuesto Ejecución Contrata	P.E.C.	€	2.546.600
Total, Honorarios		€	406.600
Presupuesto Ejecución Total	P.E.T.	€	2.953.200

De los que se desglosan los Honorarios:

Proyecto.			€	171.200
Honorarios	% S/ P.E.M.	8,00%	€	160.000
IGIC	% S/ B.I.	7,00%	€	11.200
Dirección de Obra (Arquitecto)			€	128.400
Honorarios	% S/ P.E.M.	6,00%	€	120.000
IGIC	% S/ B.I.	7,00%	€	8.400
Dirección de Obra (Aparejador)			€	107.000
Honorarios	% S/ P.E.M.	5,00%	€	100.000
IGIC	% S/ B.I.	7,00%	€	7.000

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 62/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

CUADRO RESUMEN

ingresos puntuales		Tipo	€	64.000
Cesiones obligatorias (AD) (a.54)				**-**
Impuesto construcciones, (P.E.M x tipo)	2.000.000	3,20%	€	**64.000**
Incremento valor terrenos.			€	**-**
TASA (Licencias Urbanísticas)	Despreciable		€	
TASA (Licencias de Actividad)	**Despreciable**		**€**	**64.000**

Ingresos recurrentes		Módulo	€	951.719
I.B.I. (m2c x módulo) turístico	45.602	6,00	€	**273.612**
I.B.I. (m2s x módulo) suelo	70.840	6,00	€	**418.176**
I.A.E. (m2c x cuota media)	44.932	5,70	€	**259.931**
Impuesto vehículos	Despreciable			
TASAS	**Despreciable**			**-**

A la vista de los datos y estimaciones realizadas, parece que la rentabilidad de la actuación es positiva, desde el punto de vista estrictamente presupuestario.

En el trance de ejecutar la urbanización los viales y los espacios libres serán ejecutados por el promotor siendo la responsabilidad del ayuntamiento tan solo las tareas de conservación. No habrá por tanto inversión pública municipal sino gastos de mantenimiento periódicos una vez recibida la urbanización.

Estos costes ascenderán de forma anual y recurrente a:

Espacios libres 16.365 x 1,75 = 28.638 euros

Viario 20.730 x 2,75= 56.570 euros

TOTAL, COSTES DE CONSERVACIÓN 85.208 EUROS.

Ingresos puntuales, que alcanzan los 64.000 euros, sin tener en cuenta los posibles ingresos por las

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 63/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

cesiones del artículo 54, así como los que puedan generarse por el Impuesto sobre incremento del valor de terrenos de naturaleza urbana (de difícil concreción en esta memoria).

Ingresos periódicos que casi alcanzan los 951.719 euros anuales, a partir del 2º año del arranque.

Inversión pública estimada, prácticamente es inexistente y puede ser financiada en su totalidad con los ingresos puntuales estimados, lo cual hace innecesaria la posibilidad de endeudamiento para financiar el espacio libre a ejecutar.

La inversión pública en mantenimiento de forma cómoda se puede financiar con los ingresos anuales periódicos en su vencimiento.

En resumen, sin tener en cuenta el mantenimiento de las infraestructuras públicas que se pueden generar ajenas a la realidad económica del sector, con la total gestión y ejecución de la actuación propuesta en este documento, se observa como la viabilidad económica está asegurada.

5.-Adecuación a los límites del deber de conservación

Para el análisis del mantenimiento de las infraestructuras y la prestación de los servicios, se distinguen dos casos diferenciados:

- La puesta en servicio de las dotaciones generales y locales.
- El mantenimiento de las mismas.

En el caso de la puesta en servicio de las dotaciones generales y locales, estos costes ya se encuentran incluidos dentro de los totales considerados en la evaluación de la implantación de los servicios y ejecución de obras de urbanización, donde no sólo se incluye la instalación y obras de estos, sino todos aquellos costes necesarios para la puesta en servicio y buen funcionamiento de estos.

En cuanto al mantenimiento de las infraestructuras consideradas, cabe decir que, en cualquier estudio y evaluación económica, estos costes están adquiriendo mayor relevancia en su análisis, ya que se trata de cuantificar los flujos financieros futuros, para que las inversiones previstas ofrezcan un servicio adecuado y satisfactorio, para los fines propuestos en el programa de actuación.

Los costes de mantenimiento de las infraestructuras, por lo general, se sitúanen torno a un rango del 1 al 10% del coste de ejecución de las mismas, dependiendo del tipo de mantenimiento requerido.

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 64/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

Dentro de las actividades de mantenimiento se pueden diferenciar dos tipos:

Mantenimiento regular, que consiste en la inversión continua sobre dicha infraestructura para conservar sus buenas condiciones.

Mantenimiento extraordinario, que como su propio nombre indica, consiste en la reposición y refuerzode ciertos elementos para asegurar su funcionamiento. El mantenimiento rutinario se realiza de forma continua a lo largo de la vida útil de todas las infraestructuras, mientras que el mantenimiento de refuerzo se lleva a cabo sobre algunas infraestructuras, no todas, cada cierto periodo de tiempo en eltranscurso de la vida útil de la misma, suponiendo por ello una mayor inversión.

En el caso de los espacios libres, el mantenimiento se considera rutinario, por lo que su coste se sitúa en un 1% al 6%, dependiendo de cada caso. Y en el caso de los viarios, el mantenimiento es rutinario, pero pasado un periodo determinado de tiempo se debe volver a pavimentar y reforzar, por lo que su coste de mantenimiento va a ser mayor, situándose en un porcentaje constante entre el 2% al 7% a lo largo de toda su vida útil. Hemos resulto aplicar el parámetro de 1,75 euros por metro cuadrado de espacio libre y 2,75 para el metro cuadrado de viario.

En general, el mantenimiento de las infraestructuras, que son necesarias para la prestación de los servicios y los servicios en sí, son:

- Suministro de energía eléctrica (líneas de alta y media tensión, centros de transformación y distribución, red de baja tensión, alumbrado público, etc.)
- Abastecimiento (depósitos de agua, canales, redes de distribución, etc.)
- Saneamiento (redes de alcantarillado, estaciones de impulsión y bombeo, depuradoras, etc.)
- Telecomunicaciones (redes de telefonía, de cable, etc.)

Estos mantenimientos, corren a cargo de las distintas empresas suministradoras y en última instancia los soporta el consumidor final, a través del abono de las facturas por los servicios correspondientes.

Como consecuencia del mantenimiento y conservación de ese nuevo espacio, puede suponerse que sería fácilmente asumible y realizado por la administración local competente, integradas en sus presupuestos actuales, aunque ya se ha visto anteriormente que los ingresos recurrentes que se pueden generar en ese ámbito, son lo bastante importantes como para no hacer peligrar la sostenibilidad y la viabilidad económica de la actuación .

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 65/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

6.-Equilibrio entre beneficios y cargas de la actuación

En resumen, en base a los cálculos y consideraciones que se han venido exponiendo en este estudio, se puede afirmar que, el impacto sobre la Hacienda Pública considerada es positivo, por lo que no existe desequilibrio entre los beneficios y cargas de la actuación.

En cualquier caso, es importante recordar que se han de intentar obtener el máximo de recursos financieros de otras administraciones públicas y de las obligaciones legales de los agentes privados, lo cual ha de redundar en un menor impacto sobre la hacienda local, dando mayores cotas de viabilidad y sostenibilidad a este instrumento de ordenación.

CONCLUSIONES

Con estas consideraciones previas, el **Informe de Sostenibilidad Económica** (ISE), debe evaluar el impacto económico y financiero para la Hacienda Pública Local, que tiene la implantación de las nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico de los nuevos sectores de los suelos urbanos y urbanizables, previstos en el instrumento de ordenación considerado, analizando los costes de mantenimiento, la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos resultantes; así como, la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de los tributos locales.

La diferencia entre los gastos que la Administración Pública deberá asumir y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora, determinará la sostenibilidad económica de la mencionada actuación urbanística a largo plazo, es decir el **«balance fiscal municipal»** o ahorro bruto tiene que ser positivo.

En cualquier caso, ya se ha dicho en este documento , no se debe confundir **«sostenibilidad económica»** con **«viabilidad económica»**, ya queesta última es la condición que evalúa la conveniencia de un proyecto al que califica, atendiendo a la relación que existe entre los recursos empleados para obtenerlo y aquellos de los que se dispone. En muchas ocasiones, los recursos de los que se dispone para evaluar la viabilidad económica vienen determinados por los que produce el propio proyecto que se está evaluando, por lo que en realidad se lleva a cabo un análisis de rendimiento o rentabilidad interna. Para ello se enfrenta lo que se produce conlo que se gasta, en términos económicos.

En definitiva, la **Memoria de Viabilidad Económica** trata de ofrecer un análisis de la actuación sobre el medio urbano, en términos de rentabilidad, para lograr la adecuación a los límites del deber legal de conservación, así como, un oportuno equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

Las conclusiones de este **Informe de Sostenibilidad Económica** y **Memoria de Viabilidad Económica** son:

- Los impactos negativos de la actuación (inversión casi inexistente y mantenimiento), son superados

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 66/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

por los impactos positivos (ingresos públicos puntuales y recurrentes) para las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y laprestación de los servicios.

- No se producen alteraciones negativas en los parámetros de suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.
- Las estimaciones realizadas en la **"Memoria de Viabilidad Económica"**, son positivas en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.
- Desde un punto de vista cuantitativo, se han obtenido cifras positivas en todos los parámetros estudiados, sobre todo los que tienen un carácter público local. Como refuerzo a estos cálculos, se podría evaluar también la generación de actividad económica y de rentas, ya que la apertura de nuevos establecimientos con usos terciarios y en particular residenciales ha de dinamizar el consumo de bienes y servicios, así como la contratación de personal.
- Desde un punto de vista cualitativo, la principal motivación de esta modificación menor propuesta, como ya se ha venido apuntando anteriormente, viene derivada de una mejora en las hipótesis de análisis de la viabilidad económico financiera, con el propósito de conseguir incrementar las posibilidades de éxito de las iniciativas empresariales a desarrollar en el ámbito de la actuación, lo cual ha de redundar en unas mayores posibilidades de generación de renta y riqueza, de creación de empleo tanto para los agentes privados como para el sector público .

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 67/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

ANEXO 2. IMPACTO DE GÉNERO

OBJETO DEL INFORME

Este ANEXO informe evaluará el impacto de género que serán consecuencia de las determinaciones del Plan o Programa de Modificación Menor del Plan General de San Bartolomé de Tirajana en el ámbito de Ampliación de Bellavista.

El objeto de la Modificación Menor es formular una propuesta de ordenación para el ámbito de Ampliación de Bellavista que se fundamenta en:

Considerar urbano consolidado el suelo que tiene tal condición y que es de forma muy aproximada el enclave insostenible del PTP-8 y la parcela del canódromo. Descontadas estas superficies el sector de Ampliación de Bellavista que debe clasificarse como SUNCU pasa a tener 114.006 metros cuadrados y debe tener una edificabilidad de 0,4 metros cuadrados por metro cuadrado.

Equipar el sector de espacios libres de forma que descongestione la funcionalidad del PMM y al tiempo lo saquen de su encorsetamiento.

La vía Enrique Jorge que el PMM entiende que debe de ser de entrada al parque y que el Plan General presupone que va a ser la entrada en la ciudad residencial segregándolo del tráfico turístico que soportaría la GC-500 se dimensiona con una calzada suficiente de cuatro carriles.

Equipar al sector con la dotación de un espacio para la estación del tren. En la parcela de dotación destinado a estación del tren se prevé una superficie suficiente para acoger a la estación y un edificio emblemático o representativo, reforzada su renta de situación con la presencia de un suelo de uso terciario en la parcela de colindancia.

La finalidad de este documento es servir de borrador de plan o programa que acompañe al documento ambiental con el fin de someter las alternativas al órgano ambiental.

Se han planteado tres alternativas con el invariante de la calificación fáctica del suelo urbano consolidado.

La alternativa uno es coincidente con la alternativa cero. Este contenida en el Plan General de 1.996, hoy vigente y contempla una variedad de usos que nos lleva a entender este suelo como un auténtico cajón de sastre. Tiene entre sus inconvenientes lo que sigue:

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 68/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

No refleja los derechos adquiridos por una porción de suelo que es suelo urbano consolidado.

No plantea sinergias con el Plan de Modernización, toda vez que los espacios libres no mejoran las dotaciones del PMM siendo que en las alternativas 2 y 3 los espacios libres acrecen la plaza de entrada al parque, único rasgo de equipamiento urbano que se detecta en el PMM.

En las alternativas 2 y 3. El vial en la calle Enrique Jorge se proyecta en cuatro carriles para canalizar el tráfico residencial y el de entrada al Parque.

Se recalifica la entrada en la ciudad turístico con dos edificios emblemáticos, el destinado a la estación del tren y el dedicado al uso terciario polifuncional.

El PMM tiene un déficit de aparcamientos que se prevé paliar de forma gradual. La localización de la dotación ofrece solución a este problema. En las alternativas 2 y 3 la parcela dotacional y el uso terciario colindante colaboran con este objetivo.

En definitiva, se separan dos asuntos distintos, el enclave insostenible localizado en la entrada de la ciudad turística y que requiere una solución diferente del enfoque que debe tener el resto del suelo vacante.

La alternativa dos mantiene el sector que tratamos y manteniendo los invariantes en la clasificación y calificación del suelo en la forma como dispone el Plan General Supletorio, lo destina al uso terciario.

Tiene los inconvenientes de consolidar el uso terciario en un enclave que es la entrada en la ciudad turística y que los usos terciarios que demanda el municipio parece que es asunto debatido que deben localizarse en la zona del Tablero.

La alternativa 1 no refleja los derechos adquiridos por las parcelas que tienen la condición de suelo urbano consolidado.

La alternativa no plantea sinergias con el Plan de Modernización, toda vez que los espacios libres no mejoran las dotaciones del PMM siendo que en la alternativa seleccionada los espacios libres acrecen la plaza de entrada al parque, único rasgo de equipamiento urbano que se detecta en el PMM.

En las alternativas 2 y 3, el vial en la calle Enrique Jorge se proyecta en cuatro carriles para canalizar el tráfico residencial y el de entrada al Parque.

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 69/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

En las alternativas 2 y 3 se recalifica la entrada en la ciudad turística con dos edificios emblemáticos, el destinado a la estación del tren y el dedicado al uso terciario polifuncional.

El PMM tiene un déficit de aparcamientos que se prevé paliar de forma gradual. La localización de la dotación ofrece solución a este problema.

Las alternativas 2 y 3 comparten parámetros. En la alternativa 2 el uso de todas las parcelas es el terciario. En la alternativa 3 es de aplicación la siguiente tabla. un uso residencial turístico con los siguientes parámetros.

A fin de continuar con el trámite previsto en las Directrices Sexta y Séptima del documento del Gobierno de Canarias anteriormente mencionado, el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, como órgano proponente, dará traslado al Instituto Canario de Igualdad del Gobierno de Canarias- o al órgano designado al efecto, del informe en redacción, para que este pueda formular recomendaciones o propuestas de modificación menor del PGO, sugerencias de medidas de acción positiva u otras que estime procedentes.

Asimismo, se pone de manifiesto que el contenido del informe irá madurando en función de la fase de tramitación en la que el instrumento al que acompaña se encuentre. Por ello, las observaciones y recomendaciones que sean dadas por el Instituto Canario de Igualdad o el órgano designado para informar serán tenidas en cuenta para las fases posteriores del documento.

NECESIDADES DEL ANÁLISIS DEL IMPACTO DE GENERO EN ESTE PLAN O PROGRAMA

La planificación urbanística ordena la localización de las diferentes actividades en el espacio, establece la forma del espacio público y privado y define los diferentes sistemas de movilidad y transporte.

Debido a su naturaleza, el urbanismo está directamente relacionado con el acceso que las personas y los diferentes colectivos tienen a puestos de trabajo, dotaciones, equipamientos y servicios; en las facilidades y comodidades en el uso de estos y en la necesidad de transporte para llegar a ellos. No obstante, tanto los encargados de la redacción del planeamiento, como los poderes públicos que lo aprueban, deben partir de la premisa de que las posibilidades de acceso no son las mismas.

Los diferentes colectivos que concurren en el mismo espacio presentan diversas necesidades y distintas posibilidades de acceso a los recursos del medio en el que se encuentran. Los instrumentos de ordenación urbanística y territorial, hasta ahora, no han dado respuesta a la complejidad de este desequilibrio, por ello, en la actualidad, se trata de estudiar las medidas de ordenación que se toman, incorporando aspectoscomo la perspectiva de género en los instrumentos y evaluando los posibles impactos que pueden ocasionar.
En este sentido, un documento urbanístico sensible al género debe tomar decisiones conforme a criterios

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 70/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

orientados a paliar el difícil acceso a los servicios de este sector de la población. Fomentar un urbanismo inclusivo, es propiciar un espacio público en el que tanto hombres como mujeres aporten su punto de vista y participen activamente para determinar así, las necesidades del conjunto heterogéneo de personas.

Para conseguir una perspectiva inclusiva y contribuir a eliminar las desigualdades que derivan de la orientación sexual, además, es importante incorporar la perspectiva de diversidad. Para ello, se han tenido en cuenta las necesidades particulares de colectivos como el LGBTI, puesto que, las administraciones locales cuentan con un entorno privilegiado para trabajar desde la proximidad, atendiendo a las especificidades de todos los colectivos de la ciudadanía y estableciendo un contacto directo con los movimientos sociales para llevar sus reivindicaciones a las Administraciones Públicas e implementar la mirada LGTBI en sus políticas.

A tenor de lo expuesto, se ha considerado pertinente la redacción de este informe de impacto de género puesto que las determinaciones que el instrumento contiene y las medidas que plantea podrán incidir enla posición personal y social de hombres y mujeres del municipio y, en consecuencia, al logro de la igualdad efectiva.

VALORACIÓN DEL INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

MARCO NORMATIVO

La introducción de la perspectiva de género en los instrumentos de planeamiento y planificación, hasta ahora, ha representado un plus de calidad en este tipo de documentos. Sin embargo, en la actualidad, lainclusión de un enfoque inclusivo y de género en la planificación se ha convertido en un aspecto preceptivo.

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

Asimismo, desde la entrada en vigor del Tratado de Ámsterdam, el 1 de mayo de 1999, la igualdad entre hombres y mujeres y la eliminación de las desigualdades de género son principios fundamentales de la Unión Europea. Consecuentemente, debe ser integrado en todas las políticas y acciones de la Unión y de sus Estados miembros.

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 71/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

NORMATIVA SUSTANTIVA

LEY 4/2017, DE 13 DE JULIO DEL SUELO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS.

La Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, publicada en el Boletín Oficial de Canarias de 19 de julio de 2017, ya en el apartado VI de su Preámbulo hace referencia a la igualdad de género como uno de los valores a incorporar en los objetivos y principios rectores de la norma, ya que esta Ley trata de adecuar el principio constitucional de desarrollo sostenible a los tiemposy las necesidades actuales de la sociedad canaria.

El articulado de la Ley del Suelo realiza varias referencias y establece ciertas determinaciones en relacióncon lo expuesto en su preámbulo. Primeramente, el artículo 3, apartado sexto indica que, *de modo particular, la intervención pública en relación con la ordenación del suelo deberá atender y respetar el principio universal de igualdad entre hombres y mujeres.*

En esta línea, el artículo 4, a la hora de regular los criterios de intervención, hace referencia a que *la ordenación de los recursos naturales se llevará a cabo conforme al interés general, la igualdad de géneroy la solidaridad intergeneracional.*

En cuanto a los principios específicos que inspiran esta ley, en relación con la ordenación territorial y urbanística, el artículo 5 apartado segundo dispone:

> *a)* La promoción del uso racional de los recursos naturales y territoriales, armonizando las exigencias derivadas de su protección y conservación con el desarrollo económico, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres y, en general, la mejora del nivel de vida de la ciudadanía,compensando de forma adecuada a quienes se comprometan a su costa con esos objetivos.

Por último, los artículos 81 y 82 enumeran los principios y criterios a los que se atenderá para la ordenación del suelo, entre ellos, se encuentra recogido, en ambos, el principio de igualdad entre hombres y mujeres.

> *Artículo 81. Principios de la ordenación*
> *1. En el marco de los principios que rigen la actuación de los poderes públicos de acuerdo con la legislación básica y esta ley, la ordenación de los usos del suelo deberá atender a los principios de …. igualdad entre hombres y mujeres…*
> *Artículo 82. Criterios de ordenación*
> *La ordenación territorial del archipiélago canario atenderá, preferentemente, a la consecución de los siguientes criterios:*
> *a) La configuración de un territorio equilibrado, organizado en un conjunto de centralidades escalonadas que permitan el acceso de la ciudadanía a unos servicios eficientes y una mejor calidad de vida, la consolidación de unas ciudades más dinámicas, el desarrollo endógeno de las áreas rurales y una mejor y más diferenciada*

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 72/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

articulación entre el medio rural y el medio urbano, incorporando criterios de cercanía y disminuyendo las necesidades de movilidad, ***así como la consecución de la igualdad deoportunidades entre hombres y mujeres.***
(..)
e) La igualdad de acceso a las infraestructuras, los equipamientos, el conocimiento y la información.

Cabe destacar, que dicho principio ya se encuentra establecido por la Ley Estatal del Suelo de 2015, aprobada por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en su artículo 20.

Artículo 20. Criterios básicos de utilización del suelo
Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística deberán:
(…)
c) Atender, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, ***de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres****, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente.*

NORMATIVA SECTORIAL

LEY ORGÁNICA 3/2007 DE 22 DE MARZO, PARA LA IGUALDAD EFECTIVA DEHOMBRES Y MUJERES.

La *Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo para la igualdad efectiva de mujeres y hombres*, fue publicada en el Boletín Oficial del Estado de 23 de marzo de 2007, dicha norma, tiene por objeto hacer efectivo el derecho de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, en particular, mediante la eliminación de la discriminación de la mujer, sea cual fuere su circunstancia o condición, en cualesquierade los ámbitos de la vida y, singularmente, en las esferas política, civil, laboral, económica, social y cultural.

Dicha Ley establece las *pautas generales de actuación de los poderes públicos en relación con la igualdad, define el principio de transversalidad y los instrumentos para su integración en la elaboración, ejecución y aplicación de las normas y en las políticas públicas para la igualdad, contempla medidas de efectividadde la igualdad en las políticas de acceso a la vivienda. El principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres supone la ausencia de toda discriminación, directa o indirecta, por razón de sexo, y, especialmente, las derivadas de la maternidad, la asunción de obligaciones familiares y el estado civil.*

El presente informe evalúa el impacto de género que causarán las determinaciones de la MM del PGO deSan Bartolomé de Tirajana, por ello, se hace necesario tener en consideración lo establecido en el apartado tercero del artículo 31 de la Ley Orgánica 3/2007:

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 73/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

> *"3. Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas,en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y latransparencia."*

Como se ha expuesto anteriormente, la MM en redacción dará cumplimiento a lo recogido en el apartado primero del artículo 31 de la Ley, en tanto en cuanto regula las políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda:

> *"1. Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres.*
> *Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas."*

DIRECTRICES PARA LA ELABORACIÓN Y CONTENIDO BASICO DEL INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

Consecuentemente con lo dispuesto en la *Ley 1/2010, de 26 de febrero, de Igualdad entre Mujeres y Hombres,* en fecha de 5 de julio de 2017 se publica en el Boletín Oficial de Canarias Resolución de 27 de junio de 2017, por la que se dispone la publicación del Acuerdo que establece las directrices para la elaboración y contenido básico del informe de impacto de género en los proyectos de ley, disposiciones reglamentarias y planes que apruebe el Gobierno de Canarias.

En primer lugar, se hace preciso resaltar el fundamento de informe, tal y como se establece en las Directrices:

> *"El fundamento del informe de impacto de género es garantizar que la normativa o plan que apruebe el Gobierno tenga incorporado el enfoque de género, en cumplimiento de los principios generales que informan la actuación de la Administración Pública y del Capítulo Primero del título Primero de la Ley Canaria de Igualdad entre Mujeres y Hombres, que alude a la integración de la perspectiva de género en las políticas públicas con objeto de que se garantice el principio de igualdad entre mujeres y hombres igual neutralizando los posibles efectos negativos sobre un sexo e incorporando medidas que eliminen las discriminaciones de género."*

A su vez, en las mencionadas Directrices, concretamente en la tercera, se explica la naturaleza del informe:

> *"El informe de evaluación del impacto de género es un documento administrativo de carácter* ***preceptivo,*** *que expone, de forma razonada y objetivamente justificada, si las iniciativas normativas y los planes que aprueba el Gobierno de Canarias generan efectos o impactos desiguales sobre mujeres y hombres y sobre la igualdad efectiva entre ambos sexos, y si consolidan, reducen o incrementan las desigualdades de partida entre ambos sexos identificadas en el ámbito de la política de la que se trate,proponiendo la incorporación de medidas correctoras que compensen estas desigualdades para que el proyecto de norma o plan genere efectos positivos sobre la igualdad entre hombres y mujeres."*

La MM, a pesar de ser un instrumento que aprobará el Pleno municipal del Ayuntamiento y no el Gobiernode

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 74/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

Canarias, debe someterse a evaluación de impacto de género debido a su carácter reglamentario; estando por tanto el instrumento urbanístico en redacción subsumido en este supuesto.

El contenido y la estructura utilizada en el presente informe, viene determinada en la Directriz quinta. Además, se seguirá el procedimiento tal cual se establece en las Directrices Sexta y Séptimas.

III PLAN PARA LA IGUALDAD DE MUJERES Y HOMBRES DEL AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

Las actuaciones de los Ayuntamientos en esta materia van dirigidas al impulso del desarrollo de un municipio en el que mujeres y hombres disfruten de las mismas oportunidades en todos los ámbitos de la vida, adoptando una serie de medidas específicas encaminadas a combatir las discriminaciones por razón de sexo y a fortalecer la presencia de las mujeres en todos los ámbitos de la vida social, reforzar el principio de transversalidad para asegurar que a cualquier acción del Ayuntamiento se sume la defensa y garantía del principio de la igualdad de oportunidades y fomentar la coordinación de la acción de la administración con la sociedad.

En este sentido, el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana, cuenta con *un III Plan para la igualdad de mujeres y hombres del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana*. Este plan mantiene su vigencia entre los años 2015 y 2018 y se encuentra estructurado en siete Ejes o líneas de intervención.

Debido a la naturaleza del documento que nos ocupa, cabe destacar el EJE 7: Territorio, Urbanismo y Sector turístico. Con respecto a la importancia de estos aspectos, se expone en el Plan para la Igualdad lo siguiente:

> *Desde el punto de visto sociológico el territorio, como soporte en el que se desarrolla una comunidad, supone un elemento central que puede condicionar la vida y la calidad de la misma, para algunos colectivos especialmente, en función de cómo se direccionen y prioricen las políticas desarrolladas hacia el mismo. Pensar en la ordenación del territorio y en la proyección urbanística desde la perspectiva de género, supone un esfuerzo en idear la construcción y redefinición de los espacios desde la vivencia y la voz de las mujeres y de otros colectivos en los que normalmente no se piensa de entrada.*
>
> *En este sentido, resulta prioritario para el Ayuntamiento, tomar en cuenta estos elementos con la finalidad expuesta a lo largo de todo el documento, de construir una convivencia igualitaria que promueva el desarrollo de espacios seguros, sostenibles y vivibles para todas las personas, atendiendo a criterios de equidad. Esta es nuestra preocupación, atendiendo por otra parte a la singularidad de municipio turístico que condiciona de pro la estructuración de un territorio singular, al que nos gustaría darle sentido de comunidad, con criterios de eficiencia, sostenibilidad y justicia de género.*

Estos son los objetivos generales dirigidos a construir una convivencia igualitaria en el municipio:

- *Fomentar un municipio seguro desde la perspectiva de género.*

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 75/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

- *Contribuir a la construcción de un municipio que favorezca la calidad de la vida cotidiana para las mujeres, niñas y niños, así como para todos los colectivos con especiales necesidades, favoreciendo la inclusión, la autonomía, la seguridad y el desarrollo personal.*

- *Incorporar la perspectiva de género en el diseño y ordenación urbanística de todo el municipio, tomando en cuenta las diferencias geográficas del propio territorio (zonas rurales, zonas de costa, barrios, etc.).*Del mismo modo, se detallan una serie de objetivos específicos en los que se identifican algunas medidas y acciones.

  Por un lado, se presentan las medidas:

  - *Realizar un diagnóstico de la estructuración actual de la ordenación municipal, desde la perspectiva de género, que permita establecer las prioridades de modificación para la construcción de un municipio seguro y equitativo en términos de justicia de género.*
  - *Priorizar un plan de formación específico para todo el personal del Ayuntamiento de las áreas implicadas en estas materias.*
  - *Exigir a las entidades, organismos y empresas con las que el Ayuntamiento establece contratos o convenios en relación a estas materias, la incorporación de la perspectiva de género tal como lo exigen las distintas leyes de igualdad a nivel autonómico, estatal, europeo e internacional.*
  - *Diseñar indicadores de género, tanto de planificación como de impacto para introducirlos en los planes generales de ordenación, así como en todas aquellas acciones que se realicen en las materias de urbanismo, turismo y ordenación.*
  - *Contribuir a la modernización de los modelos de los proyectos de urbanización, tanto residenciales como turísticos desde la incorporación de la perspectiva de género.*
  - *Incentivar la construcción de municipio seguro tanto para sus habitantes como para quiénes lo visitan, en especial atención a la seguridad de las mujeres.*
  - *Incorporar la percepción de seguridad de las mujeres en la planificación urbanística, la movilidad y en el mantenimiento del municipio.*
  - *Involucrar al tejido empresarial de los distintos sectores de producción involucrados en las materias de ordenación, planeamiento, urbanismo, mantenimiento, turismo, etc. en la construcción de un municipio innovador mediante alianzas que promuevan la igualdad, la diversidad y la inclusión.*

  Por otro lado, se presentan las acciones:

  - Implementar el estudio de la situación actual de la ordenación territorial y urbanística del municipio. Extraer conclusiones y elaborar medidas concretas de actuación según prioridad y

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 76/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

viabilidad.

- *Tomar como referencia experiencias innovadoras de otras comunidades autónomas que llevan tiempo liderando la incorporación de la perspectiva de género y la participación de las mujeres en la construcción y definición del territorio para introducir buenas prácticas en estas materias.*
- *Diseñar e implementar el plan formativo especializado en ordenación del territorio, urbanismo y gestión turística desde la perspectiva de género.*
- *Participar en espacios, foros y redes interinstitucionales que trabajen de manera específica en estas materias desde la perspectiva de género. Crear un foro o seminario municipal relacionado.*
- *Estudiar la posibilidad de elaborar unas bases generales sobre cláusulas de igualdad en materia ordenación del territorio, urbanismo y gestión turística desde la perspectiva de género que sean de obligado cumplimiento.*
- *Establecer cláusulas en los contratos y convenios con entidades, organismos y empresas que aseguren la incorporación de la perspectiva de género.*
- *Priorizar la contratación de aquellas entidades, organismos y empresas que incluyan la perspectiva de género en sus proyectos.*
- *Incentivar la contratación de mujeres especialistas en la materia que integren la perspectiva de género.*
- *Creación de un manual de estilo con indicaciones básicas para las Áreas implicadas que facilite y vehiculice la integración y aplicación de la perspectiva de género. Definición de indicadores para aplicar en planes generales, modelos urbanísticos y cuántas acciones se desarrollen en las materias contempladas.*
- *Diseñar acciones específicas y adaptadas a las características diferenciales de las distintas zonas que conforman el territorio municipal: rural, costero, centros urbanos, barrios, etc. desde la perspectiva de género.*
- *Promover la creación de cauces a través de los que la ciudadanía pueda manifestar demandas o cuestiones sobre las que impulsar acciones municipales para mejorar la seguridad de las mujeres en la planificación urbanística, la movilidad y en el mantenimiento del municipio.*
- *Impulsar campañas, acciones y actividades de formación y sensibilización dentro del movimiento vecinal. Así como acciones de reflexión y debate sobre las materias que aquí se abordan.*
- *Difundir en Plan de Igualdad municipal en el tejido empresarial municipal vinculado con las materias específicas de este Eje, promoviendo en especial las medidas y acciones relacionadas y, en general todas aquellas que les puedan involucrar en la colaboración con el Ayuntamiento para la eliminación de sesos de género y situaciones de discriminación.*
- *Crear un premio, distintivo o reconocimiento institucional para aquellas empresas que se*

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 77/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

involucren en las líneas de actuación aquí recogidas.

- *Establecer baremos que incentiven la incorporación de medidas de igualdad en la concesión de proyectos, obras o servicios vinculados con estas materias.*

En el caso concreto de esta MM, debido a su limitado alcance, no tendrá un impacto relevante en cuantoa la igualdad de género. No obstante, a la hora de tomar las decisiones de ordenación se ha tenido en cuenta la normativa citada en el presente documento, así como lo dispuesto en el Plan para la igualdad de mujeres y hombres del municipio, a fin de poder aplicar las herramientas necesarias para incorporar laperspectiva de género en las decisiones de ordenación tomadas en la MM.

REVISIÓN DEL LENGUAJE DEL DOCUMENTO

LA SITUACIÓN DE PARTIDA

Uno de los aspectos primordiales a la hora de abarcar este informe es realizar una descripción de la situación de partida de hombres y mujeres en el ámbito de aplicación del Plan o Programa en forma de Modificación Menor del Planeamiento General.

Con esta finalidad, y tal y como se establece en las Directrices para la elaboración y contenido básico del informe de impacto de género, es necesario realizar un análisis de los datos estadísticos aportados en el documento para, posteriormente, proceder a valorarlos. Para ello, resulta muy útil desagregarlos por sexos, a los efectos de un mejor entendimiento de la situación y para evitar la opacidad de las desigualdades de género en la visibilización de la situación de partida de mujeres y hombres.

Del mismo modo, es preciso conocer la realidad del contexto en el que se enmarca el instrumento de planeamiento, así como, las características de las personas que viven el territorio y, especialmente, las diferentes edades, la diversidad funcional y la situación social y laboral, entre otras.

Por ello, en las distintas partes que conforman la Plan o Programa en forma de Modificación Menor del Planeamiento General, se ha realizado una recopilación de datos y se han efectuado una serie de estudios sociodemográficos que han sido útiles para conocer el contexto en el que se encuentra el municipio y poder aplicar las herramientas necesarias para incorporar la perspectiva de género en las decisiones de la ordenación del Sector.

No queremos aquí reiterar el contenido del Plan General Supletorio tramitado en 2.015 y 2.018 ni el Plan de Modernización con el cual nuestro ámbito colinda.

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 78/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

INDICADORES

En el contexto de las políticas públicas, se denominan indicadores a las herramientas estadísticas que nos permiten distinguir determinados hechos sociales.

> *"Los indicadores deben entenderse como instrumentos que determinan en su uso y en su diseño la nula o total visibilización de ciertos fenómenos sociales, ya que la realidad no existe de una manera neutral, sino que se construye desde la óptica particular, desde la propia subjetividad."*

A la hora de aplicar la perspectiva de género en los estudios, los referidos indicadores serán útiles para poner de manifiesto las desigualdades que, en un ámbito concreto, existen entre hombres y mujeres. Por ello, utilizar indicadores neutros, normalmente, acarrea la consecuencia de invisibilizar determinados aspectos que se escapan a la objetividad de estos y contribuyen a perpetuar las desigualdades existentes.

Las determinaciones dadas en los instrumentos de planeamiento se reflejan en la vida cotidiana de la ciudadanía, por ello, con la finalidad de progresar hacia un urbanismo que se base en políticas públicas que refuercen la igualdad efectiva en un territorio, es imprescindible optar por el uso de indicadores que hayan sido elaborados e interpretados con perspectiva de género.

A fin de explicar la razón por la que se ha decidido optar por los indicadores utilizados en el presente informe, se resalta que, para elaborar indicadores de género no sólo se deben tener en cuenta las situaciones de desigualdad entre hombres y mujeres sino las desigualdades en general.

Esto se debe a que, en numerosas ocasiones, las discriminaciones sociales se presentan entre personas del mismo sexo. Por ejemplo, las mujeres no son un grupo homogéneo y las principales necesidades diferenciadas entre ellas obedecen a la combinación del género con la edad, el estado civil y laboral, la raza o las personas que pueda tener a su cargo.

En términos generales y debido a la naturaleza del instrumento al que se acompaña, se han utilizado en este informe indicadores de tipo cuantitativo y de situación, ya que, se considera que en términos de ordenación del territorio son los más útiles para relacionar con las determinaciones urbanísticas propuestas, son los siguientes:

POBLACIÓN

La estructura de la población es uno de los indicadores sociodemográficos básicos para definir el ámbitode estudio, ya que, permite diferenciar los colectivos a los que dirigir las medidas y determinarlos en función de sus características específicas. La población en el municipio se puede analizar a partir de los datos de población

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 79/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

del Instituto Canario de Estadística (en adelante ISTAC).

La pirámide de población muestra que la mayor cantidad de habitantes se encuentra en la edad adulta, comprendida entre los 40 y los 60 años, tanto en el caso de los hombres como el de las mujeres; del mismo modo, se observa que, en general, no existen diferencias significativas entre la población masculina y femenina en, prácticamente, todos los grupos de edad:

En cuanto a la pirámide de población, presenta forma de campana, la base más estrecha que los escalones centrales, lo cual indica un descenso de la natalidad en los últimos años y un previsible envejecimiento eincluso pérdida de población. Es típica de países desarrollados.

TASA DE PARO DE DEMANDANTES DE EMPLEO EN EL SECTOR SERVICIOS

A fin de contextualizar estos datos, es necesario hacer mención a la situación sanitaria actual ocasionada por el COVID-19 y a las consecuencias en el sector turístico y, por ende, de servicios, derivadas de la misma. Dada la complejidad de la situación y su rápida evolución, no es practicable en este momento realizar de forma fiable una estimación cuantificada de su potencial impacto en la sociedad.

Pero se asegura un impacto positivo derivado de la renta de situación y de la puesta a contribución del bienestar de un recurso ocioso que es esta pieza de suelo abandonada desde siempre y con expectativas frustradas.

De los datos investigados en ambos gráficos se concluye la existencia de un mayor número de mujeres en la búsqueda de empleo en el sector servicios en relación con el número de hombres. Del mismo modo, y teniendo en cuenta que San Bartolomé de Tirajana es un municipio en el que predomina el turismo, se observa que más

de la mitad de la población se encuentra contratada en el sector servicios.

GRUPO DE RESPUESTA Y VALORACIÓN DEL IMPACTO

La modificación menor como se ha indicado anteriormente, dentro de sus limitaciones, va a tener un grado de respuestalo suficientemente eficaz como para dar cumplimiento a lo indicado en todo el marco normativo al que se acoge.

No obstante, a la hora de tomar las decisiones de ordenación se ha tenido en cuenta la normativa citadaen el presente documento, así como lo dispuesto en el Plan para la igualdad de mujeres y hombres del municipio, a fin de que el instrumento, pese a su naturaleza, tenga un grado de respuesta lo suficientemente eficaz como

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 80/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

para dar cumplimiento a lo indicado en todo el marco normativo al que se acoge.

Asimismo, se pone de manifiesto que, a medida que la fase de tramitación del instrumento avance, se procederá a añadir un mayor número de medidas orientadas a cumplir con los preceptos normativos en materia de igualdad, ya que, se trata de un documento sujeto a modificaciones y mejoras.

Por ello, el equipo redactor del instrumento, de forma coordinada con el Promotor de la iniciativa, ha marcado una serie de objetivos destinados conseguir un documento final que ocasione un impacto de género positivo. Los referidos objetivos se irán materializando mediante la toma de decisiones que partandel análisis expuesto en este informe y neutralizando, a medida que vayan surgiendo, los posibleimpactos negativos por razón de género.

MODIFICACIONES Y MEDIDAS TOMADAS PARA ASEGURAR UN IMPACTO POSITIVO

Tras haberse realizado un análisis del contexto y el punto de partida del municipio puede concluirse que, a grandes rasgos, y conforme a la muestra de datos estadísticos obtenidos no puede hablarse de una masculinización de la población, ya que, actualmente la población masculina y femenina es similar. Del mismo modo, en cuanto a la inserción en el mundo laboral y, teniendo en cuenta las tasas de población desempleada en el sector servicios segregadas por sexos, se concluye que las cifras de mujeres y hombres desempleados no son del todo igualitarias, dado que el número de mujeres desempleadas en este sectores mayor. No obstante, se considera que, debido a la situación expuesta anteriormente (crisis sanitaria),no se debe considerar como representativos los datos de estos últimos meses debido a las consecuenciasocasionadas por el COVID-19.

Conforme a los indicadores expuestos se concluye que el municipio de San Bartolomé de Tirajana cuenta con un punto de partida favorable para la consecución de la igualdad de género que permitirá que la inclusión de la perspectiva de género en este instrumento de planeamiento se lleve a cabo de forma mássencilla y efectiva.

ESTUDIO Y APLICACIÓN DE TRABAJOS DE INVESTIGACIÓN ACERCA DE LA INCLUSIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN EL URBANISMO

Tal y como se ha podido comprobar a lo largo del documento, con carácter previo a la elaboración de la MM, se ha procedido al estudio de diferentes trabajos de investigación acerca de la inserción de la perspectiva de género en el urbanismo y en el marco de las competencias y políticas de las Administraciones Públicas, con el fin de conocer cuáles son las herramientas o métodos apropiados paraprovocar un impacto de género positivo.

Los objetivos generales de la Modificación MENOR se han aportado al inicio de esta Memoria. Aparte de los mismos son objetivos principales los siguientes:

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 81/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

- Impulsar la modernización de las urbanizaciones y núcleos turísticos de Canarias.
- Fomentar la cualificación y mejora de la planta de alojamiento turístico y de equipamiento complementario.
- Reactivar la actividad económica de su ámbito de actuación.

El alcance de este documento es limitado y no tiene una trascendencia relevante en la consecución de la igualdad de género en el municipio. Pero los principales objetivos del instrumento resultan ser medidas que se consideran positivas y que, si se incluye la perspectiva de género en la aplicación de estas pueden llegar a ocasionar un impacto positivo en la igualdad entre hombres y mujeres.

Como quiera que el sector turístico se corresponde con la principal actividad económica de Canarias, ofrece empleo a una gran cantidad de personas en las islas; tanto personas que cuentan con cualificaciónprofesional como personas que no cuentan con esta. Potenciar la actividad económica es uno de los objetivos de este instrumento, puesto que, la cuestión del empleo es clave para la consecución de la igualdad efectiva.

Fase 1: trabajos previos ya ejecutados

Detrás de cualquier decisión urbanística hay una intencionalidad, sea de manera consciente o no. Tradicionalmente, tanto la inversión de fondos públicos como el urbanismo se han articulado en torno a necesidades “masculinas”. Es precisamente por ello que uno de los principales retos del urbanismo en la actualidad ha de ser el garantizar que nuestras ciudades sean espacios de convivencia neutrales, accesibles e inclusivos. Se presenta la propuesta de modificación menor del PGOU para la urbanización del ámbito de “ampliación de bellavista” que afecta a una superficie superior a 15 hectáreas y que prevé la incorporación de un Suelo Urbano Consolidado y otra superficie de Suelo Urbano no Consolidado.

No obstante, con el fin de mejorar la accesibilidad y su entorno, la actuación interviene en las siguientes zonas adyacentes:
Zonas verdes. Suponiendo una reordenación manteniéndose los estándares y reservas de zonas verdes.
Sistema General adscrito.
En esta propuesta de modificación menor del PGOU, se tendrá en consideración una serie de recomendaciones:
Incluir en la metodología de trabajo los objetivos de género recogiendo información y datos con desglose de la variable sexo.
Incluir la perspectiva de género en cuestiones básicas que afectan al planeamiento tales como la accesibilidad al medio físico, la movilidad, la seguridad para todas las personas y la inclusión de la perspectiva de género en el diseño urbano.

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 82/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

El tratamiento de las zonas ajardinadas y el alumbrado público entre otros servicios para evitar espacios insuficientemente iluminados que puedan generar inseguridad en los viandantes, la ubicación de los parkings y el análisis de los desplazamientos desde ellos, entre otros.

Fase 2: Avance del planeamiento. Propuesta de Plan o Programa.

La Modificación Menor del PGOU plantea cuestiones ya advertidas en la introducción a este Anexo. Se han incluido diferentes determinaciones que tienen incidencias en la discriminación de género y han sido tenidas en cuenta:

- Las determinaciones relacionadas con la distribución e integración de los Usos. - Las determinaciones relacionadas con los Espacios Públicos.
- Las determinaciones relacionadas con los Equipamientos.
- Las determinaciones relacionadas con las Infraestructuras de transporte.

La incorporación de las consecuencias de este anexo a las acciones a ejecutar en este Plan a las ordenanzas reguladoras de este planeamiento.

El Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana es un instrumento de planeamiento que establece la ordenación integral del municipio, determinando la clasificación del suelo, sus elementos vertebradores y regulando su ocupación para las funciones básicas de habitación, trabajo, servicios dotacionales, esparcimiento, protección del medio urbano y rural y de comunicación. Sin llegar a regular el comportamiento particular de las personas (pues no son objeto de su ordenamiento), puede tener un impacto indirecto sobre la discriminación de género por su forma de ordenar el territorio si muestra en un diseño insensibilidad frente a los recorridos y a la diversidad urbana. Es un hecho constatado que, tradicionalmente, las mujeres parten de una situación de desigualdad en la sociedad. Es por ello por lo que cualquier modificación del PGOU debe incluir la perspectiva de género y promover medidas para promover la igualdad real entre mujeres y hombres.

CONCLUSIONES:

Las medidas que se plantean para evitar la aparición de este tipo de discriminaciones son aquellas que pueden depender en mayor o menor medida de algunos aspectos que dependen del planeamiento que se define en el Plan General y en concreto en esta MODIFICACIÓN MENOR. Concretamente se incide en los aspectos relacionados con la distribución e integración de los usos como se ha descrito en la presente Memoria. Y se hace una remisión a las ORDENANZAS reguladoras que en el documento definitivo observen la forma como obtener las licencias urbanísticas.

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 83/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

REVISIÓN DEL LENGUAJE DEL DOCUMENTO

Durante la redacción del documento se ha sido consciente de la necesidad de utilizar un lenguaje inclusivoy no sexista o discriminatorio. Ya que, el uso de las normas gramaticales y estilísticas que tiene nuestro idioma es perfectamente compatible con el uso no sexista de este, dicho de otra forma, el sexismo noestá en la lengua en sí misma sino en el uso que hacemos de ella. Del mismo modo, estas medidas van dirigidas a evitar la discriminación lingüística del colectivo LGTBI.

Asimismo, en la medida de lo posible, y a pesar del uso del vocabulario técnico que conlleva la naturaleza del documento, se ha intentado utilizar un lenguaje lo suficientemente claro y legible para que pueda serentendido por el ciudadano.

En cuanto al lenguaje inclusivo utilizado, se indicarán de forma breve, algunas de las herramientas o técnicas utilizadas a fin de conseguirlo: [1]

- **Uso de sustantivos genéricos y colectivos**. Se ha optado por la elección de palabras que no se encuentran ligadas a un género concreto, es decir, por sustantivos genéricos. Además, se han utilizado sustantivos que engloban a un conjunto de personas de la misma entidad, es decir, sustantivos colectivos.
- **Uso de perífrasis**. La Real Academia Española define la perífrasis como la *expresión, por medio de un rodeo verbal, de algo que se habría podido decir con menos palabras o con una sola.* Por ejemplo, “El ser humano” en sustitución de “los hombres”.
- **Uso de la forma pasiva.** Se ha utilizado esta técnica lingüística optando por términos ligados a la acción y no a la persona que los realiza.
- **Uso de estructuras impersonales o pasivas reflejas y uso de formas no personales de los verbos.** Por ejemplo, estructuras con “se” como “se deberá”.
- **Uso de determinantes sin marca de género y de pronombres relativos** como “quien” o “quienes”.

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 84/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

DOCUMENTO Nº 5
DOCUMENTO DE INICIO AMBIENTAL

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:53:05
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DD40EF65EE6FB5E830155964822C7FD3

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2022 13:50:49 - 85/85 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:36

DOCUMENTO Nº 5
DOCUMENTO DE INICIO AMBIENTAL

42761476Z JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ (R: B76112515)

Firmado digitalmente por 42761476Z JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ (R: B76112515)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Reg:35009 / Hoja:GC-45184 /Tomo:2008 /Folio:213 /Fecha:01/10/2015 / Inscripción:2ª, serialNumber=IDCES-42761476Z, givenName=JOSE FRANCISCO, sn=HENRIQUEZ SANCHEZ, cn=42761476Z JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ (R: B76112515), 2.5.4.97=VATES-B76112515, o=HENRIQUEZ SANCHEZ INGENIERIA Y ARQUITECTURA, SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL, c=ES
Fecha: 2022.04.21 16:56:29 +01'00'

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:39

MEDIO AMBIENTE - MINERÍA - RESIDUOS - ORDENACIÓN TERRITORIAL - OBRAS

TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD EN ISLAS

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU-96 EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 47, AMPLIACIÓN DE BELLAVISTA, SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

PETICIONARIO: **SANTIAGO SANTANA CAZORLA**

MUNICIPIO: **SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA**

ISLA: **GRAN CANARIA**

AUTOR: **ROSENDO J. LÓPEZ LÓPEZ**

MARZO - 2022

TENERIFE
C/ Prolongación de Ramón y Cajal Nº 9
Edif. Orquídea Portal 4 – 1ª planta – Oficina 1
38.003 – Santa Cruz de Tenerife
TLF: 922-243-763 / 649-237-756

GRAN CANARIA
C/ Paseo Cayetano de Lugo Nº 27
Portal 1 - 1º - Oficina Nº 1
35.004 - Las Palmas de Gran Canaria
TLF: 928-290-918 / 649-237-756

rosendolopez@evaluaambientales.com

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 2/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:39

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU-96 EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 47, AMPLIACIÓN DE BELLAVISTA, SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

ÍNDICE

MEMORIA

1.- INTRODUCCIÓN....3

2.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN SUSTANCIAL. 4

2.1.- OBJETIVOS 4
2.2.- JUSTIFICACION 5

3.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PROPUESTA Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES. 6

3.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. 6
3.2.-ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES Y JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA. 6
3.3.- DESCRIPCIÓN DE PROPUESTAS 12
3.3.1.- MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO 12
3.3.2.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA 13

4.- EL DESARROLLO PREVISIBLE DE LA PROPUESTA 15

5.- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN 16

5.1.-GEOLOGÍA....16
5.2.- GEOMORFOLOGÍA 19
5.3.- HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA 20
5.4.- EDAFOLOGÍA Y ÁREAS DE INTERÉS AGRÍCOLA....26
5.5.- FLORA Y VEGETACIÓN. ÁREAS DE INTERÉS FLORÍSTICO 27
5.6.- FAUNA. ÁREAS DE INTERÉS FAUNÍSTICO 32
5.7.- BIODIVERSIDAD 34
5.8.- PAISAJE....34
5.9.- USOS E INFRAESTRUCTURAS....42
5.10.- ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y RED NATURA 2000....44
5.11.- HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO 46
5.12.- PATRIMONIO HISTÓRICO....47
5.13.- CLIMA Y CALIDAD DEL AIRE....48
5.14.- POBLACIÓN Y SOCIO-ECONOMÍA 53
5.15.- IMPACTOS AMBIENTALES PREEXISTENTES....55
5.16.- RIESGOS NATURALES....57

6.- POTENCIALES IMPACTOS AMBIENTALES DE LA MODIFICACIÓN TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO....61

6.1.- VALORACIÓN DETALLADA Y SIGNO DE LOS IMPACTOS Y DE SUS PROBABLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS INDUCIDOS POR LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LA MODIFICACIÓN SUSTANCIAL 64

7.- INCIDENCIAS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES 73

7.1.- PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA 73
7.2.- PLANTEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE EN SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA....76
7.3.- DETERMINACIONES DEL PLAN TERRITORIAL PARCIAL REGENERACIÓN Y ESTRUCTURACIÓN DEL ESPACIO CONSOLIDADO DE PLAYA DEL INGLÉS (PTP-08)....80
7.4.- PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL ESPACIO ENTRE LA GC-1 Y LA GC-500 EN SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA (PTP-09). DOCUMENTO EN APROBACIÓN PROVISIONAL 80
7.5.- PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR (PTEOTI-GC)....81

8.- CONCLUSIÓN. 82

PLANOS

1.- SITUACIÓN, ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS, RED NATURA 2000 Y HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO
2.- ORTOIMAGEN
3.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR
4.- ESTADO ACTUAL
5.- PERCEPCIÓN PAISAJÍSTICA
6.- DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 3/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:39

MEMORIA

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 4/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:39

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU-96 EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 47, AMPLIACIÓN DE BELLAVISTA, SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

1.- INTRODUCCIÓN

El presente **DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO,** correspondiente a la **MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU-96 EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 47, AMPLIACIÓN DE BELLAVISTA, SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA,** se redacta a petición de **SANTIAGO SANTANA CAZORLA**, siendo el redactor de la modificación **HENRÍQUEZ SANCHEZ INGENÍERÍA Y ARQUITECTURAS. L.P**., con domicilio en la calle Profesor Millares Carló 9 de Las Palmas de Gran Canaria, 35.003.

El presente **Documento Inicial Estratégico** se redacta en el marco de la **Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental** -modificada por la Ley 9/2018, de 5 de diciembre-, y de la **Ley 4/2017, de 13 julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias**.

En dicho contexto legal, en el Art.18 de la Ley 21/2013, se establece el contenido requerido para el Documento Inicial Estratégico que debe acompañar a la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria:

"Artículo 18. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria.

1. Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento inicial estratégico que contendrá, al menos, la siguiente información:

a) Los objetivos de la planificación.
b) El alcance y contenido del plan o programa propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
c) El desarrollo previsible del plan o programa.
d) Los potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático.
e) Las incidencias previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes. ..."

El presente **DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO**, que recoge la información requerida en el citado Art. 18, ha sido elaborado por la empresa **Evalúa Soluciones Ambientales, S.L.**, con la participación de los siguientes técnicos:

Autor:
Rosendo J. López López: *Biólogo-Ecólogo.*

Colaboradores:
Juan José Ubach Suárez: Biólogo.
María Luz Sosa Ortega: Geóloga.

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 5/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

Ángel Israel Páez Escobar: Geógrafo.
Irene Estefanía Cabrera Déniz: Geógrafa.
Laura Santana Rodríguez: Geógrafa.
Juan Ramón Suárez García: Biólogo.
Rodrigo Linares Velasco: Biólogo.
María Bernal Pereira: Manager Comercial en soluciones ambientales.
Francisca Gutiérrez Jáimez: Arquitecto Técnico. Asistencia Técnica en Soluciones Ambientales.
Narciso Alexis Rodríguez Florido: Delineante.

2.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN SUSTANCIAL.

2.1.- OBJETIVOS

La **modificación sustancial del PGO** tiene siguientes objetivos:

La propuesta de ordenación para el ámbito SUNCU Ampliación de Bellavista y por tanto del PGO vigente se fundamenta en:

1. Considerar urbano consolidado el suelo que tiene tal condición y que es de forma muy aproximada el enclave insostenible del PTP-8 y la parcela del canódromo. Descontadas estas superficies el sector de Ampliación de Bellavista que debe clasificarse como SUNCU pasa a tener 114.006 metros cuadrados y debe tener una edificabilidad de 0,4 metros cuadrados por metro cuadrado.

2. Equipar el sector de espacios libres de forma que descongestione la funcionalidad del PMM y al tiempo lo saquen de su encorsetamiento.

3. La vía Enrique Jorge que el PMM entiende que debe de ser de entrada al parque y que el Plan General presupone que va a ser la entrada en la ciudad residencial segregándolo del tráfico turístico que soportaría la GC-500 se dimensiona con una calzada suficiente de cuatro carriles.

4. Equipar al sector con la dotación de un espacio para la estación del tren. En la parcela de dotación destinado a estación del tren se prevé una superficie suficiente para acoger a la estación y un edificio emblemático o representativo, reforzada su renta de situación con la presencia de un suelo de uso terciario en la parcela de colindancia.

El Plan General de Ordenación Supletorio propuso ordenar este ámbito como suelo urbanizable sectorizado no ordenado terciario, en contra de la propuesta de clasificación y categorización como suelo urbano no consolidado ordenado formulada por el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana mediante Acuerdo Pleno de 7 de febrero de 2014, tal como consta en la Certificación contenida en el Anexo-Informes del Ayuntamiento del plan supletorio. La ordenación como SUNCU se fundamenta en que, primero, existe parte de la urbanización que cuenta con los servicios exigidos para ser considerado de esta forma y, segundo, porque el ámbito cuenta con ordenación pormenorizada vigente por mor del Plan Parcial de Ordenación, (expte. 11/1987, rfª. planeamiento), aprobado definitivamente por la CUMAC el 28 de septiembre de 1988 (BOC de 17 de abril de 1989), la cual figura en el vigente PGOU'96.

La ordenación pormenorizada concreta la viabilidad y detalle de las alternativas, y muy concretamente de la alternativa seleccionada en este documento

Así, el ámbito AMPLIACIÓN BELLAVISTA debe ser ordenado como SUNCU, en base a los siguientes extremos que se alzan principales y definitivos:

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 6/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

- Considerar urbano consolidado el suelo que tiene tal condición y que es de forma muy aproximada el enclave insostenible del PTP-8 (parcelas situadas en el vial junto a la GC-500) y la parcela del canódromo. Descontadas estas superficies el sector de Ampliación de Bellavista que debe clasificarse como SUNCU pasaría a tener 112.332,23 metros cuadrados con una edificabilidad de 0,4 metros cuadrados por metro cuadrado.
- Equipar el sector de espacios libres de forma que descongestione la funcionalidad del PMM EL VERIL y se evita, a su vez, que dicho suelo quede encorsetado desde la perspectiva urbanística.
- La vía Enrique Jorge que el PMM EL VERIL debe dar entrada al parque y, conforme lo establecido por el Plan General, ser la entrada en la ciudad residencial. Se permite así, segregar el tráfico turístico que sería soportado por la GC-500, dimensionando la vía Enrique Jorge con una calzada suficiente de cuatro carriles.

2.2.- JUSTIFICACION

Se tiene en cuenta el contrato firmado el 10 de diciembre de 1985 entre los Hermanos Castillos y los Hermanos Santana Cazorla SL, en el cual se encontraba Ampliación de Bellavista. La interpretación y ejecución he dicho Contrato derivó en un proceso judicial, que recayó en el Juzgado de Primera Instancia número 9 de Las Palmas de Gran Canaria (autos de juicio ordinario 1000/2005), dictándose Sentencia de fecha 1 de abril de 2009, estimando la demanda interpuesta por Hermanos Santana Cazorla S.L., D. Manuel y D. Santiago Santana Cazorla y declarando la plena vigencia del contrato de 1985 que afectaba a las tres urbanizaciones (Meloneras, Lomo de Maspalomas y Ampliación Bellavista). Dicha Sentencia fue confirmada por la Audiencia Provincial y por el Tribunal Supremo. A la vista del pronunciamiento decimoséptimo de la Sentencia dictada de fecha 1 de abril de 2009, el contrato sigue siendo válido y vinculante respecto a Ampliación Bellavista.

Así, el Plan General del año 96 clasifica este sector como suelo urbano para fines residenciales, de dotaciones comerciales, artesanales, deportivas y de equipamiento social. Este ámbito corresponde con la unidad de ejecución 47 del PGOU-96. Con 161.439 m^2 y una edificabilidad de 62.832 m^2.

Posteriormente, el Plan General Supletorio este suelo quedaba clasificado como SUSNO formando núcleo con el SUSNO TE del Tablero y se le asignaba una edificabilidad de 0,28. No había explicación de ninguna clase a esta agrupación de los dos sectores a efectos de conformar el núcleo, y aunque en la Memoria de Ordenación del Plan General Supletorio se lee que se incrementa su aprovechamiento, lo cierto es que la edificabilidad en el Plan General Supletorio es de 49.311,65 m^2, menor a la vigente del Plan General de 1.996, cuestión aparte de la incorporación de un sistema general, el SG-EL-13 en el Barranco de Tabaqueras. Sistema General que se pondera además con el mismo coeficiente de localización que el suelo propio del ámbito pese a la diferente situación de ambos suelos. Por ello tanto la edificabilidad, como la pertenencia a núcleo, como la adscripción de Sistema General eran determinaciones que debían ser motivo de revisión para este suelo de Ampliación de Bellavista.

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 7/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

3.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PROPUESTA Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.

3.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

El ámbito de estudio se extiende sobre una superficie de aproximadamente 166.000 m^2, emplazada en el sector sureste del municipio de San Bartolomé de Tirajana, en el ámbito de Playa del Inglés, colindando por el norte con la carretera GC-1, por el sur por la GC-500 y el suelo urbano adosado a esta carretera, por el oeste, por la urbanización Bellavista, y por el este por suelo urbanizable.

De la superficie total indicada, la ordenación que se somete a estudio distribuye los usos en el interior de un sector de 112.332 m^2, correspondiendo el espacio restante a suelo urbano consolidado.



Situación y emplazamiento.

La referida superficie no invade espacialmente a ningún Área de Sensibilidad Ecológica, ni a Espacio Natural Protegido de los establecidos en aplicación del Decreto Ley 1/2000, de 8 de Mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Ley de Espacios Naturales de Canarias, y tampoco afecta a ningún área incluida en la Red Natura 2000, de las delimitadas en Canarias en cumplimiento de la Directiva Hábitats, traspuesta al ordenamiento jurídico español por el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre.

Los espacios protegidos más próximos son La Reserva Natural de Maspalomas, y el Paisaje Protegido de Fataga, localizados a una distancia aproximada de 1.000 y 2.000 metros respectivamente. Ambos son considerados igualmente Zonas de Especial Conservación por la Red Natura 2000. Igualmente, aparece en las inmediaciones el ZEC Amurga (43_GC), localizado a unos 600 metros medidos en línea recta y a unos 300 metros el ZEC Marino, Sebadales de Playa del Inglés.

3.2.-ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES Y JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA.

A continuación, se describen brevemente las alternativas de ordenación estructural y pormenorizada del ámbito de estudio, abordándose seguidamente la evaluación de sus efectos ambientales.

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

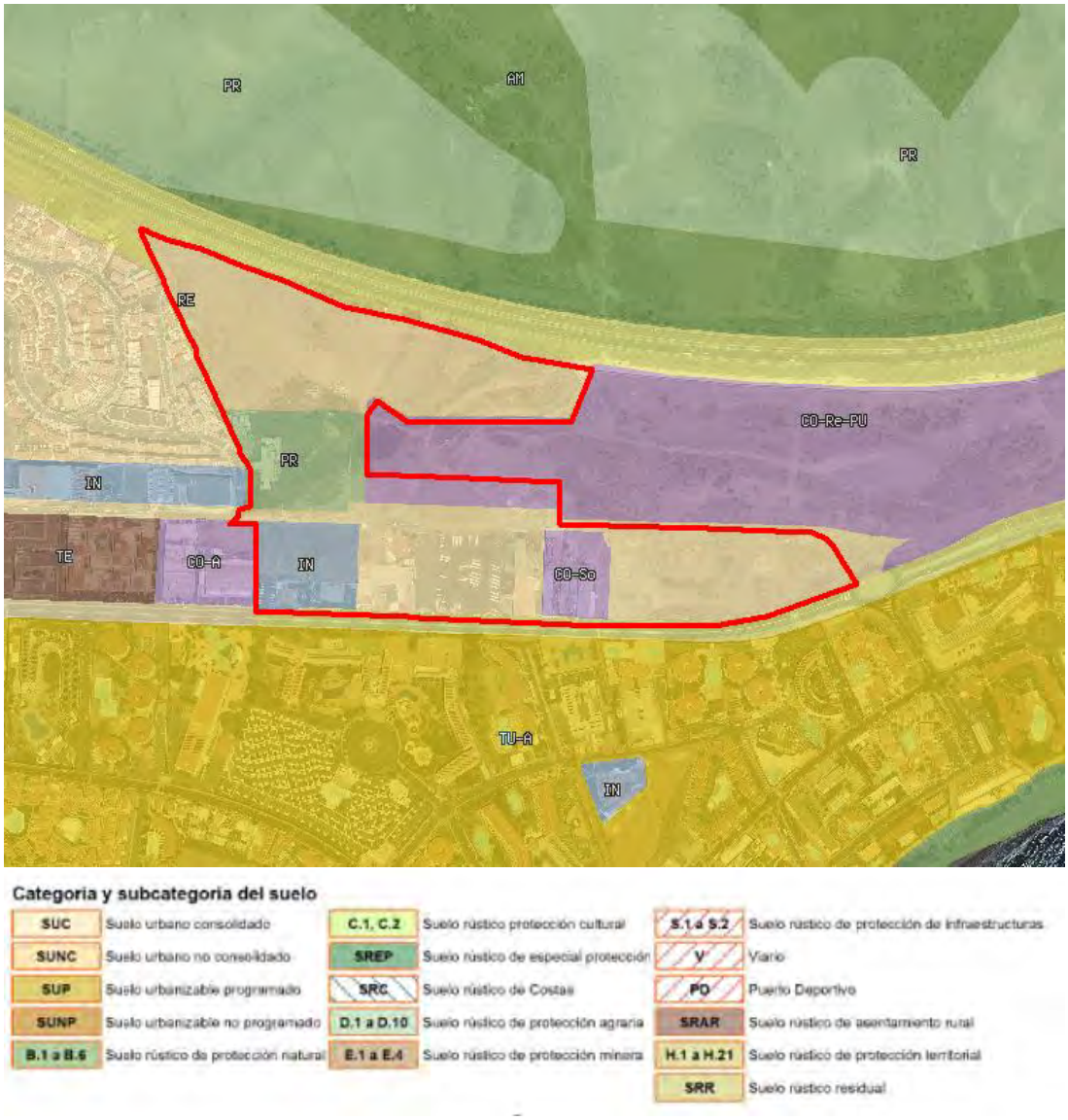
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 8/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

3.2.1.- ALTERNATIVA 0

Definimos la ALTERNATIVA CERO con un estudio pormenorizado de cuál es la situación actual del ámbito. Esta alternativa coincide con la ALTERNATIVA 1 .

En el PGO vigente (1986) la superficie adscrita a la modificación sustancial y objeto de ordenación pormenorizada se encuentra conformada por Suelo Rústico y por Suelo Urbanizable Residencial, como se observa en la imagen siguiente.



PGO Vigente (Fuente IDEcan)

El Plan General del año 96 clasifica este sector como suelo urbano para fines residenciales, de dotaciones comerciales, artesanales, deportivas y de equipamiento social. En este planeamiento era la unidad de ejecución 47 del PGOU-96. Con 161.439 m^{2}y una edificabilidad de 62.832 m^2, tenía 63.263 unidades de aprovechamiento del uso característico.

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

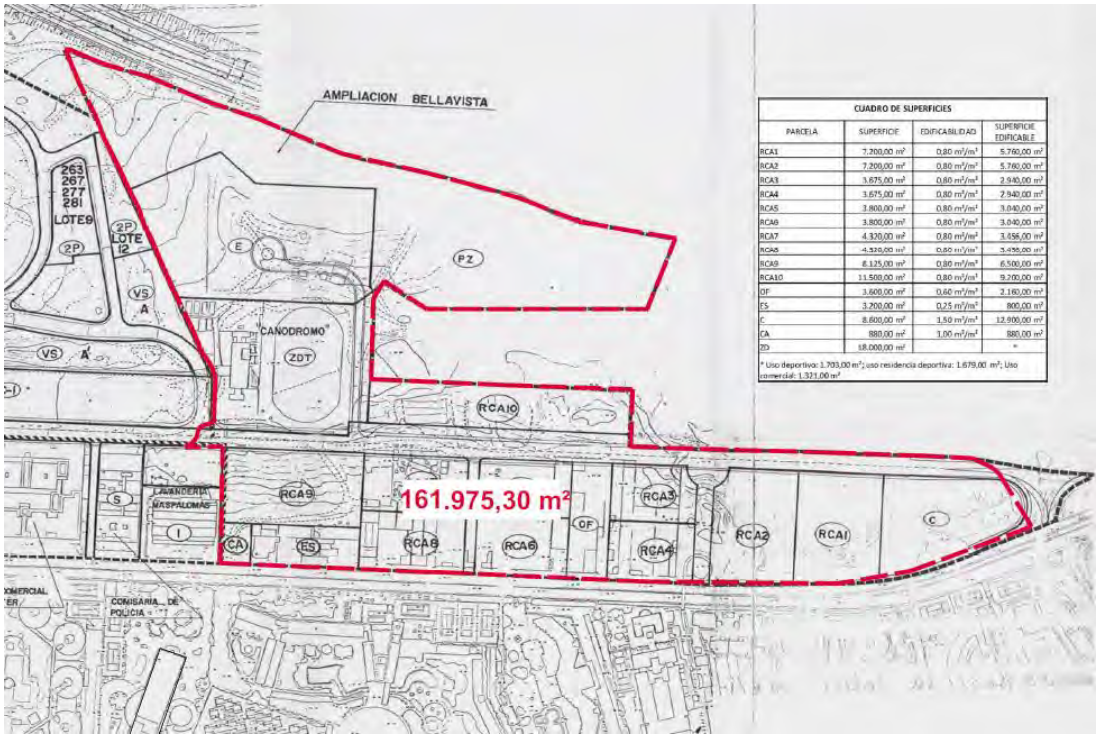
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 9/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

En el Plan General Supletorio que fue aprobado inicialmente, este suelo quedaba clasificado como SUSNO formando núcleo con el SUSNO TE del Tablero y se le asignaba una edificabilidad de 0,28. No había explicación de ninguna clase a esta agrupación de los dos sectores a efectos de conformar el núcleo. Y no hay explicación porque son suelos distantes y con antecedentes distintos. Solo quedaban homogeneizados en el Plan Supletorio por el destino común, con destino a uso terciario cuestión esta que se ha recurrido por Hermanos Santana Cazorla S.L.U para el ámbito de Ampliación de Bellavista

3.2.2.- ALTERNATIVA 1

Como ya se ha afirmado esta ALTERNATIVA 1 no es otra que la ALTERNATIVA 0 ya diseccionada. Esta alternativa sería la contenida en el vigente Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana (año 1996) donde esta pieza de suelo de aproximadamente 161.975 m2 se clasifica tal y como se ve en la siguiente imagen:



Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 10/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

CUADRO DE SUPERFICIES			
PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE EDIFICABLE
RCA1	7.200,00 m²	0,80 m²/m²	5.760,00 m²
RCA2	7.200,00 m²	0,80 m²/m²	5.760,00 m²
RCA3	3.675,00 m²	0,80 m²/m²	2.940,00 m²
RCA4	3.675,00 m²	0,80 m²/m²	2.940,00 m²
RCA5	3.800,00 m²	0,80 m²/m²	3.040,00 m²
RCA6	3.800,00 m²	0,80 m²/m²	3.040,00 m²
RCA7	4.320,00 m²	0,80 m²/m²	3.456,00 m²
RCA8	4.320,00 m²	0,80 m²/m²	3.456,00 m²
RCA9	8.125,00 m²	0,80 m²/m²	6.500,00 m²
RCA10	11.500,00 m²	0,80 m²/m²	9.200,00 m²
OF	3.600,00 m²	0,60 m²/m²	2.160,00 m²
ES	3.200,00 m²	0,25 m²/m²	800,00 m²
C	8.600,00 m²	1,50 m²/m²	12.900,00 m²
CA	880,00 m²	1,00 m²/m²	880,00 m²
ZD	18.000,00 m²		*
* Uso deportivo: 1.703,00 m²; uso residencia deportiva: 1.679,00 m²; Uso comercial: 1.321,00 m²			

Alternativa 1. Fuente Memoria técnica

Entre los usos considerados está el comercial, residencial, deportivo, docente, zonas verdes, etc., con una superficie de 161.439 m^2, y una edificabilidad de 62.832 m^2.

Esta alternativa igualmente no refleja los derechos adquiridos por una porción de suelo que es suelo urbano consolidado.

La alternativa 1 no plantea sinergias con el Plan de Modernización, toda vez que los espacios libres no mejoran las dotaciones del PMM siendo que en la alternativa seleccionada los espacios libres acrecen la plaza de entrada al parque, único rasgo de equipamiento urbano que se detecta en el PMM.

Seguidamente se expone una ficha informativa que recoge el régimen de usos e intervenciones en el Suelo Rústico de Protección Natural en el PGO vigente.

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 11/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40



PGO Vigente (Fuente IDEcan)

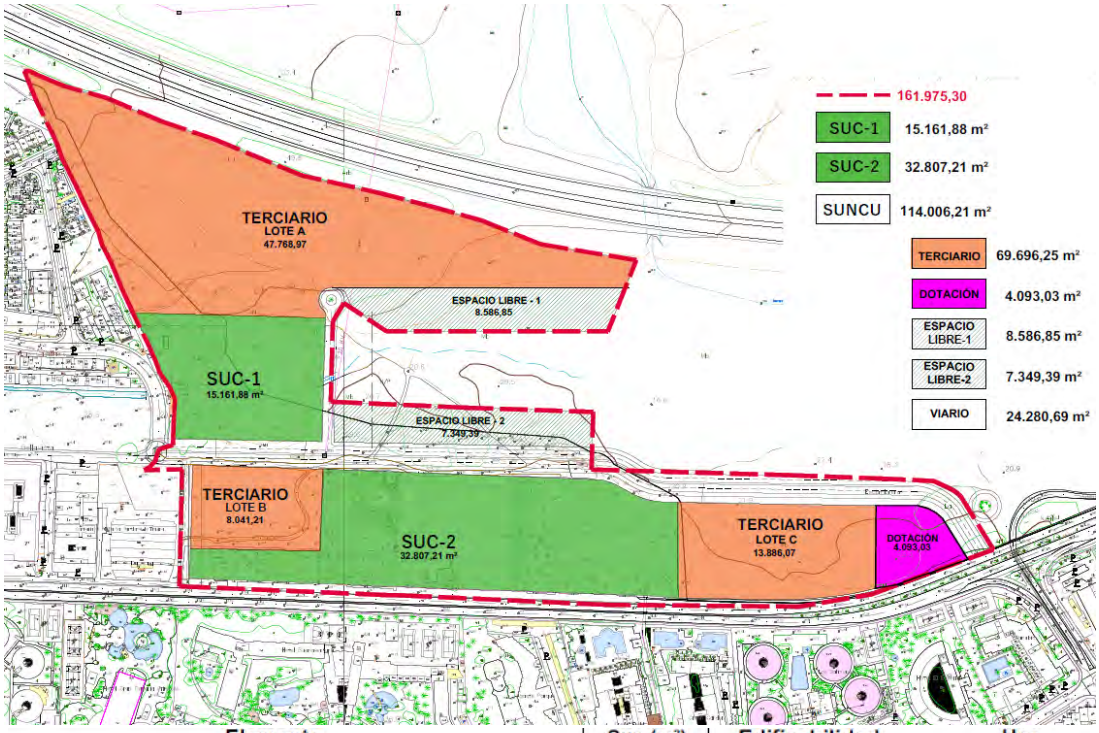
3.2.2.- ALTERNATIVA 2

Tal y como se puede ver en la imagen siguiente, la Alternativa 2 se dedica a consolidar el uso terciario en un enclave que es la entrada en la ciudad turística, otorgando una cantidad importante del suelo de la parcela, repartido en 3 lotes (total de 69.696,25 m2)

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 12/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40



Elemento		Sup (m²)	Edificabilidad	Uso
TERCIARIO	LOTE A	47.768,97	31.255	Terciario
TERCIARIO	LOTE B	8.041,21	5.261	Terciario
TERCIARIO	LOTE C	13.886,07	9.086	Terciario
ESPACIO LIBRE 1		8.586,85		
ESPACIO LIBRE 2		7.349,39		
EQUIPAMIENTO		4.093,03		Dotacional
VIARIO		24.280,69		
TOTAL SUP. SUNCU AMPLIACIÓN DE BELLAVISTA		114.006,21	45.602	

Alternativa 2. Fuente Memoria técnica

En las alternativas 2 y 3. El vial en la calle Enrique Jorge se proyecta en cuatro carriles para canalizar el tráfico residencial y el de entrada al Parque.

Se recalifica la entrada en la ciudad turístico con dos edificios emblemáticos, el destinado a la estación del tren y el dedicado al uso terciario polifuncional.

El PMM tiene un déficit de aparcamientos que se prevé paliar de forma gradual. La localización de la dotación ofrece solución a este problema. En las alternativas 2 y 3 la parcela dotacional y el uso terciario colindante colaboran con este objetivo.

En definitiva, se separan dos asuntos distintos, el suelo del canódromo y el enclave insostenible localizado en la entrada de la ciudad turística, que requiere una solución diferente del enfoque que debe tener el resto del suelo vacante.

En el caso específico de la alternativa 2, se mantiene el sector que tratamos y manteniendo los invariantes señalados en la clasificación del suelo en la forma como dispone el Plan General Supletorio, lo destina al uso terciario.

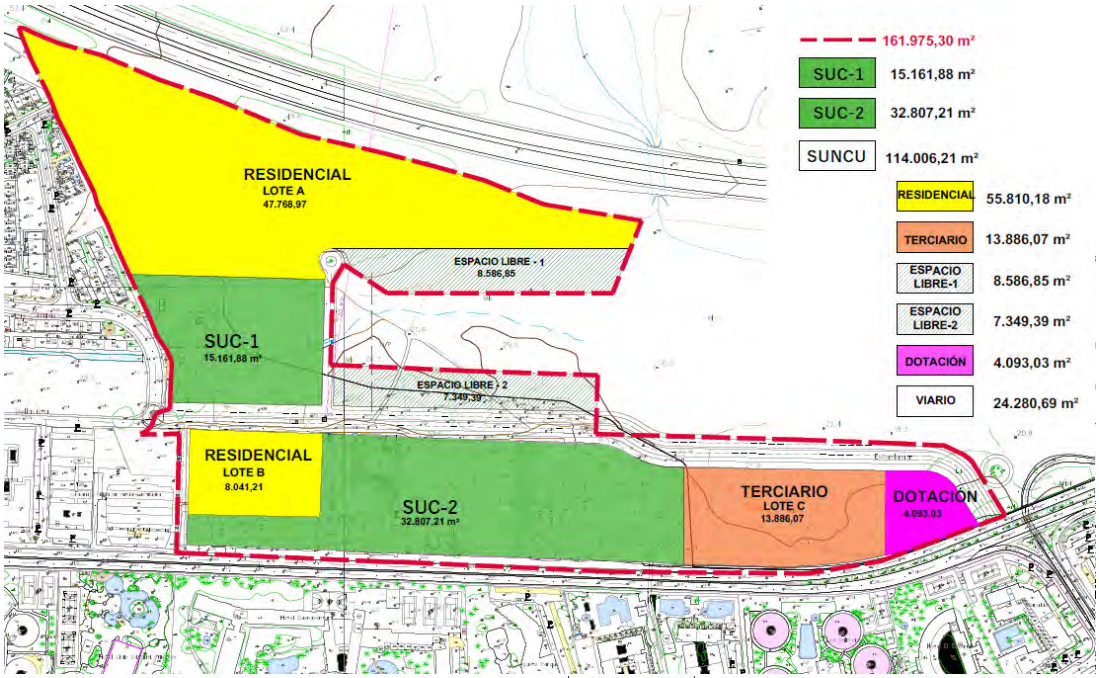
Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 13/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

3.2.3.- ALTERNATIVA 3

La Alternativa 3 (elegida) se diferencia únicamente es que en la alternativa 2 el uso de todas las parcelas es el terciario, mientras que en este caso, la alternativa 3 es de aplicación la siguiente tabla, con un uso predominante residencial turístico



Elemento		Sup (m²)	Edificabilidad	Uso
RESIDENCIAL	LOTE A	47.768,97	31.255	Residencial
RESIDENCIAL	LOTE B	8.041,21	5.261	Residencial
TERCIARIO	LOTE C	13.886,07	9.086	Terciario
ESPACIO LIBRE 1		8.586,85		
ESPACIO LIBRE 2		7.349,39		
EQUIPAMIENTO		4.093,03		Dotación
VIARIO		24.280,69		
TOTAL SUP. SUNCU AMPLIACIÓN DE BELLAVISTA		114.006,21	45.602	

Alternativa 3. Fuente Memoria técnica

3.3.- DESCRIPCIÓN DE PROPUESTAS

3.3.1.- MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO

La Modificación Menor busca que se reflejen los derechos adquiridos por una porción de suelo que es suelo urbano consolidado, por parte de HERMANOS SANTANA CAZORLA S.L. Además de este modo se consigue incorporar el uso residencial turístico (con los parámetros definidos en las siguientes tablas), y consolidar los usos terciarios y mejorar atendiendo al PTP-08 el suelo urbano ya consolidado al norte de la calle Galdar.

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 14/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

SUC PARCELA	SUPERFICIE (m^2)	EDIFICABILIDAD (m^2)	PLANTAS	USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO
SUC-1	15.162	4.549	2	Deportivo	Terciario
SUC-2	32.807	26.245	2	Según Plan General del 96	Según Plan General del 96

SUNCU	PARCELA	SUPERFICIE (m^2)	EDIFICABILIDAD (m^2)	USO
	LOTE A	47.769	31.255	Residencial
	LOTE B	8.041	5.261	Residencial
	LOTE C	13.886	9.086	Terciario
	DOTACIONES	4.093		Estación ferroviaria y edificio singular
	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	15.936		
	VIARIO	24.281		
	TOTAL	114.006	45.602	

Se ha de contemplar que 40 m^2 por cada 100 m^2 edificados estén destinados a espacios, libres dotaciones públicas y equipamientos privados. Esto exige disponer a tal efecto de 17.793 m^2que son superados en la propuesta del plan o programa contenido en este documento de la siguiente forma:

- Espacios libres 15.936 m^2
- Dotaciones 4.093 m^2

3.3.2.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Según convenio urbanístico plenamente vigente de fecha 3 de julio de 2.001 que perfeccionaba o complementaba los convenios de 16 de febrero y 22 de junio de 1.998, en su estipulación cuarta convenía que “la cesión obligatoria del Plan Parcial de Ordenación de Bellavista que se estiman asciende a la cantidad de 8.779 m^2 edificables, se localizarán en la parcela R4 del Plan Parcial “El Lomo de Maspalomas”.

En el mismo convenio se decía en la misma estipulación :” el Ayuntamiento ya posee en la parcela R-4 del Plan Parcial 3.941,23 metros cuadrados edificables, libre de costes de urbanización que adicionados a los 8.779 metros cuadrados edificables referidos en el apartado precedente, suponen la cantidad de 12.720,23 metros cuadrados edificables, que el promotor se compromete a reservar en la parcela R4 y a ceder al municipio una parcela segregada de su propiedad y urbanizada, en la que se pueda materializar los referidos aprovechamientos, simultáneamente con la aprobación del Proyecto de Gestión de la unidad de actuación de Bellavista”. Por tanto, la cesión del 10% del aprovechamiento medio es cuestión ya gestionada.

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 15/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

SUNCU AMPLIACIÓN BELLAVISTA	
Ámbito de ordenación o sector:	SUNCU AMPLIACIÓN DE BELLAVISTA
Ámbito de gestión:	UNA UNIDAD DE EJECUCION
Categoría de suelo urbanizable:	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Superficie del Sector:		114.006
Superficie del Sistema General Adscrito:		
Superficie del Sistema General Incluido:		
Superficie del Sector con los Sistemas Generales Adscritos y Cesiones:		114.006

Coeficiente de Edificabilidad:	0,4 m^2c/m^2s	Uso principal:	TERCIARIO. CASA DE VACACIONES
		Usos compatibles	
Sup. Máxima edificable:	45.602	Usos complementarios	Hotel de ciudad
Aprovechamiento Total:	61.357	Sistema de Ordenación:	
Aprovechamiento Medio:	0,538 UA/m^2s	Altura máxima de la edificación:	Normas particulares
Sistema de Ejecución:	Privado		
Plazos:	Los establecidos en el artículo 16 del Reglamento de Gestión		

Tipologías edificatorias	Manzana Parcela	Superficie m^2S	Coef. Edificabilidad Neta	Edificabilidad m^2C	Coef. Uso y Tipología	CCoef VS	Cálculo de Ud. Aprovecha-miento sin Homogenizar
Residencial	Lote 1	47.769		31.255	1,35		42.194
Residencial	Lote 2	8.041		5.261	1,00		5.261
Terciario	Lote 3	13.886		9.086	1,53		13.902
Dotación	Lote 4	4.093					
Espacios Libres	Lote 5	15.936					
TOTAL:				**45.602**			**61.357**

DATOS COSTE URBANIZACIÓN	
Presupuesto de Ejecución Material	2.000.000,00 €
Gastos de Gestión	200.000,00 €
Coste Total Obras Urbanización	2.220.000,00 €
90 aprovechamiento Sector	55.221 UA
Recuperación Cargas Urbanización	40,20
Valor Recuperación Suelo	466
Viabilidad	425

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 16/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

NUCLEO	ORD	EDIF	SUELO	S. EDIF	C.P.	A.L.	A.T.Z.	A.T.AR	USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO
AMPLIACION VELLAVISTA	RCA	0,80	57.615	46.092	1,000	46.092	0,8000		Residencial	Comercial y Administrativo
	OF	0,60	3.600	2.160	1,008	2.177	0,6047		Oficinas y Comercial	
	ES	0,60	3.200	1.920	1,380	2.650	0,8281		Estación de servicio	
	CA	1,00	880	880	1,008	887	1,0080		Comercial y Administrativo	
	C	1,50	8.600	12.900	1,008	13.003	1,5120		Comercial	
	ZDT									
TOTAL			73.895	62.832		63.263		0,8561		

Si observamos la tabla de coeficientes de ponderación del Plan General vigente de 1.996 para el segundo cuatrimestre del Plan, el eso que da lugar al coeficiente de ponderación igual a la unidad es el correspondiente al residencial permanente. El beneficio por metro cuadrado construido se eleva a 103.000,00 pesetas equivalente a 619,00 euros. Actualizado por el deflactor para el periodo 1996-2020 debemos introducir el factor 1,49 que nos lleva a un beneficio de 922 euros por metro cuadrado para tener un coeficiente de ponderación igual a la unidad.

Según el Estudio Económico financiero de este documento, incluido en el Estudio Económico financiero de la Ordenación Pormenorizada, el beneficio por metro cuadrado asciende a 425 euros tras aplicar a este uso terciario el coeficiente de homogeneización de 1,191 conforme al Plan General Supletorio del año 2.018 por lo que el CP, coeficiente de ponderación, del sector considerada una actuación del segundo cuatrimestre deberá ser 425/922=0,460.

AREA DE REPARTO PROPUESTA							
NºSECTOR	ORD	EDIF	SUELO	S. EDIF	C.P.	A. L	A.T. Z
SUNCU AMPLIACIÓN BELLAVISTA	**0,40**	**114.006**	**45.602**	**0,460**	**20.669**	**0,1839**	

4.- EL DESARROLLO PREVISIBLE DE LA PROPUESTA

La Modificación Sustancial se impulsa al amparo de la Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

El procedimiento reglado de aprobación de la modificación incluye, como se ha indicado anteriormente, la evaluación ambiental estratégica ordinaria, que viene determinada por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en la que se establecen las bases que deben regir la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que pueden tener efectos significativos sobre el medio ambiente, así como por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

El procedimiento administrativo de evaluación ambiental estratégica ordinaria a que debe someterse la Modificación Sustancial, se ha de desarrollar siguiendo los hitos establecidos en el artículo 17 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 17/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

5.- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN

5.1.-GEOLOGÍA

Como se aprecia en la imagen adjunta, elaborada a partir del MAPA GEOLÓGICO DE ESPAÑA E. 1:25.000 del INSTITUTO GEOLÓGICO Y MINERO DE ESPAÑA, el sustrato **geológico** en el interior de la superficie de estudio es variado y viene definido por Lavas fonolíticas, fonolítico-nefelínicas y, a veces, traquíticas peralcalinas del primer ciclo volcánico; Depósitos y sedimentos aluviales antiguos, y de terrazas fluviales; Depósitos aluviales actuales, y de fondo de barranco y de valle del cuaternario y en menor medida Depósitos antrópicos.

Unidades geológicas volcánicas:

Lavas fonolíticas, fonolítico-nefelínicas y, a veces, traquíticas peralcalinas: se trata de una de las litologías más extendidas de la isla de Gran Canaria. Estos materiales constituyen las últimas emisiones del Ciclo I (Mioceno). El mayor afloramiento de toda la isla (>35 km^2) es el "tablero", que aflora en el sur, entre los barrancos de Tirajana y Fataga. La potencia máxima visible supera los 500 m, en las proximidades de Amurga. De manera general, los distintos apilamientos están integrados por coladas fonolíticas, traquíticas y traquifonolíticas de 2-22 m de espesor individual. Los materiales poseen un color verdoso, presentan un lajeado muy característico y su textura es afanítica (tan sólo destacan, cristales de sanidina de entre 2 y 4 mm.). Pertenecen al Ciclo I.

Este tipo de materiales, se localizan básicamente al noroeste del ámbito de estudio.

Unidades geológicas sedimentarias y antrópicos:

Depósitos aluviales, actuales y de fondo de barranco y de valle: se aprecia en los principales barrancos de la isla. En general, se trata de depósitos detríticos, poco potentes, constituidos por arenas oscuras y gravas polimícticas y heterométricas. Las potencias no suelen superar los 4-5 m., siendo los valores más frecuentes entre 1 y 3 m.

Depósitos y sedimentos aluviales antiguos, y de terrazas fluviales: son depósitos de origen torrencial, con espesores y altitudes diferentes respecto de los cauces actuales, al igual que en el caso anterior están compuestos por gravas polimícticas y heterométricas. Se sitúa en la parte sur del ámbito, contiguo a la GC-500.

Depósitos antrópicos: en última instancia, son destacables las escombreras existentes, que ocupan una gran extensión el ámbito de actuación del presente Plan. Se encuentran en la parte sur del ámbito de actuación, próximos a la carretera GC-500. Además, relacionados con la construcción de la GC-1, encontramos una superficie ocupada por estos materiales (rellenos de carretera), contigua a dicha autovía.

Este tipo de materiales sedimentarios y depósitos antrópicos se localizan en todo este y sector sur del ámbito de estudio.

Los materiales del tipo coladas, así como los materiales sedimentarios indicados, se encuentran ampliamente representados en el sector sureste de Gran Canaria, y carecen de singularidad, interés didáctico o científico desde el punto de vista geológico.

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 18/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40



Lavas fonolíticas, fonolítico-nefelínicas y, a veces, traquíticas peralcalinas (30)
Depósitos aluviales actuales, y de fondo de barranco y de valle (105)
Depósitos y sedimentos aluviales antiguos, y de terrazas fluviales (100)
Depósitos antrópicos (109)

Fuente: IDE (Grafcan)

Según el Visor IDEcanarias y la Guía para la Planificación y realización de Estudios Geotécnicos para la Edificación en la Comunidad Autónoma de Canarias (GETCAN-11), las unidades que desde el punto de vista geotécnico se diferencia en el sector de estudio son la VII, la II y la X.



Fuente: Mapa Geotécnico IDECanarias (Grafcan)

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 19/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

- **Unidad II**: Coladas y macizos sálicos: Esta unidad constituida por materiales rocosos altamente resistentes, aparece en dos formas de afloramiento:

1) Como coladas de gran espesor, habitualmente con disposición horizontal o como paquetes tabulares gruesos con pendientes no muy pronunciadas y gran extensión horizontal. En ocasiones, estos paquetes pueden estar formados por brechas muy compactas de fragmentos de naturaleza igualmente sálica

2) Como domos, a modo de macizos rocosos de grandes dimensiones verticales enraizados en el subsuelo y de extensión horizontal más limitada. En cualquier caso, las características geotécnicas de ambos tipos de afloramiento se consideran, a efectos prácticos, similares por lo que procede considerarlos como una misma unidad geotécnica.

Los problemas geotécnicos más habituales son los siguientes:

- Alteración superficial que puede ser localmente importante.
- Posibles asientos diferenciales debidos a heterogeneidad litológica

- **Unidad VII**: Depósitos Aluviales y Coluviales: Se extiende a lo largo de los tramos inferiores y zonas de desembocadura del fondo de barrancos, pudiendo aparecer ocasionalmente a cotas superiores como consecuencia del encajamiento de dichos barrancos. En conjunto, son terrenos blandos o sueltos de tipo T3. Los problemas geotécnicos que pueden afectar a las condiciones de cimentación en esta unidad son, entre otros, los siguientes:

- Moderada y baja resistencia, asociada a deformabilidad moderada a alta.
- Inestabilidades puntuales en zonas próximas a relieves montañosos de pendiente moderada a alta. Ligeros abarrancamientos.
- Asientos diferenciales.
- Asientos por consolidación en términos arcillosos. Asientos de colapso.
- Moderada expansividad de los niveles arcillosos.

- **Unidad X**: Rellenos antrópicos: Bajo esta denominación se incluyen los depósitos antrópicos de origen diverso, debidos a movimientos de tierras asociados a la construcción de vías de comunicación, de edificaciones, de canteras tanto activas como abandonadas. Se definen como terrenos blandos tipo T3, no aptos para cimentar edificios salvo que se realice las mejoras o refuerzos que incrementen sus propiedades.

Los problemas geotécnicos más habituales de estas unidades son los siguientes:

- Baja resistencia y elevada y muy elevada deformabilidad a corto y largo plazo.
- Debido a la elevada heterogeneidad que presentan, plantean un problema añadido a la hora de definir sus características geotécnicas. Su comportamiento es muy diferenciado y da lugar a asientos a largo plazo.
- Grados de compactación muy bajos o inexistentes.
- Riesgos de colapsos, combustión espontánea, emanación de gases, agresividad química, etc.

Cabe concluir, en base a la información disponible a escala regional anteriormente expuesta, y tras un análisis preliminar del terreno, que no existen condicionantes desde el punto de vista de la geotecnia que impidan el desarrollo urbanístico del espacio, independientemente de la necesidad de estudios geotécnicos de detalle precisos para fases de proyectos de desarrollo urbanístico y edificatorio del sector.

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

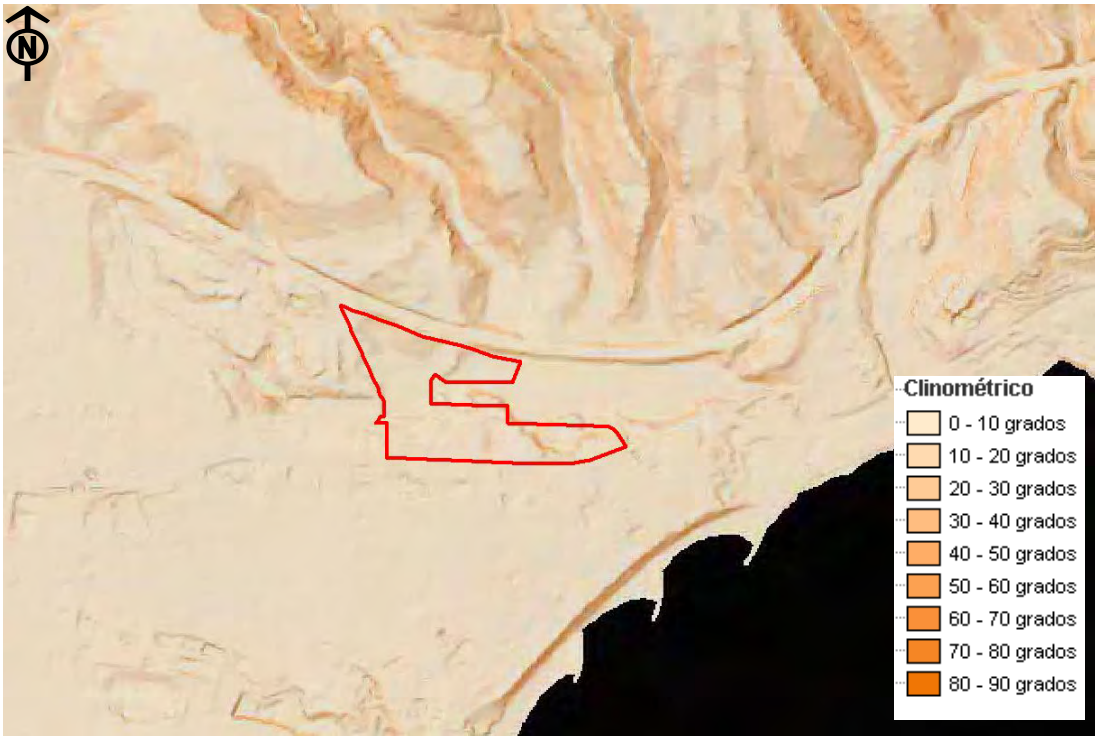
Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 20/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

5.2.- GEOMORFOLOGÍA

Desde el punto de vista **geomorfológico**, el ámbito de estudio se encuentra inserto en la amplia plataforma sedimentaria que se extiende en la zona sureste de Gran Canaria, en el entorno de los tramos próximos a la desembocadura de los barrancos del Cañizo y de Las Fuentes.

El aspecto geomorfológico de este sector se ha visto modificado notablemente, tanto por los usos agrarios del pasado, como por la presencia de edificaciones con distintos usos, así como por la distribución de acopios de tierra y otras actividades antrópicas (taludes de terraplenes de la GC-1), que enmascaran las características naturales del terreno.

La superficie presenta escasa pendiente general, con una leve pendiente e inclinación hacia el centro de la parcela.

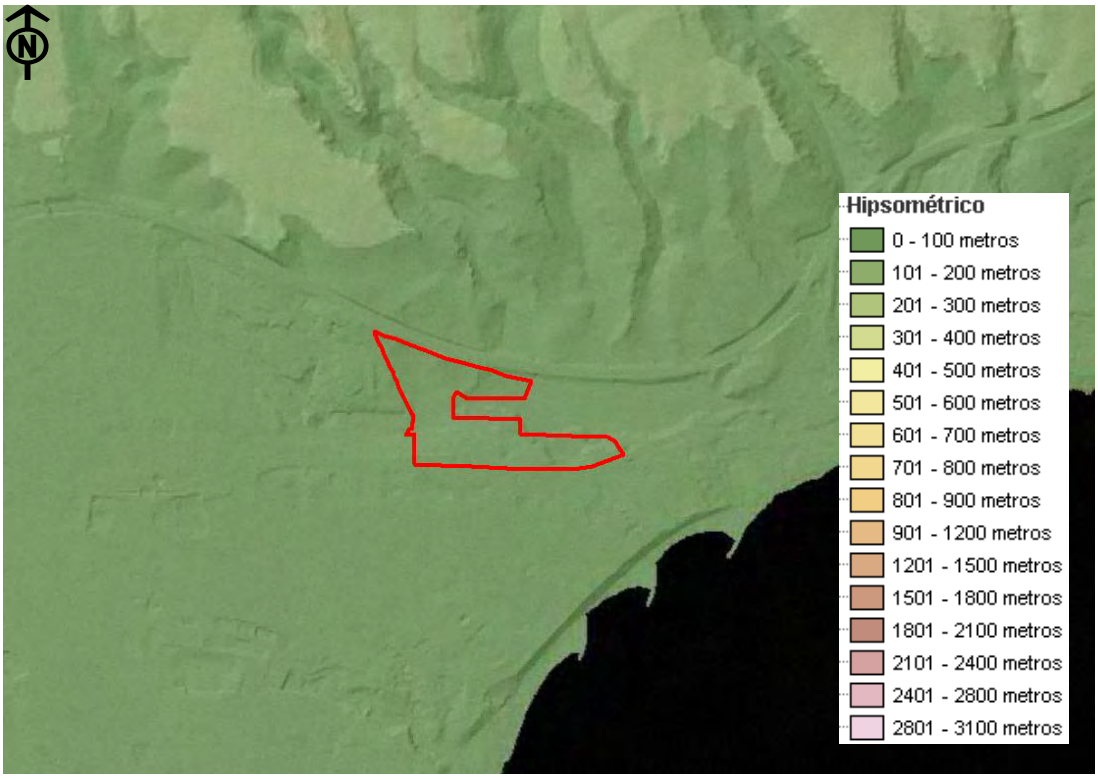


Fuente: IDECanarias Clinométrico - Modelo de Pendientes

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 21/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40



IDECanarias Hipsométrico - Modelo de Elevación

Cabe concluir que "a priori", con la información que aporta esta aplicación, no existen condicionantes significativos desde el punto de vista geotécnico que impidan el desarrollo urbanístico del espacio. En cualquier caso, se deberá contar con el estudio o estudios geotécnicos correspondientes, vigilar el diseño y tratamiento de taludes, además solventar el adecuado drenaje de las aguas superficiales, para el desarrollo urbanístico del sector.

Con carácter general, la superficie de estudio y su entorno muestran un nulo valor geomorfológico y notable grado de alteración de las formas y texturas del relieve original como consecuencia de la ocupación antrópica, sin presentar en ningún espacio interés desde el punto de vista de la geomorfología.

Por su parte, el carácter llano de la superficie determina su idoneidad para la ocupación urbana.

5.3.- HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA

- **HIDROLOGÍA**

El estudio hidrológico abarca los factores que se relacionan con las aguas superficiales, siendo en este sentido de interés conocer cuál es el balance entre el aporte de agua procedente de la lluvia, la evapotranspiración real, la escorrentía superficial y la infiltración, además del estudio de los procesos hidrológicos pretender determinar factores como: problemas de cantidad, calidad y disponibilidad de este recurso, además de controlar las inundaciones o la erosión del suelo, entre otros.

Como se ha señalado en un apartado anterior, la pluviometría de la zona es baja, con unas precipitaciones anuales que apenas superan los 140 mm en este sector próximo al borde costero, y las temperaturas medias generalmente sobrepasan los 20ºC.

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 22/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

Junto con estas características climatológicas, la fuerte insolación, condicionan una alta tasa de evapotranspiración potencial. Este elevado índice de evapotranspiración potencial, enfrentado a los bajos valores de la precipitación media anual, reducen de manera significativa los valores de infiltración y escorrentía superficial, a pesar de lo cual ésta última se manifiesta en ocasiones debido al carácter torrencial con que a menudo se presentan las precipitaciones, y favorecida además por la escasez de la cubierta vegetal y por la naturaleza del sustrato de superficie.



Cauces de Barranco. Fuente: IDE Canarias OrtoExpress Campañas 2013-2014 - Mapa Topográfico Integrado 1:5.000/1:1.000.

En cuanto a la hidrología, hay que decir que las aguas superficiales en la zona discurren intermitentemente de forma torrencial por una red de barrancos entre los que destacan el del Cañizo, con una gran mareta endorreica justo antes de su desembocadura, y que discurre al este de la zona de estudio junto al barranco de Las Fuentes.

Otro barranco de menor importancia al estar canalizado por todo el sector urbano de Bellavista localizado al oeste de la superficie de actuación, es el barranco de Buenavista, que termina en el sector difuminándose en la zona del antiguo canódromo, hasta llegar a la zona endorreica anterior, sumándose así de este modo, a las aportaciones de los cauces mencionados anteriormente.

Existen asimismo dos pequeñas torrenteras que discurren por la mitad norte del espacio,

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 23/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40



Canalización del Barranco de Buenavista a su paso por el sector urbano de Bellavista.



Imagen del cauce del Barranco del Buenavista a su paso por el sector central de ordenación a modo de barranquera.

En el ámbito se identifica un pozo de captación de aguas subterráneas, junto con un depósito, en el pasado probablemente asociado al mismo, que aparecen abandonados, ocupados por personas “sin techo”.

Como conclusión, en lo que respecta a la hidrología de superficie, cabe indicar que la ordenación del ámbito deberá tener en consideración la incidencia del Barranco de Buenavista; barranco canalizado hasta el sector de estudio, donde pierde su trazado, hasta llegar a una gran zona endorreica (llanura aluvial). Además, no se deberá perder de vista los cauces de los barrancos del Cañizo y de las Fuentes localizados al este de la superficie. Por lo tanto, todos deberán ser tenidos en consideración en el desarrollo urbanístico del sector.

- **HIDROGEOLOGÍA**

Desde el punto de vista hidrogeológico, la isla de Gran Canaria está caracterizada por la existencia de un acuífero general con flujo radial desde el centro de la isla a la costa, en el que se pueden diferenciar unas zonas de preferente almacenamiento y circulación (litologías favorables, diques fracturados o niveles escoriáceos) y otras que dificultan el flujo natural (diques mineralizados y pitones, almagres, niveles de coladas masivas, aglomerados volcánicos, etc.).

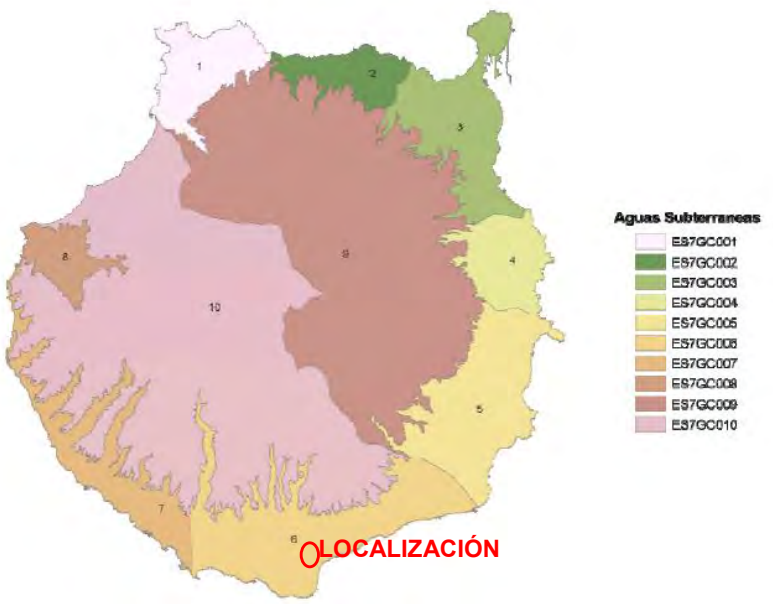
Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 24/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

En general, los materiales volcánicos son permeables por fisuración o porosidad, mientras que los sedimentos sólo lo son por porosidad. El valor hidrogeológico de los materiales volcánicos está relacionado con múltiples procesos en los que influyen: la naturaleza de la emisión, la composición química del material y su posterior evolución, incluyendo en ésta los procesos de compactación, litificación, alteración y fracturación.

En lo que respecta a la masa de aguas subterráneas, el ámbito de estudio se localiza dentro de la masa de agua definida como 06-S (Sur) y cuyo código europeo es ES7GC00006.



Fuente: Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria.

Las principales características de esta masa de agua son las que se recogen en los cuadros que se exponen a continuación (Plan Hidrológico 2010, del Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria):

Código	Superficie (ha)	Régimen hidráulico	Tipo de porosidad	Rango de permeabilidad	Espesor medio de la zona no saturada	Sentido del flujo	Nº de puntos de control	Densidad espacial (km^2/pto)
01-NO	5.360	Predominantemente libre	Fisuración	Alta	63	NO	16	3,4
02-N	3.568	Predominantemente libre	Fisuración	Alta - Media	76	N	11	3,2
03-NE	8.871	Predominantemente libre	Fisuración	Alta	79	NE	18	4,9
04-E	4.883	Predominantemente libre	Fisuración	Alta	79	E	11	4,4
05-SE	10.963	Predominantemente libre	Fisuración	Alta - Baja	179	SE	16	6,9
06-S	13.482	Predominantemente libre	Fisuración	Media - Baja	132	S	29	4,7
07-SO	7.665	Predominantemente libre	Fisuración	Baja	35	SO	17	4,5
08-O	2.955	Predominantemente libre	Fisuración	Muy Alta - Baja	22	O	9	3,3
09-MN	44.731	Predominantemente libre	Fisuración	Alta - Media	199	NE	78	5,7
10-MS	53.348	Predominantemente libre	Fisuración	Baja	30	SO	5	106,7

Tabla 2-4: Principales parámetros de las masas de agua. Fuente: Consejo.

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 25/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

MASAS DE AGUA EN RIESGO	CÓDIGO MASA DE AGUA	CLASIFICACIÓN DEL RIESGO	TIPO DE PRESIÓN QUE LA PROVOCA
01.NO	ES70GC001	Estado químico: RS (nitratos, conductividad)	Difusa (agricultura) e intrusión salina
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
02.N	ES70GC002	Estado químico: RS (nitratos, conductividad)	Difusa (agricultura) e intrusión salina
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
03.NE	ES70GC003	Estado químico: RS (conductividad)	Intrusión salina
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
04.E	ES70GC004	Estado químico: RS (nitratos, conductividad)	Difusa (agricultura) e intrusión salina
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
05.SE	ES70GC005	Estado químico: RS (conductividad)	Intrusión salina
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
06.S	ES70GC006	Estado químico: RS (conductividad)	Intrusión salina
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
07.SO	ES70GC007	Estado químico: REE (resto de contaminantes)	Datos insuficientes de otras presiones o impactos.
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
08.O	ES70GC008	Estado químico: RS (nitratos)	Difusa (agricultura)
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
09.MN	ES70GC009	Estado químico: REE (resto de contaminantes)	Datos insuficientes de otras presiones o impactos.
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
10.MS	ES70GC010	Estado químico: REE (resto de contaminantes)	Datos insuficientes de otras presiones o impactos.
		Estado cuantitativo: RS	Extracción

Tabla 2-5: Tabla resumen de riesgos por masa de agua subterránea. (REE: riesgo en estudio; RS : Riesgo seguro). Fuente: Estudio de los artículos V y VI de la DMA.

En cuanto a la hidrogeoquímica, en el Plan Hidrológico de Gran Canaria 2010, se ha realizado una evaluación de forma global para toda la masa de agua con los indicadores calculados a partir de los valores de concentraciones de contaminantes y conductividad obtenidos en diferentes puntos de control.

Los resultados obtenidos (2007), muestran valores superiores a 50 mg/l de nitrato en las masas coincidentes con las zonas en las que existen presiones significativas de ganadería y agricultura, detectándose también valores altos fuera de estas zonas, en la masa sureste, captaciones situadas en barrancos de las masas sur y suroeste y en algunas captaciones de la masa centro norte. En estas zonas ha de prestarse atención a la evolución de este parámetro en el tiempo, y asimismo se deben caracterizar mejor las presiones que pueden originarlos (fundamentalmente fuentes agrarias o aguas residuales).

A medida que las aguas subterráneas fluyen hacia la costa y aumenta su tiempo de residencia se va produciendo una mineralización progresiva de las aguas y una aridificación de la recarga. Sin embargo, la presencia de altos valores de conductividad y cloruro en las masas costeras se debe fundamentalmente a la intrusión marina.

Se ve como los valores más altos de cloruro coinciden con masas de agua subterránea costeras, por lo que la intrusión marina es importante en la mayoría de ellas.

Resumen de resultados por contaminante respecto a las masas de agua:

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 26/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

• Amonio: En general presenta valores admisibles salvo algunas excepciones en las masas 05. Sureste, 06. Sur y 08. Oeste
• Cloruro: Supera los valores umbral en la mayor parte de los puntos de control de las masas costeras. Los resultados de las masas 09. Medianías Norte y 10. Medianías Sur son admisibles.
• Conductividad: Supera los valores umbral en la mayor parte de los puntos de control de las masas costeras. Los resultados de las masas 09. Medianías Norte y 10. Medianías Sur son admisibles.
• Nitrato: Supera los valores umbral en la mayor parte de los puntos de control de las masas costeras. Los resultados de las masas 09. Medianías Norte y 10. Medianías Sur son admisibles y la masa 06. Sur y 07. Suroeste presentan valores mejores que el resto de las masas costeras.
• Sulfato: Supera los valores umbral en la mayor parte de los puntos de control de las masas costeras. Los resultados de las masas 09. Medianías Norte y 10. Medianías Sur son admisibles y las masas 06. Sur y 07. Suroeste presentan valores mejores que el resto de las masas costeras.
• Plomo, tricloroetileno, tetracloroetileno, plaguicidas totales, mercurio, cadmio, arsénico: estos parámetros no se han estudiado para todas las masas. Todos los resultados obtenidos son admisibles.

En resumen, las aguas subterráneas muestran signos de contaminación de origen agrario, y también debido a la intrusión marina, en la zona en que se inserta el sector de estudio.

En un territorio como el que nos ocupa es muy difícil cuantificar de forma precisa la cantidad de agua de lluvia que pasa al acuífero por infiltración, aunque, conociendo los valores de precipitación y evapotranspiración potencial, y la escasa extensión superficial del ámbito, cabe suponer que los valores anuales de infiltración son en general bajos en su interior, a pesar de que los productos sedimentarios que caracterizan el sustrato geológico en parte del espacio presentan buena permeabilidad.

Según la información disponible, las aguas subterráneas muestran altos índices de mineralización a nivel municipal. Ello se debe en parte a que a medida que las aguas subterráneas fluyen hacia la costa y aumenta su tiempo de residencia se va produciendo una mineralización progresiva de las aguas y una aridificación de la recarga. Sin embargo, la presencia de altos valores de conductividad y cloruro en las masas costeras se debe fundamentalmente a la intrusión marina.

Se tiene constancia de la existencia de un pozo abandonado, cuyas instalaciones superficiales sirven hoy en día de refugio para personas “sin techo” que habitan en la zona (ver imagen siguiente).



Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 27/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

5.4.- EDAFOLOGÍA Y ÁREAS DE INTERÉS AGRÍCOLA

La característica general de los suelos que se localizan en el interior del ámbito de actuación es su avanzado estado de degradación, condicionado principalmente por la erosión, además de la antropización a la que se han visto sometidos, especialmente por vertidos, así como la apertura de caminos y pistas de tierra, que dan como resultado distintas áreas con un valor edafológico muy bajo.

Los suelos dominantes en la zona son los Aridisoles, por condiciones ecológicas, climáticas y de relieve, ya que, al situarse en los tramos bajos de barrancos, son los propios depósitos aportados por los mismos los que conforman esta unidad edáfica, constituida básicamente por arenas y gravas de diversa granulometría, de naturaleza eminentemente fonolítica.

En general, este tipo de suelos (Aridisoles) se caracterizan por tener un escaso contenido de materia orgánica, son de carácter arcilloso, su estabilidad estructural es baja, están carbonatados y frecuentemente encostrados, tienen alta salinidad y alcalinidad, y en consecuencia, presentan una baja fertilidad natural.

Los suelos sódicos se caracterizan por presentar importantes concentraciones de sodio, lo que representa una importante limitación a la hora de su utilización con fines agrícolas.

De forma puntual aparece otro componente edáfico vinculado principalmente con los afloramientos de coladas fonolíticas, que constituyen Litosoles, los cuáles son un tipo de suelo que aparece en escarpes y afloramientos rocosos y no permite el cultivo, siendo por tanto su capacidad agrológica muy baja.

Localizados de forma más homogénea en el ámbito de actuación (en lecho de los barrancos y barranqueras), aparecen los Fluvisoles con evidentes muestras de estratificación que dificultan la diferenciación de los horizontes. Los Fluvisoles suelen utilizarse para cultivos de consumo, huertas y, frecuentemente, para pastos, de manera que su capacidad agrológica es moderada. Ubicados en el lecho del barranco de Buenavista y de los cauces localizados al -este-.

Una componente edáfica de relevancia en el ámbito de estudio son los Antroposoles, tratándose de depósitos detríticos caóticos provocados por la acción humana, compuestos por arenas y cantos de granulometría variable sin ninguna ordenación interna, que han sido removidos y acumulados en esta zona durante la realización de obras de construcción y la demolición o de ejecución de infraestructuras. Aquí también se han incluido los materiales acumulados necesarios para la construcción de los viarios con conforman la GC-500 y la GC-1. La capacidad agrológica de estos suelos es muy baja.

Las clases agrológicas de los suelos presentes en el área de estudio son las siguientes:

- Litosol: Se engloban bajo la clase agrológica E, posee un riesgo de erosión bajo y un uso agrícola con limitaciones severas.
- Aridisoles: Poseen una clase agrológica C, siendo su riesgo de erosión alto y son aptos para su utilización agrícola poco intensiva.
- Fluvisoles: La clase agrológica es D, posee un riesgo de erosión muy alto, y no es susceptible para uso agrícola, salvo en casos muy especiales.
- Antroposoles: Estos suelos están totalmente antropizados, por lo que carecen de aptitud agrológica.

Atendiendo a las características de los suelos presentes, con muy poca o nula aptitud de uso agrario, al alto grado de degradación que presenta en general el ámbito de estudio, y su escaso espesor (unos 20 cm de media), alta pedregosidad y elevada desestructuración, se considera que no es un valor sensible, susceptible de su recuperación y aprovechamiento.

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 28/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

En la superficie de estudio no se identifican tipos edáficos de interés ni de elevada capacidad agrológica, los suelos, donde aparecen, están muy deteriorados, presentan una elevada pedregosidad, y un espesor escaso, por lo que en principio no se consideran de valor para su reutilización.

Los suelos no representan por tanto un recurso que implique limitación de consideración para el desarrollo de la propuesta, más allá de la necesidad de que se apliquen medidas de preservación y/o recuperación de la cubierta de suelo ante el proceso urbanizador, puesto que en cualquier caso constituyen recursos escasos en la isla.

5.5.- FLORA Y VEGETACIÓN. ÁREAS DE INTERÉS FLORÍSTICO

El esquema general de la **vegetación potencial** en la zona, condicionado por las características climáticas, edafológicas y geológicas del territorio, (ambiente desértico costero del este), estaría representado por el típico matorral bajo de carácter xerófilo, representado básicamente por el tabaibal dulce (*Euphorbia balsamifera*) y el cardonal (*Aeonio percarnei-Euphorbio canariensis sigmetum*), acompañado de las baleras *(Poclama pendula)*, -con posible presencia de tarajales *(Tamarix canariensis)-,* en los cauces de barrancos.

En la siguiente imagen se aporta mapa de la vegetación potencial de la zona, que tiene como fuente el Mapa de Vegetación Potencial, de la IDECanarias (Grafcan).



Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 29/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

Sin embargo, como se aprecia en la imagen siguiente del **Mapa de vegetación real**, este esquema de vegetación potencial se encuentra muy degradado en el área de estudio como consecuencia del alto grado de transformación que ha sufrido el hábitat natural, especialmente como consecuencia del uso agrícola que ha soportado la superficie en el pasado, así como por la concentración y el acopio de materiales de relleno y proceso urbanizador, siendo la distribución actual de las comunidades vegetales en su interior la siguiente:



Mapa de Vegetación Real (Fuente: IDECanarias. Grafcan).

Matorral de sustitución-Herbazal nitrófilo:

La vegetación en el ámbito de actuación puede encuadrarse dentro un pastizal nitrófilo y un matorral de sustitución que se incluye en la clase sintaxonómica *Launaeo arborescentis-Schizogynetum sericeae*. Es posible observar en el ámbito de actuación individuos distribuidos de manera dispersa, entre los que destacan el salado (*Schizogyne sericea*), la aulaga (*Launaea arborescens*), la algoaera (*Chenoleoides tomentosa*), la tunera india (*Opuntia dilleni ssp.*), las cuales en ocasiones forman matorrales oligoespecíficos. Dentro de estos matorrales a su vez se pueden hallar entremezclados algunos individuos de la vegetación potencial, tales como, el balo (*Plocama pendula*), el cardón (*Euphorbia canariensis*), la tabaiba amarga (*Euphorbia regis-jubae*), el tarajal (*Tamarix canariensis*) y el verode (*kleinia neriifolia*).

En relación a las especies nitrófilas muy presentes en el ámbito de estudio, las más destacadas son el tebete (*Beta patellaris*), la Rosa de la Virgen (*Fagonia cretica*), la pelosilla (*Parietaria judaica*) y la herbácea introducida invasora del rabo de gato (*Pennisetum setaceum)* representando la especie que mayor cobertura ocupa en el ámbito, siendo además una de las amenazas más preocupantes para la flora autóctona y se encuentra incluida en el catálogo español de especies invasoras.

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 30/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40



Pastizal nitrófilo y matorral de sustitución que se incluye en la clase sintaxonómica *Launaeo arborescentis-Schizogynetum sericeae*.

En el sector central de la parcela y en torno al antiguo canódromo de Maspalomas, se localiza un rodal de vegetación de origen antrópico combinado con ejemplares de vegetación natural, coincidiendo con el cauce de la barranquera del Barranco de Buenavista y el sector de mayor humedad. En este sector se localizan especies de muy variada naturaleza, entre las que destacan 6-7 ejemplares de palmeras canarias (*Phoenix canariensis*), entre rodales de cañaverales (*Arundo donax*), tarajales (*Tamarix canariensis*) y algún especimen de tabaiba dulce *(Euphorbia balsamífera),* acompañados por especies ornamentales de porte arbustivo y arbóreo carentes de valores.



Vegetación en torno al antiguo canódromo y barranquera que cruza la parcela.

Áreas ajardinadas:

En las zonas ajardinadas contiguas al viario, se aprecia un ajardinamiento llevado a cabo principalmente con cuatro especies autóctonas, la palmera canaria (*Phoenix canariensis*), el drago (*Dracaena draco),* el acebuche *(Olea europaea)* y la tabaiba amarga (*Euphorbia regis-jubae*). En el caso del ajardinamiento llevado a cabo con especies alóctonas, destacan la palmera washingtonia (*Phoenix* washingtonia), el flamboyán (*Delonix regia*), el ficus *(Ficus benjamina),* el pino marino *(Casuarina equisetifolia),* el hibisco *(Hibiscus rosa-sinensis),* la adelfa (*Nerium oleander*), la Buganvilla (*Bougainvillea spectabilis*) y el laurel de indias (*Ficus microcarpa*), el aloe (*Aloe ssp.*), el cactus (*Pilosocereus polygonus*), entre otras.

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 31/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40



Primer ejemplo de vegetación de borde de carretera con vegetación autóctona y alóctona.



Segundo ejemplo de vegetación de borde de carretera con vegetación autóctona y alóctona.

Áreas sin vegetación:

Se corresponden básicamente con superficies donde los movimientos de tierras han sido importantes, con los sectores con presencia de edificaciones y con superficies con relativa pendiente y presencia de acopios de materiales.

Áreas de interés florístico:

Tal y como se ha comentado en párrafos anteriores, en el ámbito de actuación, la elevada presión antrópica ha modificado totalmente las comunidades potenciales o de relevancia. El alto número de impactos ambientales, fundamentalmente de aquellos derivados del acopio de materiales que cubren gran parte del ámbito, han provocado la desaparición o degradación de comunidades potenciales o de relevancia y ha propiciado la proliferación de especies ruderal-nitrófilas, quedando únicamente individuos dispersos de tales comunidades.

Cabe concluir que en el ámbito de estudio no se identifica ninguna comunidad vegetal de valor y que la representatividad de elementos florísticos de interés botánico es baja en su interior, ya que se trata de una zona muy antropizada en la que, como únicos especímenes de cierto interés cabe señalar los especímenes de *Dracaena draco* (drago), *Tamarix canariensis* (tarajal) y las palmeras canarias (*Phoenix canariensis*), que se localizan básicamente en el sector en torno al antiguo canódromo y a lo largo de los límites del sector colindantes con el sistema general viario exterior.

También se ha identificado en las zonas menos intervenidas la presencia del cardón (*Euphorbia canariensis*), representados por al menos 3 o 4 ejemplares de gran porte, y alguno de menor tamaño, concentrados en la zona norte del sector, en las laderas que descienden desde la autopista GC-1

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 32/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

Lista de las principales especies vegetales presentes en el ámbito (se exceptúan las ornamentales y frutales):

- *Mesembryanthemum crystallinum* (barilla)
- *Messembiyanthemum nodiflorum* (cosco)
- *Aizoon canariense* (patilla)
- *Phoenix canariensis* (palmera canaria)
- *Launaea arborescens* (ahulaga)
- *Kleinia neriifolia* Haw. (verode)
- *Opunctia ficus-barbarica* (tunera)
- *Opunctia dillenii* (tunera india)
- *Patellfollia patellaris* (marmohaya)
- *Salsola marujae* (brusca, mato)
- *Dracaena drac*o L. (drago)
- *Euphorbia regis-jubae* (tabaiba amarga)
- *Euphorbia balsamifera* Aiton (tabaiba dulce)
- *Euphorbia canariensis* L. (cardón)
- *Hyparrhenia hirta* (cerrillo)
- *Poclama pendula* (balo)
- *Lycium intricatum* (espino de mar)
- *Tamarix canariensis* Willd. (tarajal)

Estatus de protección

A continuación se muestra una tabla donde se recogen las especies detectadas en vías y espacios libres públicos, identificadas con su denominación común y científica, si son autóctonas o no y la categoría de protección, si la hubiere, según la **Ley 4/2010, de 4 de junio,** el **Decreto 20/2014**, por el que se modifican los anexos de la Ley 4/2010, *del Catálogo Canario de Especies Protegidas*; **la Orden de 20 de febrero de 1991**, *sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias*; **el RD 439/1990, de 30 de marzo,** *por el cual se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas*; **y el RD 139/2011, de 4 de febrero**, *para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas*.

ESPECIES VEGETALES			
NOMBRE COMÚN	NOMBRE CIENTÍFICO	AUTÓCTONA	PROTECCIÓN Y AMENAZAS
Cardón	*Euphorbia canariensis*	SI	O.20/02/1991: A.II.
Tabaiba dulce	*Euphorbia balsamífera*	SI	-
Palmera canaria	*Phoenix canariensis*	SI	O.20/02/1991: A.II.
Drago	*Dracaena draco*	SI	D.20/2014: A.IV "Protección especial" O.20/02/1991: A.II. RD 139/2011: ESRPE*
Tarajal	Tarajal	SI	O.20/02/1991: A.II.

*Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial.

- Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias.
- Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.
- Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. (D.Hábitat).
- Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas. Decreto 20/2014, de 20 de marzo, por el que se modifican los anexos de la Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas.
- Convenio de 19 de septiembre de 1979 sobre conservación de la vida silvestre y del medio natural en Europa (Convenio de Berna).

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 33/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

En la superficie de estudio no existe ninguna comunidad vegetal significativa. Los únicos especímenes vegetales protegidos identificados en el sector son las plantas de *Tamarix canariensis* (tarajal), *Euphorbia canariensis* (cardón), *Phoenix canariensis* (palmera canaria) y *Dracaena draco* (drago), todas incluidas en el Anexo II de la Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de las especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias.

En el sector solo se ha inventariado *Dracaena draco* (drago) como especie florística protegida por la Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas, dentro del Anexo IV "Protección Especial) y por el RD 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas como Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial.

Destacar que todos los ejemplares de dragos localizados en el interior de la parcela, son especies empleadas en jardinería a modo de integración ambiental y paisajística.

A la vista de los datos expuestos, cabe concluir que la superficie de estudio se caracteriza por presentar una pobreza generalizada desde el punto de vista botánico, y que la representatividad de elementos florísticos de interés es nula en el interior de dicho espacio, ya que se trata de una zona muy antropizada en la que la no se detecta ninguna comunidad vegetal de interés.

En cualquier caso, se aplicarán medidas ambientales dirigidas a la conservación de las especies protegidas y/o ornamentales de interés (trasplante)

5.6.- FAUNA. ÁREAS DE INTERÉS FAUNÍSTICO

La fauna vertebrada ligada al sector es más bien pobre. Las aves, con mayor capacidad de dispersión suponen el grupo de vertebrados más abundante y diversificado, ya que su diversidad viene determinada por la combinación de la vegetación natural y la vegetación ornamental identificada en la zona, así como a la presencia de agua y zonas de refugio, tanto naturales como antrópicas.

Los reptiles

Están representados por el lagarto tizón o de Gran Canaria (*Gallotia stehlini*), las lisas (*Chalcides sexlineatus*) y salamanquesa (*Tarentola boettgerii).* Estas especies están distribuidas en la práctica totalidad del ámbito de actuación.

Los mamíferos

Son uno de los grupos peor representados. Las especies introducidas por el hombre presentes en el ámbito de actuación son las siguientes: conejos (*Oryctolagus cuniculus*), ratas (*Rattus sp.*), ratón doméstico (*Mus musculus*), gatos (*Felis catus*) y perros (*Canis familiaris*).

Las aves

Es el grupo más numerosos en lo que a diversidad se refiere, tras el trabajo de campo realizado se han detectado especies cómo el mirlo (*Turdus merula*), el canario de monte (*Serinus canarius*), la tórtola (*Streptopelia turtur*), el vencejo unicolor (*Apus unicolor*), y la paloma bravía (*Columba livia*).

Debido a las características del entorno no se descarta la posible presencia de ejemplares de especies relevantes como el bisbita caminero (*Anthus berthelotii*), la terrera marismeña (*Calandrela rufescens polatzeki*), la curruca tomillera (*Sylvia conspicillata*), el cernícalo (*Falco tinnunculus*), etc.

Los invertebrados

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 34/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

El conocimiento de los invertebrados de Canarias es muy irregular, tanto desde el punto de vista taxonómico, como geográfico.

Entre los invertebrados los grupos zoológicos más significativos de los cuales se conoce parte de su diversidad son los moluscos, los anélidos oligoquetos y los artrópodos.

La diversidad de la fauna invertebrada viene definida por la diversidad de hábitats, constituyendo los artrópodos el grupo más denso y con mayor riqueza endémica seguido por los moluscos y, por último, los oligoquetos.

Según el ESTUDIO PARA LA CONSERVACIÓN DE LAS AVES ESTEPÁRICAS EN LAS ISLAS DE TENERIFE Y GRAN CANARIA (noviembre de 2000), el ámbito de ordenación se encuentra anexo al área de distribución potencial para aves estepáricas de Gran Canaria, Zona 2. Amurga-Juan Grande, pero separado de la misma por la autopista GC-1, sin embargo, en el mapa de distribución actual de las aves estepáricas no se localiza en el ámbito de ordenación ni en sectores cercanos ninguna de estas especies (alcaraván, camachuelo trompetero y terrera marismeña).

- Lista de especies de vertebrados existentes en el entorno de la superficie objeto de estudio, ordenadas por familias:

REPTILES
Gallotia stelhini (Lagarto canarión), endémica
Tarentola boettgeri boettgeri (Perenquén de Boettger), endémica
Chalcides sexlineatus sexlineatus (Lisa, Eslizón), endémica

AVES
Calandrela rufescens polatzeki (Terrera Marismeña), endémica
Sylvia conspicillata (Curruca tomillera)
Anthus berthelotii (Bisbita Caminero), endémica
Serinus canaria
Lanius excubitor koenigi (Alcaudón real), endémica
Falco tinnunculus canariensis (Cernícalo)
Turdus merula (mirlo)
Columba livia
Streptopelia turtur

MAMÍFEROS
Mus musculus (Ratón)
Rattus norvégicus (Rata)
Felis silvestris catus (gato doméstico)
Canis familiaris (perro doméstico)

ESPECIES SOMETIDAS A PROTECCIÓN

A continuación, se exponen las protecciones a que se encuentran sometidas las especies de vertebrados inventariadas en el ámbito de estudio.

Reptiles.

ESPECIE	CCEP	RD 139/2011	D-HÁBITAT	C. BONN	C. BERNA
Gallotia stelhinii	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA	Anexo IV	-	Anexo II
Chalcides sexlineatus	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA	Anexo IV	-	Anexo II
Tarentola boettgeri boettgeri	-	-	Anexo IV	-	Anexo II

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 35/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

Aves.

CATEGORÍAS DE AMENAZA Y RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE AVES NIDIFICANTES							
ESPECIE	**CCEP**	**RD 139/2011**	**D. AVES**	**D. HÁBITATS**	**C. BONN**	**C. BERNA**	**CITES**
Falco tinnunculus canariensis	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA			Apéndice II	Anexo II	Apéndice II
Calandrella rufescens polatzeki	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA	-	Anexo I	-	Anexo II	-
Anthus berthelotii berthelotii	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA	-	-	-	Anexo II	-
Lanius excubitor koenigi	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA	-	-	-	Anexo II	-
Sylvia conspicillata	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA			Apéndice II	Anexo II	

Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas
Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.
Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. (D. Hábitat).

Cabe concluir que, a la superficie de estudio, dado su alto grado de antropización e inmediata proximidad a viarios y a una amplia zona residencial-comercial, no es la zona más idónea para la fauna vertebrada, si exceptuamos aquella de mayor valencia ecológica y sobre todo aquella asociada al hombre (perros, gatos, ratas, palomas, etc.); habiéndose en particular descartado que dicho espacio funcione como área singular o de interés como zona de campeo y reproducción de aves estepáricas.

5.7.- BIODIVERSIDAD

Teniendo en cuenta la información referida a la riqueza y variedad de especies de la flora y de la fauna que muestra la información recopilada por el Banco de Datos de Biodiversidad de Canarias anteriormente expuesta, y la obtenida con la visita de reconocimiento del espacio afectado por la Modificación Sustancial, cabe considerar que la diversidad biológica natural en el interior del ámbito no destaca, debido a que los ecosistemas naturales han sido eliminados, siendo las especies vegetales y faunísticas predominantes en su interior las propias de entornos ampliamente antropizados.

5.8.- PAISAJE

El paisaje es un importante factor del medio ambiente, recurso natural difícilmente renovable y fácilmente despreciable, susceptible de recibir impactos como consecuencia de las malas actuaciones del hombre. Constituye una variable ambiental que surge de la interacción de otras como la topografía del terreno, el tipo de sustrato, la vegetación que se asienta sobre el mismo y sobre todo, los usos existentes en el territorio, pues frecuentemente su instalación produce alteraciones totales de los otros parámetros enunciados.

La consideración del paisaje como un recurso natural y su valoración como tal, está muy relacionada con la progresiva importancia que se da a la conservación de espacios naturales, con dos modalidades principalmente:

- Espacios con alto grado de naturalización en los que la antropización, y por lo tanto las huellas de ésta en el paisaje, es escasa.
- Espacios en los que la integración de actividades humanas en el medio ha dado como resultado un entorno antropizado, pero con sistemas sostenibles de explotación, en los que el paisaje suele estar compuesto por un mosaico complejo de elementos naturales y antrópicos entre los que se establecen intensas relaciones.

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 36/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

Sin embargo, el concepto de paisaje como recurso natural no debe limitarse exclusivamente a estos dos tipos de espacios, que por supuesto cuentan con una serie de valores naturales y paisajísticos muy especiales, sino que debe aplicarse también a los espacios más humanizados, incluso a aquellos que lo están en su grado máximo (las ciudades), pues además de que en todos ellos es posible encontrar elementos naturales en mayor o menor medida, la percepción del entorno tiene un importante papel en el bienestar humano y en la calidad de vida.

A continuación, se recogen los rasgos característicos y definitorios del concepto "paisaje":

- Ha de ser percibido.
- Integra un conjunto de elementos, tanto visibles como no visibles, de origen natural y antrópico.
- Es un elemento dinámico, en continua evolución y transformación.
- El paisaje está en permanente evolución como consecuencia de:
    - Procesos dinámicos naturales del medio biótico (evolución de la vegetación, colonización, sustitución, etc.) y del medio abiótico (procesos erosivos o sedimentarios, transformaciones de los cursos fluviales, procesos glaciares, etc.).
    - Procesos antrópicos: roturaciones, transformación de usos de suelo, instalación de infraestructuras, etc.

Cada uno de los medios citados (biótico, abiótico y antrópico) va a tener diferente peso específico en cada unidad de paisaje, estableciéndose entre ellos una serie de relaciones e interdependencias que dan unidad al conjunto y determinan su evolución.

En la zona de actuación y en las áreas próximas, se identifican los siguientes contextos paisajísticos.

- Paisajes naturales. Corresponderían a entornos en los que el paisaje presenta una componente natural dominante, incluso sin concretar espacios paisajísticamente relevantes por su relieve ni por su cubierta vegetal. No se aprecia esta tipología ni en el interior del ámbito de estudio ni en el espacio que lo bordea.

- Paisaje antropizado. Caracteriza buena parte del sector tanto en el sector septentrional como este, en los que las condiciones fisiográficas del espacio se encuentran alteradas, -parcelas agrícolas en desuso, zonas removidas, acopios, etc., prácticamente con vegetación de sustitución o áreas con plantaciones de origen antrópico.

- Paisaje urbano. En el interior de la superficie, esta tipología se aprecia en el entorno edificado localizado en la zona sur y suroeste del espacio, junto a la GC-500 y el suelo urbano de Bellavista. Más al sur, se localiza el núcleo turístico de Playa del Inglés, que en líneas generales define un entorno urbano bastante compacto.

El resto de los límites del sector quedan establecidos por la GC-1 al norte y por los terrenos urbanizables del SUNS TU El Veril, del PGO Supletorio en tramitación, que se corresponde en su mayor parte con la llanura aluvial de varios barrancos y una zona de rellenos antrópicos.

El **análisis paisajístico** de este estudio se basa en una metodología analítica que considera el paisaje como un recurso natural o elemento del medio, distinguiendo entre paisaje intrínseco y paisaje extrínseco.

De esta manera, cuando se definen las cualidades de una unidad de paisaje nos referimos, por una parte, a las condiciones de visibilidad reflejadas en las **incidencias visuales** y por otra a las

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 37/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

características intrínsecas reflejadas en la **calidad paisajística**. La consideración conjunta de ambos conceptos determina la **fragilidad paisajística** de cada unidad de percepción ante los impactos derivados del desarrollo de la propuesta de ordenación, lo que nos permitirá evaluar las áreas que precisan medidas correctoras.

- Incidencia visual: se refiere a la visibilidad del territorio desde los puntos valorados con potencial de vista, es decir, de los elementos del ámbito de estudio receptores de vistas. Intervienen aquí los parámetros de concavidad y convexidad del terreno, la altitud, el relieve, la distancia, etc. En definitiva, se valora el grado de emisión de vistas del ámbito sin entrar en la calidad y el carácter del paisaje en que se integra. Esto nos permitirá determinar la capacidad para asimilar impactos que puedan ser producidos por la ocupación urbana del espacio.

- Calidad paisajística: atiende al grado de conservación de los elementos naturales que definen el paisaje.

- Fragilidad paisajística: es el potencial de un paisaje para absorber o ser visualmente perturbado como consecuencia de las actuaciones humanas. Únicamente tendrán fragilidad paisajística ALTA aquellos sectores que, teniendo alta incidencia visual, también presentan una alta calidad paisajística.

El método para la determinación de la **cuenca visual** consiste en buscar aquellos puntos desde los que es posible el acceso visual al ámbito, considerando también la mayor o menor concentración de observadores. En este caso, cabe considerar que, dado el carácter prácticamente llano y algo deprimido del espacio, las cuencas desde las que es posible el acceso visual sobre el sector de estudio quedan bastante restringidas a las posiciones que presentan capacidad para concentrar observadores en una franja no muy extensa a su alrededor.

Como se puede apreciar en las imágenes que siguen a continuación, desde los enclaves de población (sectores puntuales de los suelos urbanos colindantes) y de las carreteras de interés insular (GC-1 y GC-500) colindantes con el sector, resulta fácil la apreciación nítida de gran parte de esta superficie debido a la corta distancia y a que prácticamente no se interponen elementos que actúen de barreas de ocultación visual.

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 38/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40



Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 39/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40



Fotografía nº 1: Imagen del sector desde la GC-1, desde un punto situado a poniente del ámbito.



Fotografía Nª 2: Imagen del sector desde la GC-1, tomada a naciente del ámbito.

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 40/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40



Fotografía Nª 3: Panorámica tomada desde paso inferior GC-500 a su paso al sur del sector de ordenación.



Fotografía Nª 4 Imagen desde la GC-500 a su paso por el sector sur del ámbito de ordenación.

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 41/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40



Fotografía Nª 5: Panorámica tomada desde la pista de tierra que recorre el ámbito en su sector sur, junto al área edificada.



Fotografía Nª 6: Panorámica tomada desde la pista de tierra que recorre el ámbito en su sector sur, hacia el SO, donde se puede ver parte de la zona comercial de Bellavista, y parte de las instalaciones del antiguo canódromo.

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 42/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

Partiendo por tanto de la base de que las cuencas desde las que en principio es posible el acceso visual sobre el ámbito de estudio son: las posiciones en el espacio urbano del entorno (suelo urbano de Bellavista) y el sistema viario próximo, se determinan los siguientes puntos o zonas con **POTENCIAL DE VISTAS** (Ver Plano de Percepción Paisajística adjunto):

- Puntos potenciales de vista fijos.

  Se considera con **Alto** potencial de vistas la zona residencial y comercial de Bellavista, en el extremo oeste del sector, pues concentra un número elevado de observadores

  Se incluye con **Moderado** potencial de vistas las edificaciones de uso turístico del ámbito de Playa del Inglés con visión directa al ámbito de estudio (pues aún concentrando un alto número de observadores, la distancia al ámbito es ya significativa).

  Con **Bajo** potencial de vista se consideran el resto de edificaciones que pueden tener alguna perspectiva sobre la parcela de actuación (en este caso se trata de las traseras de edificaciones residenciales y comerciales existentes en el entorno).

- Puntos potenciales de vista móviles.

  Se identifican con **Moderado** potencial de vista los tramos de viales que lindan con el ámbito de ordenación, entre los que destacan la GC-1 al norte, la GC-500 al sur y la calle Alcalde Enrique Jorge al suroeste, que presentan moderada capacidad de concentración de observadores, y desde los que se tienen vistas nítidas del sector, algo dificultadas por la existencia de plantaciones de borde de viario en el caso de las dos primeras, y el poco número de usuarios de la segunda, cuando se convierte en un vial de tierra.

La **incidencia visual** hace referencia a la visibilidad del territorio desde los puntos o zonas señalados con potencial de vistas, es decir a los elementos del ámbito receptores de vistas. Intervienen aquí los parámetros de concavidad y convexidad del terreno, la altitud, el relieve, la distancia, el recubrimiento vegetal, la interposición de barreras visuales naturales o artificiales, etc. En definitiva, se valora el grado de emisión de vistas, sin entrar en la calidad y el carácter del paisaje en que se integra; que para el caso de estudio ha sido catalogada como **Moderada-Alta** para la totalidad del espacio que comprende el sector, pues la visibilidad se ve en parte dificultada por la existencia de barreras vegetales y/o edificatorias en el entorno del sector de estudio.

La **calidad paisajística**, que se define por el grado de conservación de los elementos naturales del paisaje: es predominantemente baja o nula en la casi totalidad de la superficie del sector, pues en su mayoría ha sido desprovisto casi por completo de todo rasgo de su fisionomía original como consecuencia de los usos agrarios del pasado, el acopio de material de origen antrópico, así como por los rellenos necesarios para la realización de la GC-1 y también por la ocupación edificatoria. Se ha considerado de calidad media-baja, las frondosas existentes junto a las antiguas instalaciones del canódromo (donde aparecen especímenes vegetales de interés como palmeras y tarajales). En general se puede considerar como un entorno con una calidad paisajística baja.

Por último, la **fragilidad paisajística**, por definición hace referencia a áreas de alta calidad paisajística y alta incidencia visual, así como a las zonas que teniendo una media o baja incidencia visual tengan un grado elevado de calidad paisajística, por lo que las acciones que se realicen sobre el paisaje pueden resultar altamente significativas. En este caso no podemos hablar de fragilidad puesto que la calidad paisajística obtenida para el sector de estudio resultó ser **baja - muy baja**. Esta circunstancia permite concluir que el conjunto de actuaciones no traerá consigo repercusiones negativas significativas sobre el paisaje, si bien, dada la incidencia visual moderada-alta de la totalidad del sector, se hace necesaria la adopción de medidas de integración, en particular en las zonas de borde de la superficie, para asegurar un conveniente grado de integración paisajística de la urbanización.

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 43/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

5.9.- USOS E INFRAESTRUCTURAS

En el interior del ámbito de estudio no existe ninguna infraestructura más allá del canódromo y en cuanto a las de su entorno, la más relevante es la viaria, en concreto el paso de la GC-1

Dentro del sector de estudio, en su parte -sur-, se localizan diferentes edificaciones destinadas básicamente a usos comerciales, talleres, estacionamiento de guaguas, gasolinera, garajes, etc.

Además, en el sector -este- de la superficie se localiza la edificación hoy en estado ruinoso del antiguo canódromo de Maspalomas. A continuación se exponen un extracto extraído de la prensa referente a la citada instalación: *"El promotor Jorge Fierro invierte en Maspalomas en el llamado "Canódromo Gran Canaria", más popularmente conocido como "Canódromo Playa del Inglés" y lo construye en el Barranco de El Veril, justo dónde terminaba el pueblo "Buenavista", hoy denominado "Bellavista" y que hoy en día nos ofrece su ruinosa y desmantelada estructura, presidida por el que fuera el reclamo de la fachada, un luminoso en forma de galgo, al que le queda tan sólo su triste silueta y algún bombillo que otro".*
Otras infraestructuras y/o estructuras identificadas dentro del ámbito son, una línea de eléctrica de 20 Kv, una línea de telefonía, un pozo y algunos depósitos asociados, hoy en día abandonados, la red de riego de la jardinería entorno a la autopista, y algunas tuberías de trasporte de agua de riego. Además de numerosas pistas.





Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

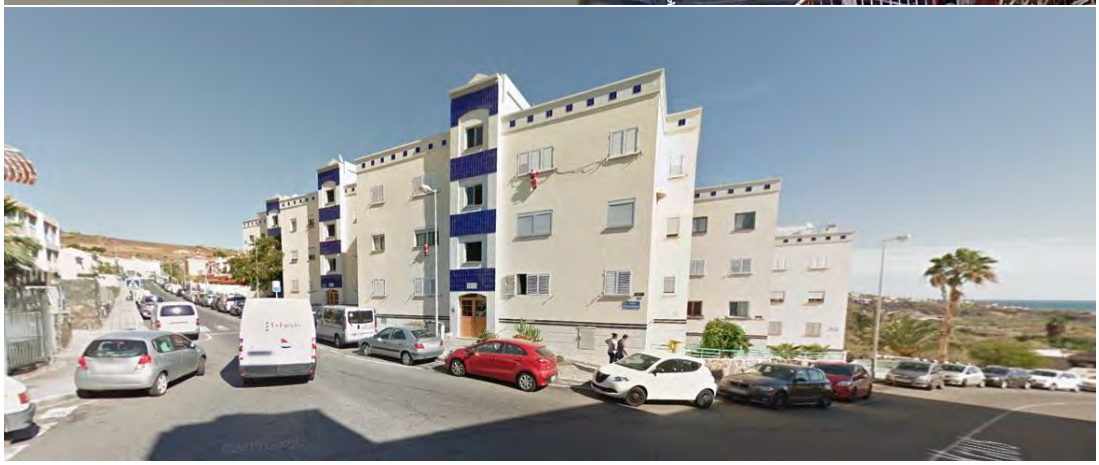
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 44/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40



Edificaciones y diferentes usos localizados al -sur- del espacio.





Zona residencial y comercial al oeste del ámbito

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 45/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40



Entrada principal en estado ruinoso de canódromo de Maspalomas.



Perspectiva de la parte trasera del canódromo de Maspalomas.

Para el desarrollo de la propuesta se deberá garantizar que sus determinaciones no van a inducir afección sobre la infraestructura viaria próxima, en especial de la Autovía GC-1 (límite superior del ámbito) y que las mismas son compatibles con el cumplimiento de la normativa vigente en materia de carreteras, asegurando la capacidad, nivel de servicio, funcionalidad y seguridad vial del tráfico en el entorno del ámbito de la modificación.

5.10.- ESPACIOS nATURALES PROTEGIDOS Y RED NATURA 2000

El ámbito objeto de Modificación Sustancial no se ubica dentro de los límites de los espacios de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Canarias, ni dentro de espacios de la Red Natura 2000, por lo que no se produce ningún tipo de afección directa sobre los mismos.

Tal y como se puede ver en el Plano de Situación, Emplazamiento, Espacios Naturales Protegidos y Red Natura 2000, la superficie de ordenación no afecta a Espacio Natural Protegido delimitado según Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, ni tampoco a espacios de

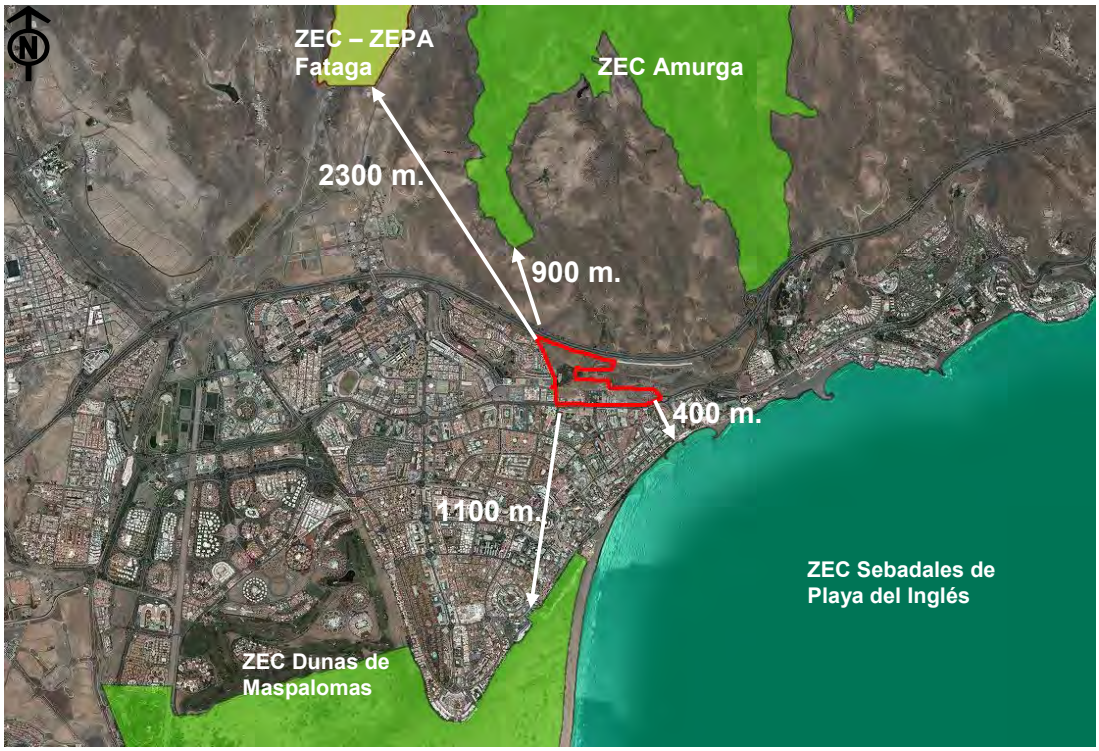
Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 46/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

la Red Natura 2000, al amparo de la Directiva 92/43CEE, de 31 de marzo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y la flora silvestres, en los siguientes términos.

En cuanto a posibles afecciones indirectas sobre estos espacios, dado el objeto de la propuesta, se puede descartar cualquier tipo de incidencia indirecta sobre los mismos. En las siguientes imágenes se puede observar la distancia hacia estos espacios desde el área dela actuación.



Situación y Emplazamiento con respecto a Red Natura 2000, elaboración propia. Fuente: IDECanarias

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 47/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40



Situación y Emplazamiento con respecto a los ENP, elaboración propia. Fuente: IDECanarias.

5.11.- HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO

No se identifica en el interior de la superficie de estudio, ni en un amplio entorno a su alrededor, ningún Hábitat de Interés Comunitario de los delimitados en Canarias en aplicación de la Directiva Hábitats. Aunque en la imagen siguiente se ubica una pequeña superficie de hábitat 5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos, éste está declarado como no prioritario, además de que en este sector se encuentra mal delimitado.

Se puede descartar que la propuesta pueda producir algún tipo de afección sobre el aspecto considerado.

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 48/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40



Situación y emplazamiento del HIC (5330) más cercano. Fuente: IDECanarias

5.12.- PATRIMONIO HISTÓRICO

En el ámbito de estudio no se identifica ninguna manifestación que haya sido declarada Bien de Interés Cultural conforme a la Ley 11/2019, de 25 abril, de Patrimonio Cultural de Canarias.

De la información contenida en el Plan Territorial Especial de Patrimonio Histórico del Cabildo de Gran Canaria y en la Carta Etnográfica de Gran Canaria de la FEDAC, se desprende que en el interior de dicha superficie no existe ninguna manifestación de interés histórico, ni etnográfico, ni del patrimonio cultural.

Por su parte, durante el reconocimiento de la superficie de estudio específicamente realizado para la elaboración del presente documento, no se constató la presencia de ninguna manifestación que pudiera destacar por su interés histórico arqueológico, ni etnográfico, en el interior del sector de ordenación.

En el sector -oeste- de la parcela se encuentra en estado muy ruinoso la estructura del antiguo canódromo de Maspalomas, careciendo de cualquier tipo de valor como tal.

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 49/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40



Panorámica del antiguo canódromo de Gran Canaria al -oeste- de la parcela.

Cabe concluir que el ámbito de estudio carece de valores adscritos al patrimonio histórico – cultural.

5.13.- CLIMA Y CALIDAD DEL AIRE

La zona de estudio se ubica en la proximidad de la costa meridional de la isla de Gran Canaria, a una altitud escasa respecto al nivel del mar. Estas circunstancias condicionan la existencia de un clima de temperaturas moderadas, escasas precipitaciones y una fuerte insolación.

Las temperaturas medias anuales se sitúan en torno a los 20°C, como es muy común en Canarias, debido sobre todo a las frías corrientes marinas. Las oscilaciones térmicas, tanto diurnas como nocturnas están poco marcadas.

Precipitación:

Comprende toda el agua que precipita, ya sea en forma de lluvia, nieve, granizo, etc. En este tipo de clima, las precipitaciones se producen siempre en forma de lluvia, presentando además valores muy bajos, como se refleja en los datos pluviométricos de las estaciones Meteorológicas.

Las estaciones tenidas en cuenta más cercanas al ámbito de estudio son la del Barranco del Berriel y la del Aeropuerto de Gran Canaria.

Según los datos (facilitados por el instituto Nacional de Meteorología) referidos al punto de recogida situado en el Barranco del Berriel, a 15 metros de altitud y para un intervalo de 32 años (1960-1992), las precipitaciones alcanzan los 74.3 mm anuales, tal y como se refleja en las siguientes tablas:

PERIODO 1960 - 1992												
TABLA DE VALORES	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
PRECIPITACIÓN MEDIA (mm)	14,2	14,4	6,8	4,9	0,7	0,2	0	0	3	6,6	18,8	26,9

El rasgo más notorio es su irregularidad estacional (tiene lugar de manera discontinua durante los meses invernales) y su elevada intensidad horaria, en forma de tormentas de gran intensidad, provocando incluso inundaciones en algunos puntos del municipio, sobre todo en las zonas bajas del mismo. Por el contrario, los meses de mayo, junio, julio, agosto y, en menor medida, septiembre, presentan una sequedad extrema, hasta el punto de que en los meses de julio y agosto, durante el tiempo muestreado no se ha registrado precipitación alguna.

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 50/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

TELDE (AEROPUERTO DE GRAN CANARIA-GANDO)							
Periodo: 1971-2000		Altitud (m): 24		Latitud: 27º55´45´´		Longitud: 15º23´20´´	
MES	PRECP.	DR	DN	DT	DF	DH	DD
ENE	18	3	0	0	0	0	4
FEB	24	3	0	0	0	0	4
MAR	14	3	0	0	0	0	4
ABR	7	1	0	0	0	0	3
MAY	2	0	0	0	0	0	4
JUN	0	0	0	0	0	0	6
JUL	0	0	0	0	0	0	10
AGO	0	0	0	0	0	0	11
SEP	10	1	0	0	0	0	6
OCT	13	2	0	0	0	0	4
NOV	18	3	0	0	0	0	4
DIC	27	4	0	0	0	0	4
AÑO	133	20	0	0	0	0	64

Precp.: Precipitación mensual /anual media (mm). DD: Número medio mensual /anual de días despejados.
DR: Número medio mensual /anual de días de precipitación superior o igual a 1 mm.
DN: Número medio mensual /anual de días de nieve. DF: Número medio mensual /anual de días de niebla.
DT: Número medio mensual /anual de días de tormenta. DH: Número medio mensual /anual de días de helada.

Los valores de precipitación normales para esta zona en el periodo 1971-2000, tomando como referencia la estación meteorológica del Aeropuerto de Gran Canaria-Gando, a una altitud de 24 metros, son los que se señalan en la siguiente tabla:

PERIODO 1971-2000												
TABLA DE VALORES	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
PRECIPITACIÓN MEDIA (mm)	18	24	14	7	2	0	0	0	10	13	18	27

Se puede decir que en general las precipitaciones son escasas, no superando de media anual para el periodo considerado los 133 mm, que esta se producen en forma de lluvia en todos los casos, no dándose aportaciones por heladas o nieve.

Temperatura.

La temperatura media mensual / anual obtenida a partir de los datos observados en la Estación del Aeropuerto de Gran Canaria durante el periodo 1971-2000, se refleja de forma resumida en el siguiente cuadro:

TELDE (AEROPUERTO DE GRAN CANARIA - GANDO)			
MES	T	T máxima	T mínima
ENE	17,6	20,6	14,7
FEB	17,9	21,0	14,9
MAR	18,6	21,8	15,4
ABR	18,9	22,1	15,7
MAY	20,0	23,1	17,0
JUN	21,7	24,7	18,7
JUL	23,5	26,5	20,4
AGO	24,2	27,1	21,2
SEP	24,1	27,1	21,2
OCT	22,8	25,8	19,7
NOV	20,9	23,8	17,9
DIC	18,7	21,8	15,7
AÑO	20,7	23,8	17,7

T: temperatura

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 51/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

Se aprecia que la oscilación de la temperatura a lo largo del año es de carácter bajo-moderado. La diferencia entre la temperatura media del mes más cálido (agosto con 24,2°C) y el mes más frío (enero con 17,6°C) es de sólo 6,6°C.

Con estos datos podemos decir que nos encontramos en una zona de temperatura cálida, tanto en invierno como en verano, con escasa diferencia de temperatura entre el día y la noche. Este régimen se rompe cuando llegan las olas de calor de procedencia sahariana, que elevan considerablemente la temperatura, trayendo consigo polvo en suspensión. Este régimen se da con mayor frecuencia en los meses de verano, durando entre 3 y 8 días.

Insolación y humedad:

En el siguiente cuadro se exponen los valores de temperatura precipitación, humedad relativa y horas de sol de la estación del aeropuerto de Gran Canaria - Gando, para el periodo 1971-2000.

TELDE (AEROPUERTO DE GRAN CANARIA - GANDO)				
MES	PRECP.	T	H	I
ENE	18	17,6	68	191
FEB	24	17,9	67	192
MAR	14	18,6	65	218
ABR	7	18,9	66	224
MAY	2	20,0	67	265
JUN	0	21,7	68	281
JUL	0	23,5	67	304
AGO	0	24,2	68	294
SEP	10	24,1	70	238
OCT	13	22,8	71	218
NOV	18	20,9	69	191
DIC	27	18,7	69	189
AÑO	133	20,7	68	2805

T: Temperatura media mensual/anual (ºC)

H: Humedad relativa media (%)

I: Número medio mensual/anual de horas de sol.

Vientos.

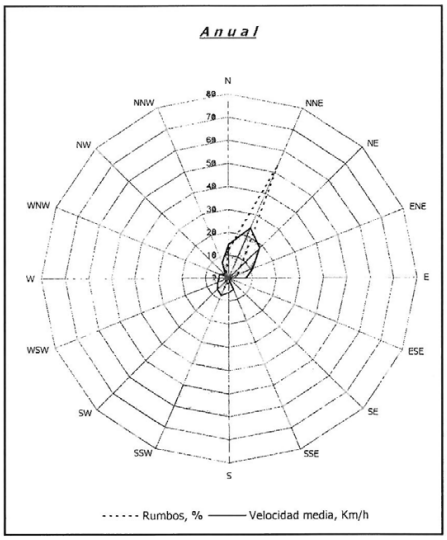
La zona del Tablero, por su situación al Sur de Gran Canaria, se encuentra a barlovento de los vientos alisios. Además, suele estar expuesta a la acción del aire sahariano, conocida como "tiempo sur". Ocurre en cualquier época del año, pero es en verano cuando se da con mayor frecuencia, presentando un carácter más acusado. Este viento suele tener polvo en suspensión (calima), que reduce la visibilidad y suele ir asociado a altas temperaturas (hasta 40° en zonas del interior). Su duración suele ser breve, entre 2 y 8 días.

A continuación, se expone una rosa de vientos tomando como referencia la estación de San Bartolomé de Tirajana - El Matorral, cercana al ámbito de estudio, para el periodo: 1993-1998.

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 52/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40



VELOCIDAD DEL VIENTO (Km/h) - San Bartolomé de Tirajana. El Matorral																
MES	N	NNE	NE	ENE	E	ESE	SE	SSE	S	SSW	SW	WSW	W	WNW	NW	NNW
Enero	15	19	19	6	3	4	5	7	4	6	10	14	9	8	4	7
Febrero	16	19	19	7	3	2	0	2	3	6	5	5	5	5	4	12
Marzo	18	22	18	8	11	5	5	5	10	14	6	5	4	5	4	9
Abril	17	24	21	12	10	4	2	3	7	9	8	2	3	9	3	4
Mayo	16	24	21	12	5	1	2	7	11	10	9	1	4	4	1	7
Junio	14	27	22	13	19	6	0	8	8	10	6	8	5	1	1	7
Julio	16	31	22	14	3	3	0	3	6	8	2	1	5	2	0	4
Agosto	17	32	16	4	1	0	0	5	3	4	2	0	0	3	1	11
Septiembre	14	26	17	11	8	2	0	5	7	6	3	0	2	3	1	8
Octubre	11	21	17	24	14	5	0	9	6	7	7	6	3	4	1	7
Noviembre	10	20	14	9	5	1	0	5	4	7	10	5	4	6	3	6
Diciembre	11	19	16	11	7	1	1	6	6	13	13	13	6	2	4	8
AÑO	15	24	19	11	7	0	0	5	6	8	7	5	4	4	2	7

Clasificación climática.

Existen una serie de índices cuyo cálculo combina la precipitación y la temperatura, los cuales son de gran utilidad a la hora de clasificar el clima de la zona y comprender sus principales características ambientales. Entre ellos son de destacar los siguientes:

Índice y clasificación climática de Lang: Denominado originalmente por su autor como Regen-Faktor, es uno de los más simples dado que se obtiene simplemente calculando el cociente entre la precipitación total anual en mm y la temperatura media anual en °C.

Según los valores obtenidos se establece la siguiente clasificación:

0-20, desierto.
20-40, climas áridos.
40-60, climas húmedos de estepas y sabanas.
60-100, climas de zonas húmedas de bosque claro.
100-160, climas de zonas húmedas de grandes bosques.
>160, clima de zonas superhúmedas con prados y tundras.

En el caso de la estación Telde (Aeropuerto de Gran Canaria - Gando), el valor obtenido para el Regen-Faktor es 6,8, lo que se corresponde, siguiendo la clasificación de este autor, con un clima tipo desierto.

El índice y clasificación de Martonne; denominado inicialmente como índice de aridez, fue aplicado en un principio en estudios hidrológicos, aunque en la actualidad su uso se encuentra bastante difundido,

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 53/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

pues presenta la ventaja frente al Regent- Faktor de eliminar los valores excesivamente altos cuando T anual tiende a 0°C. Ello es de suma importancia, sobre todo en regiones muy frías, donde T anual puede ser incluso negativa, y es inviable el cálculo del índice de Lang.

Según el valor que alcance se establece la siguiente clasificación:

>20, clima húmedo (H).
10-20, clima seco (S).
5-10, clima árido (A).
<5, climahiperárido(HA).

En la estación estudiada el valor es de 4,4 por lo que, según la clasificación de MARTONNE, le corresponde un clima hiperárido. Este índice anual se puede completar con un índice mensual, tomando los valores de precipitación y temperatura media del mes y multiplicando por doce la precipitación:

ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
7,8	10,3	5,9	2,9	0,8	0	0	0	3,5	4,7	7	11,3
A	S	A	HA	HA	HA	HA	HA	HA	HA	A	S

Según lo anterior, durante casi todo el año domina el régimen hiperárido, salvo en los meses de enero, marzo y noviembre, caracterizado como árido, y los meses de diciembre y febrero con dominancia de régimen seco.

Como hemos visto, el clima de la zona es muy cálido en invierno. Sus temperaturas son muy suaves y las mínimas ni tan siquiera se han acercado al límite de las heladas, la mínima más baja registrada es de 6,5°C.

Durante el verano las temperaturas no suelen tomar valores extremos. Salvo en algunas ocasiones en las que se ha llegado a los 44°C en el mes de julio, en general las temperaturas se pueden considerar suaves, alcanzando las medias sus valores más altos en agosto y septiembre, con aproximadamente 21°C.

Las precipitaciones son en general bajas, la época veraniega no presenta prácticamente precipitaciones, se podría incluso decir que durante los meses de mayo, junio, julio y agosto no llueve.

A la vista de los datos expuestos, cabe concluir que los aspectos climáticos no presentan incidencia ni capacidad para condicionar la distribución de usos en el ámbito de estudio.

- **Calidad del aire**

El factor de la calidad del aire está muy relacionado con el clima, pero también con ciertas características de la superficie, así como con las actividades antropogénicas que se dan en el entorno del ámbito de actuación.

El enclave de Maspalomas se encuentra situado en el sur de la Isla de Gran Canaria, donde la circulación libre del aire apenas se ve afectada por obstáculos importantes.

En cuanto a las fuentes con capacidad para perturbar la calidad del aire del entorno, la más importante es la autovía GC-1, con un tráfico elevado de vehículos ligeros y pesados; se trata de la única vía importante de comunicación entre la capital y los núcleos poblacionales del Sur de la Isla. La contaminación se debe principalmente a los gases expelidos por los motores de combustión interna y al ruido producido por el rodaje de los vehículos, principalmente.

La propicia exposición de los terrenos frente a la incidencia de los vientos dominantes, así como la escasez de barreras topográficas significativas que impidan la libre circulación del aire, y la inexistencia a agentes o actividades con capacidad de perturbar de manera habitual los parámetros normales de

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 54/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

este aspecto del medio, determinan que la zona disfrute de una calidad atmosférica catalogada como buena, salvo en los casos en que las condiciones atmosféricas sean adversas, tales como las situaciones de tiempo sur, en las que hay presencia de calima en suspensión.

No se detectan alteraciones olfativas significativas en la zona relacionadas con la depuradora colindante.

La estación de control más cercana al ámbito es la situada en el núcleo de Playa del Inglés, a aproximadamente 3,5 km al Este. Esta estación mide los siguientes contaminantes, SO_2, NO, NO_2, NOX, PM10 PM2,5 y O_3, resultando una calidad media del aire calificada como buena.

ÍNDICE DE CALIDAD DEL AIRE	
Contaminante	Calidad del aire
Concentración de SO2	Buena
Concentración de NO2	Buena
Particulas en suspensión < 10um	Buena
Concentración de O3	Buena

Con lo anteriormente indicado y considerando que la zona se encuentra expuesta a la acción de barrido constante del viento que favorece la rápida dispersión de cualquier contaminante atmosférico, se puede concluir que la calidad del aire en la zona es buena.

5.14.- POBLACIÓN Y SOCIO-ECONOMÍA

El ámbito de estudio se encuentra territorialmente adscrito al Término Municipal de San Bartolomé de Tirajana, que es el de mayor extensión de la isla de Gran Canaria (335 Km^2). Este T.M. contaba, según datos del año 2014 del Instituto Canario de Estadística (ISTAC), con 54.377 habitantes.

La principal actividad económica del municipio de San Bartolomé de Tirajana la constituye el turismo (hostelería y restaurantes principalmente), es decir, las actividades incluidas en el sector servicios son las que ocupan al mayor porcentaje de la población municipal. Estas actividades se concentran en el entorno de las Playas de San Agustín y del Inglés-Maspalomas, que es donde se localizan las plazas hoteleras más numerosas del municipio y de la isla, y en el que trabaja tanto la población residente como la que se traslada desde municipios cercanos.

En cuanto al entorno del sector de ordenación: el uso turístico-residencial y los espacios dotacionales asociados se han ido consolidando en el entorno del núcleo de Maspalomas-Playa del Inglés, que se extiende en todas las direcciones de la superficie de ordenación, salvo al -norte- y que cuenta con una población de 6.031 habitantes en 2021.

La moderna ciudad empezó a construirse en la década de los 60 y toma su denominación de la nomenclatura geográfica tradicional de la zona (Dunas de Maspalomas, Faro de Maspalomas, Barranco de Maspalomas...) y del antiguo poblado de Maspalomas que hoy es un pequeño grupo de casas integrado en el barrio de San Fernando.

Maspalomas es un destino de sol y playa que ofrece además múltiples opciones de ocio, como parques de atracciones, instalaciones para el deporte (golf, submarinismo, windsurf, paracaidismo, fútbol, etc.) y una vida nocturna concentrada en sus numerosos centros comerciales. Sin embargo, los principales reclamos son su playa de arena rubia (la mayor de la isla), su clima soleado y el espacio natural que conforman las dunas, la charca y el palmeral. En la tabla siguiente se muestra la población de los núcleos más importantes del municipio de San Bartolomé de Tirajana.

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 55/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

Unidad Poblacional	Total Año 2021	Hombres Año 2021	Mujeres Año 2021	Unidad Poblacional	Total Año 2021	Hombres Año 2021	Mujeres Año 2021
SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA	53066	27752	25314	LOMO PERERA	156	78	78
AGUALATENTE	24	13	11	TAIDÍA	63	38	25
ALDEA BLANCA	1062	544	518	HOYA GRANDE	68	34	34
ARTEARA	38	23	15	HOYA DE TUNTE	60	39	21
AYACATA	36	20	16	SAN FERNANDO	18258	9377	8881
AYAGAURES	267	146	121	BAHÍA FELIZ	209	114	95
CASAS BLANCAS	23	16	7	CANALIZO	3	2	1
CASTILLO DEL ROMERAL	3289	1651	1638	CASERONES FATAGA	4	2	2
CERCADOS DE ARAÑA	56	30	26	CIUDAD DE LIMA	26	16	10
CERCADOS DE ESPINOS	402	203	199	CHIRA	12	11	1
CULATA (LA)	42	26	16	FILIPINAS (LAS)	10	6	4
FATAGA	305	176	129	HUESA BERMEJA	14	8	6
HOYA GARCÍA	13	7	6	MEDIA FANEGA	61	38	23
JUAN GRANDE	602	316	286	MONTAÑA DE ROSIANA	11	5	6
LOMITO DE TAIDIA	13	7	6	PAJAR	321	166	155
LOMO DE LA PALMA	6	3	3	PALMITOS	99	58	41
MASPALOMAS	97	55	42	PASITO BLANCO	350	177	173
MATORRAL	388	190	198	PASITO BLANCO	186	95	91
SALINAS DEL MATORRAL	172	94	78	PEDRAZO	157	80	77
MONTAÑA	30	18	12	PERERA	0	0	0
MONTAÑA LA DATA	939	478	461	PLAYA DEL ÁGUILA	498	263	235
PLATA	22	15	7	RODEOS (LOS)	112	59	53
PLAYA DEL INGLÉS	5934	3458	2476	SALOBRE (EL)	1533	798	735
RISCO BLANCO	63	44	19	SANTA ÁGUEDA	690	352	338
SAN AGUSTÍN	1763	917	846	SONNENLAND	3131	1647	1484
TUNTE	585	300	285	TARAJALILLO	30	14	16
SEQUERO	78	47	31	TREJO	29	11	18
SITIOS (LOS)	19	12	7	CAMPO INTERNACIONAL	2509	1356	1153
TABLERO (EL)	7413	3692	3721	CALDERÍN	461	233	228
LOMO DE PEDRO AFONSO	37	23	14	MELONERAS (LAS)	780	410	370
LOMO GORDO	152	86	66	MONTELEÓN	58	31	27

Mientras que la variación de la población del municipio de San Bartolomé, para el periodo 2011-2021 se ha mantenido estable, con un ligero descenso en los tres últimos años (Fuente: INE):

	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
San Bartolomé de Tirajana	53.066	53.397	53.443	53.588	53.542	53.829	54.932	54.377	56.698	55.954	54.613

La densidad de población para este municipio se calcula en 333,31 Hab/Km^2 , ha sido un municipio que se ha visto favorecido por la terciarización del modelo económico basado en el turismo, que ha provocado la emigración hacia esta zona del sur de la Isla.

La principal actividad económica del municipio de San Bartolomé de Tirajana la constituye el turismo (hostelería y restaurantes principalmente), es decir, las actividades incluidas en el sector servicios son las que ocupan al mayor porcentaje de la población municipal. Estas actividades se concentran en el entorno de las Playas de San Agustín y del Inglés-Maspalomas, que es donde se localizan las plazas hoteleras más numerosas del municipio y de la isla, y en el que trabaja tanto la población residente como la que se traslada desde municipios cercanos.

La agricultura ha sido una actividad importante en el municipio en el siglo pasado, pero ha experimentado un retroceso acusado a lo largo de las últimas décadas.

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 56/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

En la superficie de estudio no acoge en la actualidad ninguna clase de uso ni aprovechamiento, y que los usos más destacados en el espacio circundante, son los residenciales, con una ocupación territorial muy dispersa en ambos casos.

5.15.- IMPACTOS AMBIENTALES PREEXISTENTES

Por lo que respecta al estado concreto del ámbito de estudio y sus condiciones ambientales, es de señalar un fuerte grado de antropización. (Ver plano de Estado Actual: vegetación, fauna, suelos, usos e infraestructura).

La parcela objeto de actuación ha sufrido diferentes procesos y actuaciones que han degrado su calidad ambiental y paisajística como son la intensa ocupación agrícola que ha soportado la parcela en épocas pasadas, la presencia de diferentes tipologías edificatorias para diferentes usos, y sobre todo por la alta antropización del ámbito generada por movimientos de tierras y potentes depósitos de rellenos antrópicos, algunos asociados a la ejecución de la GC-1, y la GC-500, y otros sin un destino muy preciso.

La degradación del espacio se inicia en el momento que se produce la apertura de pistas y caminos agrícolas, el desalojo de la vegetación natural, y la roturación de terrenos. Las antiguas superficies de cultivo abandonadas son espacios que hoy manifiestan una pobreza o ausencia de vegetación que las hace fácilmente identificables como eriales.

A los impactos residuales asociados a las actividades agrícolas se añaden los debidos a las diferentes edificaciones para el desarrollo de usos comerciales, industriales y de servicios. En este sentido destaca un continuo edificatorio al sur de la superficie, anexo a la carretera GC-500. También destaca la edificación localizada al -oeste- y coincidente con el antiguo canódromo de Maspalomas, hoy en total estado de ruina y abandono.

El otro factor que genera degradación en la parcela e impacto ambiental y paisajístico, es el movimiento de tierras, así como la presencia de acopios de diferentes tipologías de materiales, que se concentran preferentemente en los bordes de la autopista GC-1 y GC-500 y que se realizaron para poder llevar a cabio su ejecución, o para conseguir explanadas donde ubicar los usos urbanos actuales.



Parte de la superficie donde se puede observar las antiguas infraestructuras del canódromo de Maspalomas.

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 57/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40



Edificaciones localizadas al -sur- y anexas a la carretera GC-500 con diferentes usos.



Apoyo y tendido eléctrico en el interior de la superficie de ordenación.



Acopios de diferente naturaleza existentes en la zona oriental del sector.

Asimismo, actúa negativamente sobre el paisaje un tendido eléctrico que discurre aéreo atravesando el espacio. La escasa calidad ambiental del sector, y la presión que se ejerce sobre el mismo desde los viarios y el enclave urbano adyacentes, condicionan en gran medida su capacidad de acogida de elementos tanto vegetales como faunísticos, en particular de especies significativas de la avifauna.

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 58/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

5.16.- RIESGOS NATURALES

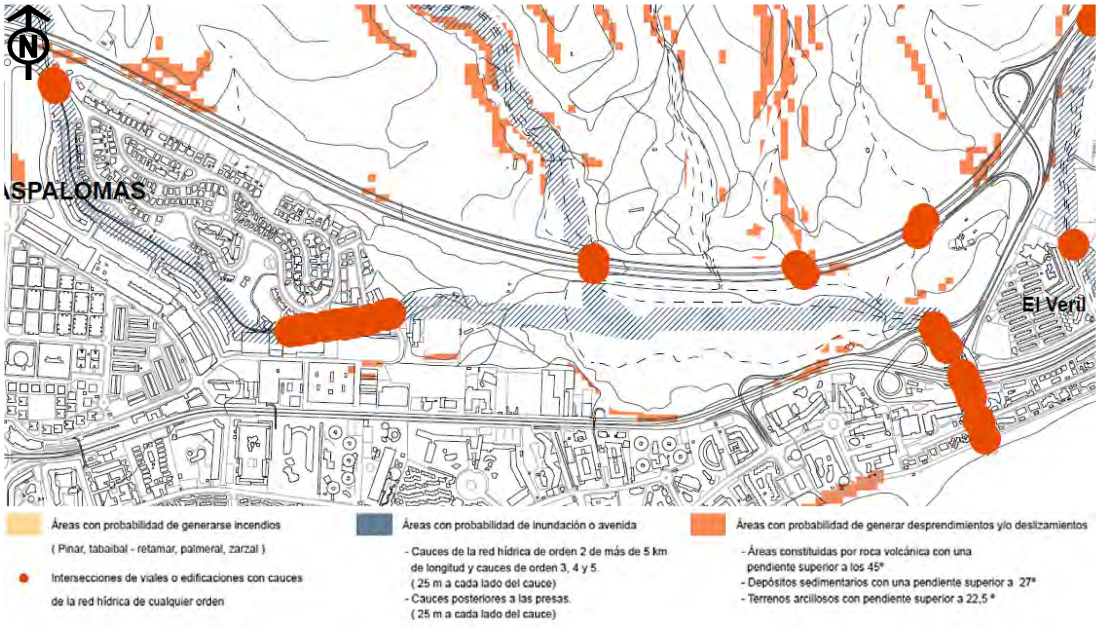
Para el análisis de los riesgos potenciales en el ámbito de estudio se ha considerado la información publicada por el proyecto “Prevención de Riesgos Naturales y Tecnológicos en la Planificación Territorial y Urbanística – RIESGOMAP” de la Viceconsejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias, a través de las herramientas de observación de IDECanarias.

En el caso de los riesgos analizados, el proyecto “RIESGOMAP” presenta generalmente los valores más restrictivos, dado que estima los riesgos mediante la combinación de la peligrosidad (probabilidad de ocurrencia de un fenómeno potencialmente dañino), la exposición (cantidad de bienes que se encuentran en un lugar y que pueden ser dañados) y la vulnerabilidad (susceptibilidad de los bienes expuestos a ser dañados o afectados por la incidencia del peligro).

A continuación se describe la situación del ámbito de estudio en lo concerniente a exposición a **riesgos naturales** identificados en el municipio de San Bartolomé de Tirajana a partir de la información disponible al respecto, -sin pretender ultimar un análisis riguroso ni concluyente a cerca de la exposición de bienes materiales y/o personales a la ocurrencia de riesgos naturales-, para su consideración en la toma de decisiones al nivel que nos ocupa, aún sin que se disponga de Plan Territorial Autonómico, ni Insular, que establezcan determinaciones concretas a tener en consideración en este sentido.

- <u>Riesgos hidráulicos (avenidas e inundaciones):</u>

Según se aprecia en la imagen que sigue a continuación, tomada del Mapa de Riesgos incluido en los planos de información del PGO Supletorio de San Bartolomé de Tirajana, al sur del ámbito de ordenación, -pero en su exterior-, se detecta riesgo hidráulico en la zona de intersección de viario con el cauce del Barranco del Tablero.



Fuente: Plano de Riesgos del PGO Supletorio (en tramitación) de San Bartolomé de Tirajana.

- <u>Riesgos potenciales de desprendimientos</u>:

La superficie de ordenación y los terrenos que la circundan apenas están expuestos a este tipo de riesgos relacionados con desprendimientos de rocas, relacionados con las escombreras que ocupan la zona sureste del espacio.

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 59/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

DINÁMICA DE LADERAS



RIESGO VOLCÁNICO



RIESGO SÍSMICO



Elaboración propia (información de RIESGOMAP, IDECanarias)

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 60/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

- Riesgo de Desprendimiento: los desprendimientos producidos por la dinámica de laderas de materiales vendrán en función de la naturaleza del material y de la pendiente de la superficie. En el caso de estudio, dado el carácter prácticamente llano de la superficie y su entorno, cabe descartar que la misma pueda verse afectada por fenómenos de dinámica de ladera, desprendimientos o alcance de piedras.

RIESGOMAP identifica riesgo de esta naturaleza **NULO** en la superficie de estudio.

- El alejamiento de la superficie respecto a la línea de costa permite descartar una posible afección en lo que respecta al Riesgo de Inundación Costera.

RIESGOMAP identifica riesgo de esta naturaleza **NULO** en la superficie de estudio.

- La inexistencia de cauces de barranco tanto en el interior del espacio como en su entorno inmediato permite indicar que el espacio no se encuentra expuesto a Riesgo de Inundación Fluvial.

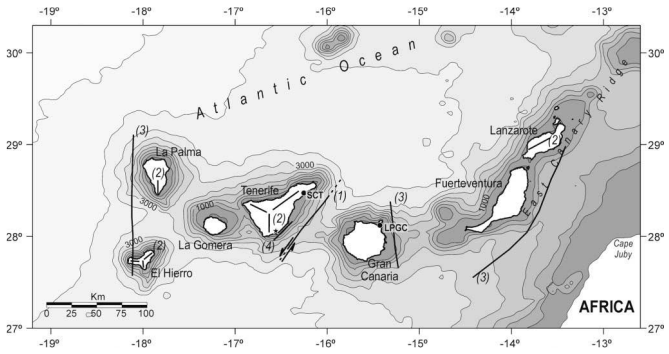
RIESGOMAP identifica riesgo de esta naturaleza **NULO** en la superficie adyacente al borde noreste del sector.

- Finalmente, dado el alejamiento respecto a masas boscosas o densamente vegetadas, la exposición a Riesgo de Incendio Forestal es baja en la superficie.

RIESGOMAP indica exposición a incendio forestal **MUY BAJA** extensible a toda la superficie.

- En cuanto a la peligrosidad sísmica natural, hay que señalar que en el Archipiélago Canario se han descrito muy pocas estructuras tecto-volcánicas. Entre éstas, la más notable es la que se describe en algunas islas (Tenerife y El Hierro), en forma de estrella de tres puntas, formada por tres discontinuidades relacionadas con los principales centros volcánicos de las mismas.

En cuanto a las estructuras tectónicas, la más importante identificada en el archipiélago es la falla existente entre las islas de Tenerife y Gran Canaria, una falla de dirección NE-SW, sobre la que se ha registrado instrumentalmente el mayor terremoto del archipiélago, de magnitud superior a cinco, el 9 de mayo de 1989. Además de este registro instrumental, recientemente se han identificado una serie de estructuras de licuefacción en depósitos de arenas del Holoceno, al sur de Tenerife, estimando la magnitud del terremoto que pudo generarlas en Mw = 6.8, cuyo epicentro probablemente se localizará en la falla anteriormente citada.



Principales estructuras y lineamientos volcano - tectónicos del Archipiélago Canario. Fuente: González Vallejo et al. (2006).

En 2006, *Vallejo et al.*, publicaron un estudio en el *Boletín de la Sociedad Sismológica Americana* según el cual la "norma infravalora el riesgo sísmico en Canarias". Este autor considera que el archipiélago no es una zona de alta sismicidad, pero tampoco se puede considerar que sea de baja sismicidad.

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

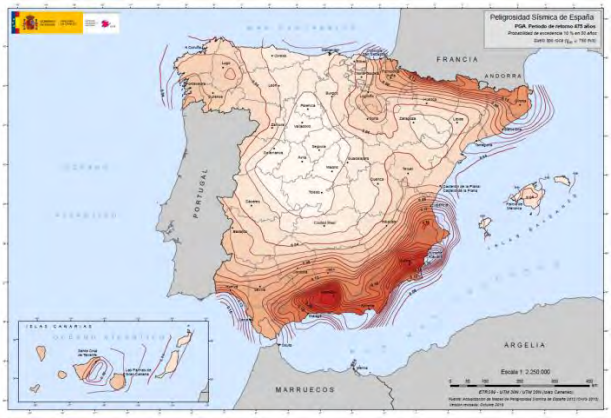
Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 61/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

Estos autores muestran que, en el Archipiélago Canario, es la costa este de Tenerife la que ha sido identificada como la que posee el peligro sísmico más elevado, para los periodos de retornos considerados, debido a la existencia de una fuente sismogénica importante (la falla Gran Canaria - Tenerife), que es capaz de generar terremotos de magnitud más que moderada (Mw> 6.0).Precisamente en esta zona de Tenerife los valores de la PGA (*peakgroundaceleration*: aceleración pico del suelo) están comprendidos entre los 0,06g y los 0,09g para unos periodos de retorno de 475 y 950 años, respectivamente.

El resto de las Islas Canarias presentan una distribución de la PGA relativamente uniforme entre los 0,06 g y los 0,07 g, para el mismo rango de años, habida cuenta de la geometría considerada para las fuentes sismogénicas corticalmente distribuida sobre toda la extensión del archipiélago.
Los valores así obtenidos, particularmente para algunas de las ciudades más importantes de las islas, son entre un 50% y un 25% superiores a los se recogen en la NCSE-02.

En cualquier caso, el Archipiélago Canario, pese a ser un archipiélago volcánico activo, está catalogado como una región de baja probabilidad sísmica y los requisitos para construir edificios no incluyen resistencia a seísmos, según la norma del Ministerio de Fomento de 2002.

En Canarias, la norma obliga a diseñar edificios para resistir una aceleración del terreno -velocidad con la que se mueve el terreno de cimentación del edificio- de 0,04g. Esto supone en la práctica excluir en Canarias el diseño sismorresistente.



Mapa de peligrosidad sísmica de España. Fuente: Instituto Geográfico Nacional.

En conclusión, el ámbito de estudio se inserta en una zona baja probabilidad sísmica (aprox. 0,04 g) y los requisitos para construir edificios no incluyen resistencia a seísmos, según la norma del Ministerio de Fomento de 2002 (NCSE-02). Según los datos que aporta González Vallejo et al. (2006), el espacio se ubicaría en una zona con posible ocurrencia de terremotos de magnitud baja a moderada, independientemente de su origen volcánico o tectónico.

La sismicidad inducida, entendida como sismicidad asociada a la actividad humana, es un hecho observado y reconocido desde hace décadas. Sin embargo, en los últimos años se han incrementado los casos de sismicidad inducida debido al aumento de nuevas técnicas que actúan sobre el medio natural para obtener recursos energéticos (inyección y extracción de gas en el subsuelo, fracking, hidrosismicidad, etc.). Éstas técnicas traen consigo una alteración del estado de esfuerzos en el interior de la Tierra, por lo que deben ser desarrolladas y aplicadas con las máximas medidas de seguridad.
Dado el uso asignado a la superficie de estudio, cabe descartar que su implantación y operatividad puedan generar sismicidad inducida en el medio.

En cuanto a los posibles riesgos que pudieran afectar al área objeto de estudio, cabe indicar que la exposición es prácticamente NULA o MUY BAJA.

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 62/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

6.- POTENCIALES IMPACTOS AMBIENTALES DE LA MODIFICACIÓN TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

En el presente punto se van a analizar los objetivos de protección ambiental fijados por las normas de aplicación vigente en los ámbitos nacional e internacional, que sean de aplicación al desarrollo de la actuación propuesta, valorando asimismo como el Documento Inicial Estratégico da cumplimiento a estos objetivos en la elaboración de su propuesta.

Para ello se van a diferenciar dos apartados; un primero, en el que se incluirán todas las disposiciones legales que contenga objetivos ambientales que puedan ser aplicables al desarrollo de la actuación analizada, y un segundo, en el que se expondrá el modo en que se han tenido en cuenta estos objetivos en el presente documento.

La metodología de valoración de efectos utilizada en el presente estudio no sólo está orientada a identificar, mitigar o resolver potenciales impactos y conflictos derivados del desarrollo de las diferentes propuestas de Modificación Sustancial del PGO y Ordenación Pormenorizada del sector, sino que también definirá las posibilidades para generar procesos de desarrollo urbano equilibrado y sostenido, determinando la ocupación del territorio menos agresiva.

Para la valoración cualitativa que se va a desarrollar en este apartado para definir la magnitud de los efectos significativos se aplica la normativa vigente, procediéndose a identificar, valorar y definir la incidencia de la propuesta.

La naturaleza y los atributos de un efecto ambiental quedan determinados por un signo y un valor. El signo puede ser positivo, si es beneficioso, o negativo si es perjudicial. El valor se establece en función de la magnitud del impacto y de su incidencia.

Una vez realizada la valoración cualitativa se procederá a la valoración cuantitativa del impacto, para lo cual se empleará la metodología de Conesa Fernández-Vítora, según la cual se definen los siguientes conceptos:

Por la variación de la calidad ambiental (Naturaleza): (Signo)
-**Impacto positivo**: admitido como tal tanto por la comunidad científica y técnica como por la población en general, en el contexto de un análisis completo de los beneficios y costes genéricos.
-Impacto negativo: el efecto se traduce en una pérdida de un valor naturalístico, estético-cultural, paisajístico de productividad ecológica o en un aumento de perjuicios ocasionados por la contaminación, la erosión o colmatación.

Por la intensidad o grado de destrucción: (IN)
Este término se refiere al grado de incidencia sobre el factor, en el ámbito específico en el que actúa.
- Impacto muy alto o total: expresa una destrucción casi total del factor considerado en el caso en que se produzca el impacto.
- Impacto mínimo o bajo: expresa una destrucción mínima del factor considerado.
-Impacto medio y alto: sus repercusiones se consideran entre niveles intermedios de los dos citados anteriormente.

Por la extensión: (EX)
Área de influencia teórica del impacto en relación con el entorno de la actividad. Se clasifica según:
-Impacto puntual: tiene un efecto muy localizado.
-**Impacto parcial:** el efecto tiene una incidencia apreciable en el medio.
-**Impacto extenso:** el efecto se detecta en una gran parte del medio analizado.
-Impacto total: el efecto se manifiesta de forma generalizada en todo el entorno considerado.
-Impacto de ubicación crítica: el efecto se produce en un entorno cuya situación hace que sea crítica.

Por el momento en que se manifiesta: (MO)
El plazo de manifestación del impacto (alude al tiempo que transcurre desde la ejecución de la acción y el comienzo o aparición del efecto sobre el factor del medio considerado)
-Impacto largo plazo: el efecto se manifiesta al cabo de cierto tiempo desde el inicio de la actividad, como consecuencia de la aportación progresiva de agentes o sustancias debido a su acumulación a bien a su efecto sinérgico (más de 5 años).
-Impacto medio plazo: similar al anterior, pero en un periodo de tiempo que va de un año a cinco años.

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 63/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

-Impacto inmediato: efecto en el que el plazo de tiempo desde que se produce la acción hasta que se manifiesta el impacto es prácticamente nulo (inferior a un año).
-Impacto de momento crítico: el efecto cuyo momento de aparición es crítico, independientemente del plazo de manifestación.

Por su persistencia: (PE)
Se refiere al tiempo que, supuestamente, permanecería el efecto desde su aparición y, a partir del cual el factor afectado retornaría a las condiciones iniciales previas a la acción por medios naturales, o mediante la introducción de medidas correctoras.
-Fugaz: La alteración que ocasiona prácticamente no se aprecia en el tiempo. La permanencia del efecto tiene lugar durante menos de un año.
-**Impacto temporal:** la alteración que ocasiona no permanece en el tiempo. Dura entre uno y diez años.
-Impacto permanente: la alteración es indefinida en el tiempo. A efectos prácticos se considera permanente cuando tiene una duración mayor de 10 años.

Por su reversibilidad: (RV)
Se refiere a la posibilidad de reconstrucción del factor afectado como consecuencia de la acción acometida, es decir, la posibilidad de retornar a las condiciones iniciales previas a la acción, por medios naturales, una vez aquella deja de actuar sobre el medio.
-Corto plazo: la recuperación es inmediata tras el cese de la actividad y no precisa prácticas correctoras o protectoras (se retoman las condiciones iniciales en menos de un año).
-**Medio plazo**: la alteración puede ser asimilada por el entorno gracias al funcionamiento de los procesos naturales y o actuación del hombre (se retoman las condiciones iniciales entre uno y diez años).
-**Irreversible:** no es posible retornar a la situación anterior por medios naturales.

Por la interrelación de acciones y/o efectos: (SI)
Este atributo contempla el reforzamiento de dos o más efectos simples. La componente total de la manifestación de los efectos simples, provocados por acciones que actúan simultáneamente, es superior a la que cabría de esperar de la manifestación de efectos cuando las acciones que las provocan actúan de manera independientes, no simultáneas.
-**Sin sinergismo:** Cuando una acción actuando sobre un factor, no es sinérgica con otras acciones que actúan sobre el mismo factor.
-**Sinérgico:** se produce cuando el efecto conjunto en presencia simultánea de varios agentes o acciones supone una incidencia mayor que el efecto suma.
-**Muy Sinérgico**: Si la incidencia es altamente sinérgica.

Por su acumulación: (AC)
Atributo referido al incremento de la manifestación del efecto, cuando persiste de forma continuada o se reitera la acción que lo genera.
-**Impacto simple**: el efecto se manifiesta sobre un solo componente ambiental o cuyo modo de acción es individualizada.
-Impacto acumulativo: el efecto, al prolongarse en el tiempo la acción del agente inductor, incrementa progresivamente su gravedad.

Por la relación Causa-Efecto: (EF)
Este atributo se refiere la forma de manifestación del impacto sobre el factor, como consecuencia de una acción.
-**Impacto directo:** su efecto tiene incidencia inmediata en algún factor ambiental
-**Impacto indirecto o secundario:** el efecto supone una incidencia inmediata respecto a la interdependencia de un factor ambiental con otro

Por su periodicidad: (PR)
Se refiere a la regularidad con que se manifiesta el efecto.
-Impacto continuo: el efecto se manifiesta a través de alteraciones regulares (constantes) en su permanencia.
-Impacto discontinuo o irregular: el efecto se produce a través de alteraciones irregulares (impredecibles) en su permanencia.
-Impacto periódico: el efecto se manifiesta de manera cíclica o recurrente en el tiempo

Por su capacidad de recuperación: (MC)
Posibilidad de reconstrucción total o parcial del factor afectado como consecuencia de la acción ejercida. Es decir, está referida a la posibilidad de retornar a las condiciones iniciales previas a la acción, por medio de la intervención humana (introducción de medidas correctoras).
- **Impacto irrecuperable**: la alteración del medio es imposible de reparar ya sea por la acción natural o por la acción del hombre (la alteración es imposible de reparar).
- **Impacto mitigable:** los efectos pueden paliarse o mitigarse de forma ostensible, mediante el establecimiento de medidas correctora (la recuperación es parcial).
- **Impacto recuperable:** el efecto de la alteración puede eliminarse por la acción humana (la recuperación es total).

Hay que señalar que esta variada tipología de impactos no es en absoluto excluyente, ya que un mismo impacto puede pertenecer a la vez a dos o más grupos tipológicos.

A partir de la caracterización, se realiza una valoración de la **importancia del impacto con la siguiente fórmula:**

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 64/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

I = +/- (3IN+2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)

El valor que puede tener el impacto variará entre 20 y 100, y en función de dicho valor se considerará:

<25 COMPATIBLE 25-50 MODERADO 51-75 SEVERO >75 CRÍTICO

Nulo: Cuando no se produce impacto sobre el parámetro ambiental en cuestión.
Compatible: Cuando se trata de un impacto de poca entidad sobre el parámetro ambiental, es decir, que provoca un deterioro mínimo sobre el mismo, que puede ser fácilmente recuperado o paliado por medidas ambientales protectoras, correctoras y/o compensatorias.
Moderado: Cuando se produce un impacto sobre el parámetro ambiental que no requiere de la aplicación de medidas ambientales protectoras, correctoras y/o compensatorias intensivas y en el que la consecución de las condiciones ambientales iniciales o una recuperación aproximada de las mismas requiere cierto tiempo.
Severo: La magnitud del impacto provoca un deterioro grave sobre el parámetro ambiental afectado y exige la aplicación de medidas protectoras, correctoras y/o compensatorias intensivas para la recuperación o compensación, que puede conllevar un plazo de tiempo dilatado.
Crítico: La magnitud del impacto es superior al umbral aceptable, produciendo un impacto muy grave sobre el parámetro ambiental afectado, con una pérdida permanente de las condiciones ambientales, sin posible recuperación o aproximación, incluso con la adopción de prácticas o medidas protectoras, correctoras y/o compensatorias intensivas.

En la siguiente tabla aparecen los valores que toman las distintas características de los impactos:

NATURALEZA (N)	
Positivo	+
Negativo	-

EXTENSIÓN (EX)	
Puntual	1
Parcial	2
Extenso	4
Total	8
Crítica	(+4)

PERSISTENCIA (PE)	
Fugaz	1
Temporal	2
Permanente	4

SINERGIA (SI)	
Sin sinergismo (simple)	1
Sinérgico	2
Muy sinérgico	4

EFECTO (EF) (relación-causa efecto)	
Indirecto (secundario)	1
Directo	4

RECUPERABILIDAD (MC)	
Recuperable	1
Mitigable	4
Irrecuperable	8

INTENSIDAD (I)	
Baja	1
Media	2
Alta	4
Muy alta	8
Total	12

MOMENTO (MO)	
Largo Plazo	1
Medio Plazo	2
Inmediato	4
Crítico	(+4)

REVERSIBILIDAD (RV)	
Fugaz (corto plazo)	1
Medio Plazo	2
Irreversible	4

ACUMULACIÓN (AC) (incremento progresivo)	
Simple	1
Acumulativo	4

PERIODICIDAD (PR) (regularidad en la manifestación)	
Irregular y discontinuo	1
Periódico	2
Continuo	4

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 65/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

Antes de comenzar con la valoración es importante hacer notar que las alternativas propuestas se desarrollan fuera de Espacio Natural Protegido por la legislación canaria o nacional, e igualmente fuera de los espacios que conforman la Red Natura 2000.

Del mismo modo se ha de tener en cuenta que las alternativas propuestas se desarrollan cumpliendo con los objetivos ambientales explicitados en apartados anteriores, puesto que se considera este hecho imprescindible para ser considerados como alternativas viables. La metodología de valoración de efectos utilizada en el presente estudio no sólo está orientada a identificar, mitigar o resolver potenciales impactos y conflictos derivados del desarrollo de las determinaciones de esta propuesta, sino que también definirá las posibilidades para generar procesos de desarrollo urbano equilibrado y sostenido, determinando la ocupación del territorio menos agresiva.

6.1.- VALORACIÓN DETALLADA Y SIGNO DE LOS IMPACTOS Y DE SUS PROBABLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS INDUCIDOS POR LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LA MODIFICACIÓN SUSTANCIAL

Los impactos apreciables en el medio ambiente, producidos por el planeamiento propuesto en la Ordenación Pormenorizada del SUNCU AMPLIACIÓN DE BELLAVISTA se dividen en los causados en las fases de Ejecución (obras y edificaciones) y Operativa del ámbito ordenado, a saber:

1.- Fase de Ejecución.
2.- Fase Operativa: Funcionamiento.

FASE DE CONSTRUCCIÓN: OBRAS Y EDIFICACIONES.

- **Variaciones de las características físicas, químicas y biológicas.**

	CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO	
a) Calidad del aire – Cambio climático: Se contemplan las emisiones de polvo, gases y ruido que se generan durante las labores de urbanización y edificación del sector, entre las que destacan los movimientos de tierras (excavaciones, explanaciones, acopios, retirada de tierras, etc.), la apertura de zanjas para la instalación de las redes de servicio (abastecimiento de agua, pluviales, saneamiento, electricidad, etc.), la circulación de la maquinaria por vías sin pavimentar, la extensión del firme, la fabricación de hormigones, el tráfico de camiones interno y externo, etc. En relación posibles efectos negativos sobre el cambio climático (calentamiento global), éstos consisten en la inducción de dicho fenómeno debido a las emisiones de gases de efecto invernadero (en especial de CO2) derivadas de la quema de combustibles fósiles asociada principalmente a la demanda de energía eléctrica. En este sentido, se descarta que la propuesta de modificación pueda inducir emisiones significativas de gases potencialmente inductores del cambio climático durante la fase de obras, valorándose el potencial impacto como compatible.	**Naturaleza (N)**	Negativo (-)
	Intensidad (I)	Alta (4)
	Extensión (EX)	Extenso (4)
	Momento (MO)	Inmediato (4)
	Persistencia (PE)	Temporal (2)
	Reversibilidad (RV)	Reversible-Medio Plazo (2)
	Sinergia (SI)	Sinérgico (2)
	Acumulación (AC)	Acumulativo (4)
	Efecto (EF)	Directo (4)
	Periodicidad (PR)	Discontinuo (1)
	Recuperabilidad (MC)	Recuperable (1)
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: **I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)** I = -((3x4)+(2x4)+4+2+2+2+4+4+4+1+1) **I = - 40**	**MODERADO**	

	CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO	
b) Hidrología: Se evalúan las alteraciones que se generarán sobre la red de drenaje superficial natural, considerando las pequeñas torrenteras que atraviesan el sector, la continuidad del Barranco de Bellavista en su interior así como el discurrir de los barrancos de El Cañizo y Las Fuentes a naciente del espacio. Atendiendo a estas afecciones, y considerando que en la zona oriental del espacio se ha detectado riesgo de inundación, se requieren estudios específicos que avalen que la red de drenaje de pluviales que se proyecte para el sector presenta diseño y dimensiones suficientes para asegurar la correcta evacuación de las aguas pluviales a través del sector y sin dar lugar a interferencias sobre la urbanización existente en su entorno.	**Naturaleza (N)**	Negativo (-)
	Intensidad (I)	Baja (1)
	Extensión (EX)	Parcial (2)
	Momento (MO)	Inmediato (4)
	Persistencia (PE)	Permanente (4)
	Reversibilidad (RV)	Irreversible (4)
	Sinergia (SI)	Sin sinergia (1)
	Acumulación (AC)	Simple (1)

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A			
Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51	- 66/91 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40	

	Efecto (EF)	Directo (4)
	Periodicidad (PR)	Discontinuo (1)
	Recuperabilidad (MC)	Recuperable (1)
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: **I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)** I = -((3x1)+(2x2)+4+4+4+1+1+4+1+1) **I = - 27**	**MODERADO**	

c) Geología: La ejecución de los movimientos de tierras para nivelación de la superficie y la apertura de zanjas para la colocación de las redes de servicio (red de abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, telefonía, etc.), durante las labores de urbanización y de edificación en las diferentes parcelas, afectarán principalmente a depósitos aluviales relacionados con la desembocadura de barrancos y a depósitos de material antrópico. Los materiales que se verán afectados se encuentran ampliamente representados en el entorno, y carecen de valor desde el punto de vista geológico.	**CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO**	
	Naturaleza (N)	Negativo (-)
	Intensidad (I)	Baja (1)
	Extensión (EX)	Puntual (1)
	Momento (MO)	Inmediato (4)
	Persistencia (PE)	Permanente (4)
	Reversibilidad (RV)	Irreversible (4)
	Sinergia (SI)	Sin sinergia (1)
	Acumulación (AC)	Simple (1)
	Efecto (EF)	Directo (4)
	Periodicidad (PR)	Continuo (4)
	Recuperabilidad (MC)	Irrecuperable (8)
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: **I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)** I = -((3x1)+(2x1)+4+4+4+1+1+4+4+8) **I = - 35**	**MODERADO**	

d) Geomorfología: Se consideran las alteraciones relacionadas con los movimientos de tierra para nivelación de superficies y con la excavación de zanjas requeridas para la implantación de redes subterráneas de infraestructuras, teniendo en cuenta el fuerte grado de alteración geomorfológica extensible a casi la totalidad del sector.	**CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO**	
	Naturaleza (N)	Negativo (-)
	Intensidad (I)	Media (2)
	Extensión (EX)	Parcial (2)
	Momento (MO)	Inmediato (4)
	Persistencia (PE)	Permanente (4)
	Reversibilidad (RV)	Irreversible (4)
	Sinergia (SI)	Sin sinergia (1)
	Acumulación (AC)	Simple (1)
	Efecto (EF)	Directo (4)
	Periodicidad (PR)	Continuo (4)
	Recuperabilidad (MC)	Irrecuperable (8)
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: **I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)** I = -((3x2)+(2x2)+4+4+4+1+1+4+4+8) **I = - 40**	**MODERADO**	

e) Hidrogeología: Se considera el escaso riesgo de inducir contaminación del acuífero por vertido accidental de combustible o aceite de la maquinaria, -considerando que la duración de las obras no se prolongará por un plazo temporal muy amplio-; siendo de destacar que las aguas subterráneas se encuentran salinizadas en la zona y que el pozo de captación de aguas subterráneas existente en el interior del sector se encuentra abandonado. Los riegos a aplicar con el objeto de mitigar las emisiones de polvo en los diferentes frentes de trabajo y por el tránsito de la maquinaria pesada deberán ser correctamente dimensionados, evitando encharcamientos innecesarios, y sin que se produzca interferencia alguna sobre el sistema acuífero local, si bien en el supuesto de que estos ocurriesen no generarían afecciones significativas ya que los mismos no incorporan aditivo alguno.	**CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO**	
	Naturaleza (N)	Negativo (-)
	Intensidad (I)	Baja (1)
	Extensión (EX)	Puntual (1)
	Momento (MO)	Medio Plazo (2)
	Persistencia (PE)	Temporal (2)
	Reversibilidad (RV)	Reversible a medio plazo (2)
	Sinergia (SI)	Sin sinergia (1)
	Acumulación (AC)	Simple (1)
	Efecto (EF)	Directo (4)
	Periodicidad (PR)	Irregular (1)
	Recuperabilidad (MC)	Recuperable (1)
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: **I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)** I = -((3x1)+(2x1)+2+2+2+1+1+4+1+1)	**COMPATIBLE**	

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 67/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

I = - 19	

f) Suelos: Se valora la ocupación directa y por lo tanto la pérdida de recursos, teniendo en cuenta la inexistencia de suelos con capacidad agrológica en el interior del sector.	**CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO**	
	Naturaleza (N)	Negativo (-)
	Intensidad (I)	Baja (1)
	Extensión (EX)	Puntual (1)
	Momento (MO)	Inmediato (4)
	Persistencia (PE)	Permanente (4)
	Reversibilidad (RV)	Irreversible (4)
	Sinergia (SI)	Sin sinergia (1)
	Acumulación (AC)	Simple (1)
	Efecto (EF)	Directo (4)
	Periodicidad (PR)	Continuo (4)
	Recuperabilidad (MC)	Recuperable (1)
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: **I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)** I = -((3x1)+(2x1)+4+4+4+1+1+4+4+1) **I = - 28**	**MODERADO**	

g) Vegetación - biodiversidad: Se contemplan las perturbaciones que el desarrollo urbanístico supone en lo que respecta al desbroce de un espacio en el que predominan las especies propias de ambientes degradados, -especies de sustitución y/o afinidad ruderal-nitrófila, carentes de valor botánico-, y en el que no existen otros elementos vegetales de valor que los especímenes de palmera *Phoenix sp*., drago *Dracaena draco*- y tarajal -*Tamarix canariensis*-, localizados en la zona adyacente al canódromo y en la franja verde junto a la GC-1, así como algunos ejemplares aislados de cardón -*Euphorbia canariensis*- de gran porte, localizados en la mitad norte del espacio. En relación a la Biodiversidad, dada la escasa riqueza y diversidad natural que presenta la superficie en cuanto a vegetación se refiere, y teniendo en cuenta las determinaciones de la propuesta, cabe descartar que el desarrollo de la misma pueda producir efectos negativos directos o indirectos significativos sobre la biodiversidad, pues su ejecución no implica destrucción o pérdida de áreas destacadas en este aspecto, ni va a inducir impacto en lo que respecta a la reducción de la abundancia y diversidad o variedad de especies florísticas y faunísticas, ni desequilibrios en los ecosistemas naturales del entorno.	**CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO**	
	Naturaleza (N)	Negativo (-)
	Intensidad (I)	Baja (1)
	Extensión (EX)	Puntual (1)
	Momento (MO)	Inmediato (4)
	Persistencia (PE)	Permanente (4)
	Reversibilidad (RV)	Irreversible (4)
	Sinergia (SI)	Sin sinergia (1)
	Acumulación (AC)	Simple (1)
	Efecto (EF)	Directo (4)
	Periodicidad (PR)	Continuo (4)
	Recuperabilidad (MC)	Recuperable (1)
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: **I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)** I = -((3x1)+(2x1)+4+4+4+1+1+4+4+1) **I = - 28**	**MODERADO**	

h) Fauna: Se valora la afección a las especies faunísticas en cuanto a las molestias ocasionadas por las alteraciones del terreno y las emisiones de ruidos, gases, partículas en suspensión, etc., asociados a la fase de obras, con especial atención a las especies de la avifauna descritas para el ámbito y su entorno; considerando que el sector de ordenación no acoge hábitats ni valores faunísticos destacados, y que los individuos desplazados durante las obras dispondrán de amplios espacios donde redistribuirse en el entorno del sector.	**CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO**	
	Naturaleza (N)	Negativo (-)
	Intensidad (I)	Baja (1)
	Extensión (EX)	Parcial (2)
	Momento (MO)	Inmediato (4)
	Persistencia (PE)	Temporal (2)
	Reversibilidad (RV)	Reversible a corto plazo (1)
	Sinergia (SI)	Sin sinergia (1)
	Acumulación (AC)	Simple (1)
	Efecto (EF)	Directo (4)
	Periodicidad (PR)	Discontinuo (1)
	Recuperabilidad (MC)	Recuperable (1)
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: **I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)** I = -((3x1)+(2x2)+4+2+1+1+1+4+1+1) **I = - 22**	**COMPATIBLE**	

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 68/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

	CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO	
i) Paisaje: Se atiende a la transformación de las características paisajísticas del territorio durante las obras, (la mayor afección la provocarán los movimientos de tierras y la presencia de maquinaria pesada, etc.), pero sobre todo a la transformación definitiva del paisaje por la implantación de los nuevos usos en el interior del sector, especialmente por el desarrollo del sistema viario y la implantación de la edificación. Teniendo en cuenta el deterioro que muestra el paisaje en el sector, cabe considerar que el proceso urbanizador, consistente básicamente en completar su ocupación con edificación de tres plantas de altura máxima y perfil emblemático, no producirá transformaciones negativas significativas sobre el paisaje. Por su parte, la disposición de la franja destinada a zona verde en Espacio Libre en la zona centro oriental del espacio contribuirá positivamente sobre el paisaje en el sector; si bien con carácter general se hace necesaria la adopción de medidas encaminadas a asegurar una adecuada integración paisajística de la ordenación en el medio de acogida, teniendo en cuenta su elevada incidencia visual.	**Naturaleza (N)**	Negativo (-)
	Intensidad (I)	Media (2)
	Extensión (EX)	Extenso (4)
	Momento (MO)	Inmediato (4)
	Persistencia (PE)	Permanente (2)
	Reversibilidad (RV)	Irreversible (4)
	Sinergia (SI)	Sin sinergia (1)
	Acumulación (AC)	Simple (1)
	Efecto (EF)	Directo (4)
	Periodicidad (PR)	Continuo (4)
	Recuperabilidad (MC)	Mitigable (4)
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: **I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)** I = -((3x2)+(2x4)+4+2+4+1+1+4+4+4) **I = - 38**	**MODERADO**	

- **Variaciones de los factores socioeconómicos y culturales.**

	CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO	
a) Alteración de los usos actuales: Durante esta fase se producirá afección sobre la edificación localizada junto al sector, con una mayor incidencia temporal sobre el uso residencial colindante hacia poniente. En la valoración se tienen en consideración las afecciones indirectas relacionadas con el tráfico pesado asociado a las obras, que podría derivar en una pérdida temporal de la fluidez en las vías próximas, así como sobre los usos residenciales y turísticos colindantes, que serán los que soportarán, con carácter temporal, las mayores afecciones relacionados con las obras (ruidos, emisiones, alteraciones paisajísticas, etc.). Lo usos terciarios asentados en la banda sur del espacio no se eliminan, (se respetan y mejoran).	**Naturaleza (N)**	Negativo (-)
	Intensidad (I)	Media (2)
	Extensión (EX)	Parcial (2)
	Momento (MO)	Inmediato (4)
	Persistencia (PE)	Temporal (2)
	Reversibilidad (RV)	Irreversible (4)
	Sinergia (SI)	Sinérgico (2)
	Acumulación (AC)	Simple (1)
	Efecto (EF)	Indirecto (1)
	Periodicidad (PR)	Discontinuo (1)
	Recuperabilidad (MC)	Mitigable (4)
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: **I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)** I = -((3x2)+(2x2)+4+2+4+2+1+1+1+4) **I = -29**	**MODERADO**	

	CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO	
c) Empleo y Economía Local: Se produce un incremento positivo de este factor en el sector de la construcción, en el de operarios de maquinaria pesada, vehículos de transporte, suministro de materiales, etc., una vez se comiencen a desarrollar las infraestructuras y edificaciones determinadas.	**Naturaleza (N)**	Positivo (+)
	Intensidad (I)	Baja (1)
	Extensión (EX)	Puntual (1)
	Momento (MO)	Inmediato (4)
	Persistencia (PE)	Temporal (2)
	Reversibilidad (RV)	Irreversible (4)
	Sinergia (SI)	Sin sinergia (1)
	Acumulación (AC)	Simple (1)
	Efecto (EF)	Directo (4)
	Periodicidad (PR)	Discontinuo (1)
	Recuperabilidad (MC)	Irrecuperable (8)
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: **I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)** I = +((3x1)+(2x1)+4+2+4+1+1+4+1+8) **I = + 30**	**MODERADO POSITIVO**	

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 69/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

c) Patrimonio Histórico: No existe ningún yacimiento, ni entorno, ni estructura que haya sido declarada Bien de Interés Cultural en el interior de la superficie de ordenación. Tampoco se han identificado otro tipo de manifestaciones adscritas al patrimonio histórico cultural de interés en el interior de dicho espacio; por lo cual se considera la afección sobre este aspecto como inexistente.	**CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO**	
	Naturaleza (N)	-
	Intensidad (I)	-
	Extensión (EX)	-
	Momento (MO)	-
	Persistencia (PE)	-
	Reversibilidad (RV)	-
	Sinergia (SI)	-
	Acumulación (AC)	-
	Efecto (EF)	-
	Periodicidad (PR)	-
	Recuperabilidad (MC)	-
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: **I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)**	**NULO**	

e) Bienestar social: La realización de las obras para el desarrollo urbanístico del sector generará ruidos, emisiones de polvo y gases, así como una intensificación en la circulación de maquinaria y vehículos pesados en las vías de acceso al ámbito. Estas alteraciones afectarán temporalmente a los residentes de las viviendas más cercanas, a los usos turísticos del entorno, así como a los viarios anexos, y a los propios usos urbanos terciarios que acoge el espacio, que se podrán ver afectados por el desarrollo de las obras.	**CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO**	
	Naturaleza (N)	Negativo (-)
	Intensidad (I)	Media (2)
	Extensión (EX)	Extenso (4)
	Momento (MO)	Inmediato (4)
	Persistencia (PE)	Temporal (2)
	Reversibilidad (RV)	A corto plazo (1)
	Sinergia (SI)	Sinergico (2)
	Acumulación (AC)	Simple (1)
	Efecto (EF)	Indirecto (1)
	Periodicidad (PR)	Discontinuo (1)
	Recuperabilidad (MC)	Mitigable (4)
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: **I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)** I = -((3x2)+(2x4)+4+2+1+2+1+1+1+4) **I = - 30**	**MODERADO**	

FASE OPERATIVA: FUNCIONAMIENTO.

- **Variaciones de las características físicas, químicas y biológicas.**

a) Calidad del aire – Cambio climático: Se consideran las alteraciones relacionadas con un aumento de la circulación de vehículos y de la iluminación artificial del área, teniendo en cuenta los usos asignados. En relación al tráfico, éste se verá aumentado de manera poco significativa, proyectándose accesos y salidas desde el ámbito con una buena conexión con las vías de interés insular colindantes. En cuanto a la iluminación, será la propia de una urbanización eminentemente residencial/ turística, colindante con un suelo urbano consolidado y con dos viarios de elevado tránsito. En relación al cambio climático, las determinaciones de la Modificación no suponen una repercusión negativa, siendo una continuidad de los usos actuales del entorno, contemplándose además medidas de mitigación.	**CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO**	
	Naturaleza (N)	Negativo (-)
	Intensidad (I)	Baja (1)
	Extensión (EX)	Puntual (1)
	Momento (MO)	Medio Plazo (2)
	Persistencia (PE)	Permanente (4)
	Reversibilidad (RV)	Reversible (1)
	Sinergia (SI)	Sinergico (2)
	Acumulación (AC)	Simple (1)
	Efecto (EF)	Directo (4)
	Periodicidad (PR)	Discontinuo (1)
	Recuperabilidad (MC)	Mitigable (4)
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: **I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)** I = -((3x1)+(2x1)+2+4+1+2+1+4+1+4) **I = -24**	**COMPATIBLE**	

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa		Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084		Fecha: 21-04-2022 16:58
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A			
Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51	- 70/91 -		Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

b) Hidrología: en la urbanización se deberá disponer de redes separativas (aguas residuales y pluviales) correctamente dimensionadas para garantizar una correcta evacuación de aguas pluviales y residuales. La red de pluviales del sector deberá encontrarse adecuadamente diseñada para evitar interferencias sobre la zona urbana en momentos de lluvias intensas.	**CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO**	
	Naturaleza (N)	Negativo (-)
	Intensidad (I)	Media (2)
	Extensión (EX)	Parcial (2)
	Momento (MO)	Medio Plazo (2)
	Persistencia (PE)	Permanente (4)
	Reversibilidad (RV)	A medio Plazo (2)
	Sinergia (SI)	Sin sinergia (1)
	Acumulación (AC)	Simple (1)
	Efecto (EF)	Directo (4)
	Periodicidad (PR)	Irregular (1)
	Recuperabilidad (MC)	Recuperable (1)
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: **I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)** I = -((3x2)+(2x2)+2+4+2+1+1+4+1+1) **I = -26**	**MODERADO**	

c) Geología: Este factor ambiental no se verá afectado durante la fase de funcionamiento.	**CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO**	
	Naturaleza (N)	-
	Intensidad (I)	-
	Extensión (EX)	-
	Momento (MO)	-
	Persistencia (PE)	-
	Reversibilidad (RV)	-
	Sinergia (SI)	-
	Acumulación (AC)	-
	Efecto (EF)	-
	Periodicidad (PR)	-
	Recuperabilidad (MC)	-
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: **I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)**	**NULO**	

d) Geomorfología: Este factor ambiental no se verá afectado durante la fase de funcionamiento.	**CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO**	
	Naturaleza (N)	-
	Intensidad (I)	-
	Extensión (EX)	-
	Momento (MO)	-
	Persistencia (PE)	-
	Reversibilidad (RV)	-
	Sinergia (SI)	-
	Acumulación (AC)	-
	Efecto (EF)	-
	Periodicidad (PR)	-
	Recuperabilidad (MC)	-
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: **I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)**	**NULO**	

e) Hidrogeología: Dada la extensión del sector, no resulta representativa la alteración de los valores de infiltración en su interior como consecuencia de la impermeabilización parcial de la superficie. En cuanto al mantenimiento de las zonas verdes previstas y al empleo de fitosanitarios, sólo se podrán usar aquellos autorizados conforme a lo establecido en el Real Decreto 2.163/1994, de 4 de noviembre, por el que se traspone la Directiva 91/414/CEE del Consejo, de 15 de julio, sobre comercialización de productos fitosanitarios; y se utilizarán adecuadamente, lo que supone el cumplimiento de las condiciones indicadas en su etiqueta y la aplicación de los principios de las buenas prácticas fitosanitarias, evitando de este modo cualquier efecto nocivo sobre la salud humana o animal, y sobre las aguas subterráneas.	**CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO**	
	Naturaleza (N)	Negativo (-)
	Intensidad (I)	Baja (1)
	Extensión (EX)	Puntual (1)
	Momento (MO)	Medio Plazo (2)
	Persistencia (PE)	Permanente (4)
	Reversibilidad (RV)	A medio plazo (2)
	Sinergia (SI)	Simple (1)
	Acumulación (AC)	Simple (1)
	Efecto (EF)	Directo (4)
	Periodicidad (PR)	Irregular (1)

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 71/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

	Recuperabilidad (MC)	Recuperable (1)
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: **I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)** I = -((3x1)+(2x1)+2+4+2+1+1+4+1+1) **I = -21**	**COMPATIBLE**	

f) Suelos Este factor ambiental no se verá afectado durante la fase de funcionamiento.	**CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO**	
	Naturaleza (N)	-
	Intensidad (I)	-
	Extensión (EX)	-
	Momento (MO)	-
	Persistencia (PE)	-
	Reversibilidad (RV)	-
	Sinergia (SI)	-
	Acumulación (AC)	-
	Efecto (EF)	-
	Periodicidad (PR)	-
	Recuperabilidad (MC)	-
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: **I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)**	**NULO**	

g) Vegetación - Biodiversidad: Se considera el correcto mantenimiento de las plantaciones proyectadas en las zonas verdes y espacios libres, la conservación de especímenes trasplantados, etc. En cuanto a la evolución que seguirán las diferentes especies usadas en la revegetación del sector, se consideran las normales, siempre que se recurra al empleo de especies propias del correspondiente piso bioclimático y representativas de la zona, para evitar que se generen interacciones entre la vegetación natural del entorno, la introducción de especies foráneas que pueden tener carácter invasor, etc. En relación a la biodiversidad, dada la escasa riqueza y diversidad natural que presenta la superficie de la actuación, y la naturaleza de dicha propuesta, cabe descartar que la misma pueda producir efectos negativos directos o indirectos significativos directos o indirectos sobre la biodiversidad en la fase operativa. La incidencia sobre la biodiversidad asociada a la propuesta no será significativa siempre que para el mantenimiento de zonas ajardinadas se evite el empleo de especies vegetales incluidas en el catálogo de especies invasoras (Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras), para evitar que estas especies agresivas puedan escaparse y entrar en competencia con la vegetación natural, y en definitiva sobre la biodiversidad propia de las áreas naturales más cercanas.	**CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO**	
	Naturaleza (N)	Negativo (-)
	Intensidad (I)	Baja (1)
	Extensión (EX)	Parcial (2)
	Momento (MO)	Medio Plazo (2)
	Persistencia (PE)	Permanente (4)
	Reversibilidad (RV)	A medio plazo (2)
	Sinergia (SI)	Sin sinergia (1)
	Acumulación (AC)	Simple (1)
	Efecto (EF)	Directo (4)
	Periodicidad (PR)	Continuo (4)
	Recuperabilidad (MC)	Recuperable (1)
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: **I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)** I = -((3x1)+(2x2)+2+4+2+1+1+4+4+1) **I = -26**	**MODERADO**	

h) Fauna: Se valora el incremento del tráfico y de la iluminación, así como la producción de ruidos, que afectarán de manera poco significativa a las escasas especies de la zona. Por su parte, en los espacios libres dispuestos, destinados al desarrollo de zonas verdes, se podrán reintroducir o desarrollar las especies de la fauna desalojadas del sector durante la fase de obras (especies de amplio espectro ecológico), siendo de considerar que este efecto positivo equilibra los efectos negativos indicados.	**CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO**	
	Naturaleza (N)	Negativo (-)
	Intensidad (I)	Bajo (1)
	Extensión (EX)	Puntual (1)
	Momento (MO)	Inmediato (4)
	Persistencia (PE)	Permanente (4)
	Reversibilidad (RV)	Irreversible (4)
	Sinergia (SI)	Sin sinergia (1)
	Acumulación (AC)	Simple (1)
	Efecto (EF)	Directo (4)
	Periodicidad (PR)	Continuo (4)
	Recuperabilidad (MC)	Mitigable (4)
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: **I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)**	**MODERADO**	

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 72/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

I = -((3x1)+(2x1)+4+4+4+1+1+4+4+4) **I = -31**	

i) Paisaje: Se atiende a la ocupación permanente del espacio por viario y edificación de perfil residencial y dotacional, que en general se concibe con carácter emblemático, y convenientemente adaptada en cuanto a distribución, alturas y volúmenes respecto a las condiciones orográficas y a los parámetros edificatorios del suelo urbano consolidado en el entorno y en el interior del sector de ordenación, así como en función de la incidencia visual. Cabe no obstante indicar la necesidad de medidas de integración paisajística, con empleo de vegetación, de las parcelas edificables, como medida que garantice el mayor grado de integración ambiental y paisajística del sector respecto a las zonas con potencial de vistas identificadas en su entorno.	**CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO**	
	Naturaleza (N)	Negativo (-)
	Intensidad (I)	Media (2)
	Extensión (EX)	Parcial (2)
	Momento (MO)	Inmediato (4)
	Persistencia (PE)	Permanente (4)
	Reversibilidad (RV)	Irreversible (4)
	Sinergia (SI)	Sin sinergia (1)
	Acumulación (AC)	Simple (1)
	Efecto (EF)	Directo (4)
	Periodicidad (PR)	Continuo (4)
	Recuperabilidad (MC)	MItigable (4)
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: **I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)** I = -((3x2)+(2x2)+4+4+4+1+1+4+4+4) **I = -36**	**MODERADO**	

- **Variaciones de los factores socioeconómicos y culturales.**

a) Intersección de infraestructuras existentes: El viario dispuesto en la ordenación se encuentra suficientemente dimensionado y presenta una buena conexión con el sistema general viario adyacente, de modo que se eviten situaciones de congestión viaria como consecuencia de la implementación de usos residenciales, dotacionales y de equipamiento en la zona de Bellavista.	**CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO**	
	Naturaleza (N)	Negativo (-)
	Intensidad (I)	Bajo (1)
	Extensión (EX)	Puntual (1)
	Momento (MO)	Medio Plazo (2)
	Persistencia (PE)	Permanente (4)
	Reversibilidad (RV)	Reversible-Medio Plazo (2)
	Sinergia (SI)	Sin sinergia (1)
	Acumulación (AC)	Simple (1)
	Efecto (EF)	Directo (4)
	Periodicidad (PR)	Continuo (4)
	Recuperabilidad (MC)	Recuperable (1)
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: **I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)** I = -((3x1)+(2x1)+2+4+2+1+1+4+4+1) **I = -24**	**COMPATIBLE**	

b) Empleo y economía local: La operatividad de una superficie con los usos planteados supone un aumento significativo en el número de puestos de trabajo de forma directa e indirecta, así como en la renta municipal, por los impuestos pagados por la nueva zona residencial y restantes equipamientos y establecimientos de la zona.	**CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO**	
	Naturaleza (N)	Positivo (+)
	Intensidad (I)	Baja (1)
	Extensión (EX)	Puntual (1)
	Momento (MO)	Inmediato (4)
	Persistencia (PE)	Permanente (4)
	Reversibilidad (RV)	Irreversible (4)
	Sinergia (SI)	Sinergico (2)
	Acumulación (AC)	Simple (1)
	Efecto (EF)	Directo (4)
	Periodicidad (PR)	Continuo (4)
	Recuperabilidad (MC)	Recuperable (1)
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: **I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)** I = +((3x1)+(2x1)+4+4+4+2+1+4+4+1) **I = +29**	**MODERADO POSITIVO**	

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 73/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

c) Bienestar social: se evalúa el funcionamiento de este sector, incluyendo sus zonas verdes y de equipamiento y dotaciones asociadas, y el uso residencial predominante (que incluye vivienda vacacional – hotel ciudad en la parcela A), que favorece el desarrollo ordenado del sector de Bellavista, y su efecto sobre la población asentada en su entorno, y en general para toda la urbanización de Playa del Inglés.	**CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO**	
	Naturaleza (N)	Positivo (+)
	Intensidad (I)	Media (2)
	Extensión (EX)	Parcial (2)
	Momento (MO)	Medio plazo (2)
	Persistencia (PE)	Permanente (4)
	Reversibilidad (RV)	A Medio Plazo (2)
	Sinergia (SI)	Sinérgico (2)
	Acumulación (AC)	Simple (1)
	Efecto (EF)	Directo (4)
	Periodicidad (PR)	Continuo (4)
	Recuperabilidad (MC)	Recuperable (1)
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: **I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)** I = +((3x2)+(2x2)+2+4+2+2+1+4+4+1) **I = +30**	**MODERADO POSITIVO**	

CONCLUSIÓN: VALORACIÓN - EVALUACIÓN.

Las dos fases fundamentales que comprende el desarrollo de la ordenación del SUNCU AMPLIACIÓN DE BELLAVISTA son las siguientes:

1. - Fase de Construcción: Obras y Edificaciones.
2. - Fase Operativa: Funcionamiento.

Analizados los impactos de efectos apreciables producidos por las mismas, la EVALUACIÓN GLOBAL resulta POCO SIGNIFICATIVA en base a un total de:

VALORACIÓN CUALITATIVA	NÚMERO DE IMPACTOS
CRÍTICOS	0
SEVEROS	0
MODERADOS	16 de los cuales 3 son de signo positivo
COMPATIBLES	5
NULOS	4
TOTAL	25

Los resultados obtenidos en cuanto a la evaluación, con una mayoría de impactos negativos Moderados, (13), frente a un total de 5 compatibles, reflejan que la materialización de la ordenación del sector lleva asociadas incidencias poco significativas sobre algunas variables ambientales. Estas se identifican principalmente con las modificaciones paisajísticas, y también con las afecciones temporales propias de la fase de obras sobre la calidad ambiental y el sosiego público, puesto que en el sector de ordenación no se identifican valores ambientales y/o culturales significativos susceptibles de verse afectados por el desarrollo urbanístico.

Por otro lado, en la evaluación se han identificado 3 impactos positivos Moderados, relacionados con los efectos positivos que potencialmente inducen las determinaciones de la ordenación del sector sobre aspectos económicos y de índole social. En este último sentido, reconociendo los usos terciarios que ocupan una parte del sector, se pone en valor y disposición de uso residencial, de vivienda vacacional, hotelero y dotacional un espacio actualmente sin valor ni uso, mejorando al tiempo el cierre y colmatación de la trama urbana del borde oriental del suelo urbano en el entorno de Bellavista.

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 74/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

Por otro lado, es importante resaltar que los Impactos calificados como Moderados admiten medidas correctoras que se desarrollarán en el capítulo siguiente y que tienen por objeto facilitar la integración de la ordenación propuesta en el ámbito definido.

Análisis del grado de adecuación entre las determinaciones del planeamiento y la calidad ambiental y capacidad de las unidades afectadas para los usos propuestos.

Desde el punto de vista ambiental, se valora que existe una buena capacidad de acogida para el desarrollo de las determinaciones previstas en la ordenación del sector. Esta afirmación se sustenta mediante el cruce de la ordenación propuesta con la calidad para la conservación y las capacidades de acogida o grado de adecuación de las unidades ambientales definidas, que se muestra en la tabla siguiente.

UNIDAD AMBIENTAL	CALIDAD AMBIENTAL	ORDENACIÓN	GRADO DE ADECUACIÓN
UAH-1 ZONAS EDIFICADAS	MUY BAJA	USO URBANO ACTUAL	MUY ALTA
UAH-2 ZONAS ALTERADAS	BAJA	RESERVA MARGEN G-1, RESIDENCIAL, VIVIENDA VACACIONAL, HOTEL CIUDAD, ESPACIO LIBRE, COMERCIAL, EQUIPAMIENTO (ESTACIÓN FERROVIARIA), VIARIO	ALTA
UAH-3 ZONAS VERDES	BAJA	RESERVA MARGEN GC-1, USO URBANO ACTUAL, RESIDENCIAL, VIVIENDA VACACIONAL, HOTEL CIUDAD, VIARIO	ALTA
UAH-4 ESCOMBRERAS Y ESPACIOS MUY DEGRADADOS	MUY BAJA	RESERVA MARGEN GC-1, RESIDENCIAL, DOTACIONAL (ESTACIÓN FERROVIARIA), VIARIO	MUY ALTA

7.- INCIDENCIAS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

A continuación, se describen brevemente las alternativas de ordenación estructural y pormenorizada del ámbito de estudio, abordándose seguidamente la evaluación de sus efectos ambientales.

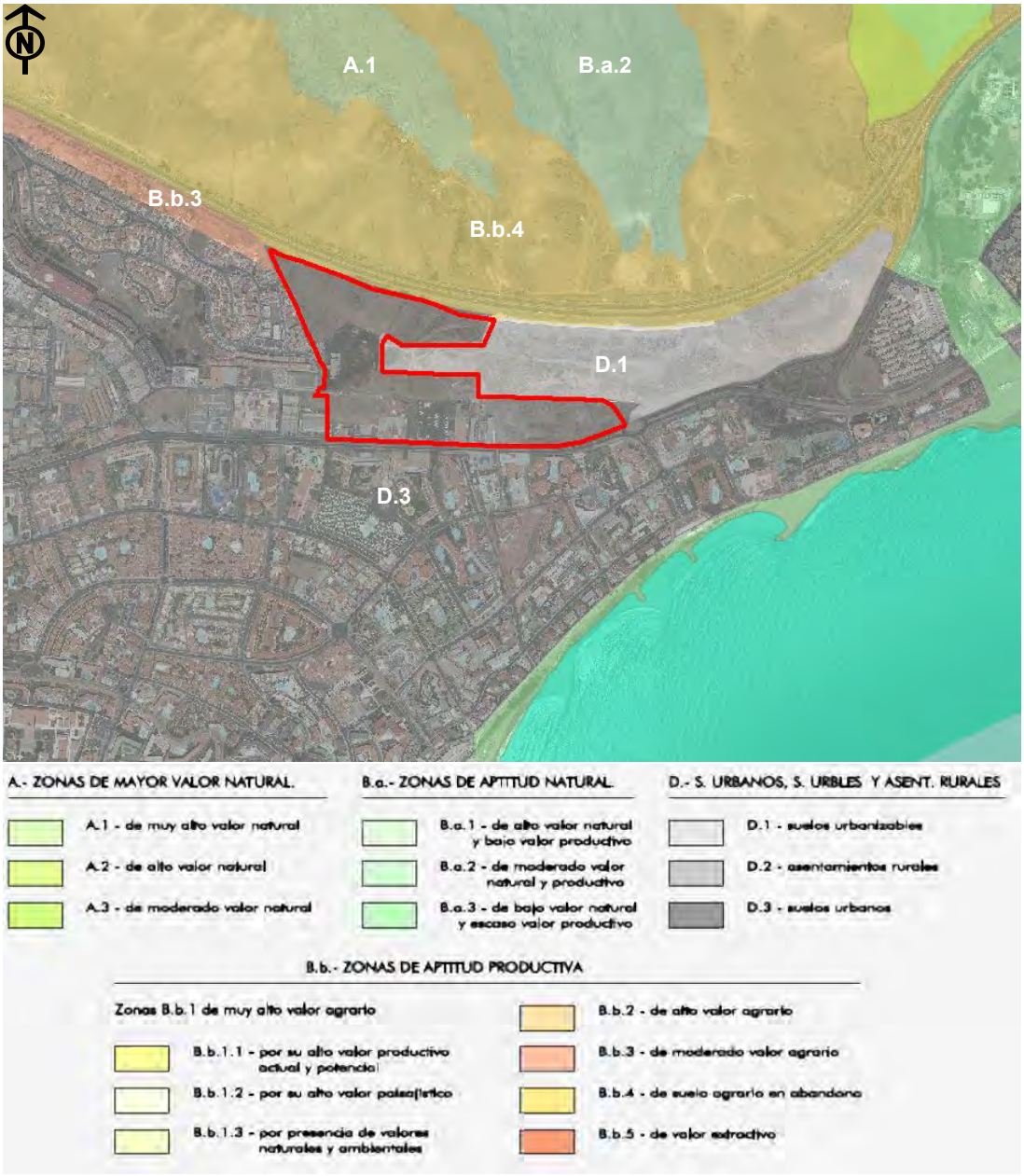
7.1.- PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA

El Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria vigente recoge que la totalidad del ámbito de actuación está recogido como como Zona D.3 “Suelos Urbanos”, colindante con D.1 “Suelos Urbanizables”.

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 75/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40



Fuente: PIOGC

Las determinaciones que establece el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria para las Zona D, en su artículo 41, expone entre otros, lo siguiente:

"1. Esta Zona refleja los suelos clasificados como urbanos, urbanizables -con excepción de aquellos que hayan sido expresamente reclasificados en la Disposición Adicional primera de este Volumen- y rústico de asentamiento rural por el planeamiento vigente. Es por ello que, la inclusión de suelo en esta Zona tiene carácter meramente orientativo, no declarativo, y no supone límite a la eficacia de las reclasificaciones o recategorizaciones de suelo producidas por previsiones de tipo legal o las derivadas de la alteración, aprobación o ejecución de un instrumento de ordenación - tal es el caso de la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 19/2003, de 14 de Abril por la que se aprueba las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias."

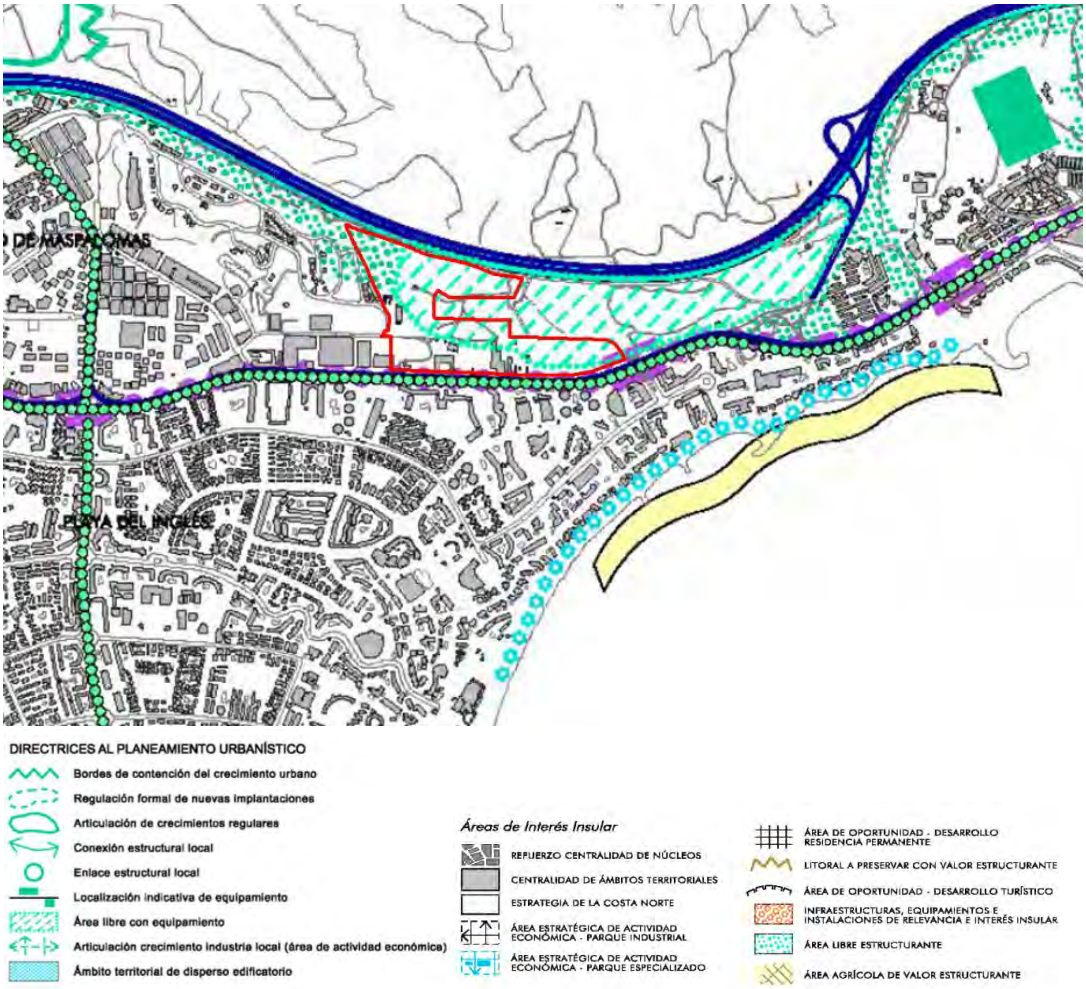
Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 76/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

En base a lo expuesto, es adecuado el planteamiento que se realiza conforme a las determinaciones recogidas en el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

En el mismo documento de ordenación insular, en el plano de “Acciones Estructurantes y Directrices al Planeamiento Urbanístico”, se dan unas pautas (directrices) para el planeamiento urbanístico. Según estas determinaciones, el sector se incluye en una zona prevista como “Área libre con equipamiento” y “Área libre estructurante”, por lo que se trata de zonas donde está previsto ya el crecimiento.



Fuente: PIOGC

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 77/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

7.2.- PLANTEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE EN SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

En el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana el ámbito se identifica como **SUNC - Suelo urbano no consolidado**. Se adjunta ficha de carácter informativo que proporciona el IDECanarias:

Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana

Gobierno de Canarias

CONSULTA DE PLANEAMIENTO (carácter informativo)

Fecha: 06/04/2022

Mapa de situación

Isla: Gran Canaria
Ámbito: Modificación Puntual Nº27 Dotación de Garajes
Ámbito: San Bartolomé de Tirajana
Ámbito: SJ TSJC 12/2014 de anulación de PMM de San Bartolomé de Tirajana

Coordenadas UTM: 443.961,08, 3.071.360,39



Categoría y subcategoría del suelo

SUC	Suelo urbano consolidado	C.1, C.2	Suelo rústico protección cultural	S.1 a S.2	Suelo rústico de protección de infraestructuras
SUNC	Suelo urbano no consolidado	SREP	Suelo rústico de especial protección	V	Viario
SUP	Suelo urbanizable programado	SRC	Suelo rústico de Costas	PD	Puerto Deportivo
SUNP	Suelo urbanizable no programado	D.1 a D.10	Suelo rústico de protección agraria	SRAR	Suelo rústico de asentamiento rural
B.1 a B.6	Suelo rústico de protección natural	E.1 a E.4	Suelo rústico de protección minera	H.1 a H.21	Suelo rústico de protección territorial
				SRR	Suelo rústico residual

Estado de tramitación

Este documento es el resultado de un proceso automático de extracción de información de una base de datos georreferenciada que, con el objeto de facilitar la accesibilidad a la información urbanística, ha sido realizada por integración de los correspondientes documentos de planeamiento. Esta cédula tiene, por tanto, exclusivamente valor informativo y en caso de ser requerido algún informe técnico adicional podrá ser solicitado en las oficinas municipales competentes.

GRAFCAN

Página 1 de 4

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 78/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana

Gobierno de Canarias

CONSULTA DE PLANEAMIENTO (carácter informativo)

Fecha: 06/04/2022

Aprobación Definitiva del Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97

Clasificación y categorización del suelo

Clasificación: Suelo urbano

Categoría: Suelo urbano no consolidado

Determinaciones urbanísticas de gestión

Estado de tramitación
Aprobación Definitiva del Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97

Código del ámbito de gestión / ejecución:
6166-302-GES_UE-1-1-17

Denominación del ámbito de gestión / ejecución:
U.E. Nº 47. Ampliación Bellavista

Tipo de ámbito de gestión / ejecución:
Actuación Sistemática

Forma de gestión del ámbito:
Tipos de ámbitos de gestión a los que se haya asignado una forma de gestión privada

Plazo de presentación del instrumento de gestión (meses):
24

Otras determinaciones:
Situación. Ampliación Bellavista

-
Instrumentos de Planeamiento. Proyecto de Compensación y Anexo al Proyecto de Urbanización

-
Superficie : 165000.
-
Objetivos. Equidistribución de cargas y beneficios
Ejecución de la urbanización

-
Plazo de solicitud de licencia : 48. Desde la entrega de la Urbanización al Ayuntamiento

-

Determinaciones urbanísticas de gestión

Estado de tramitación
Aprobación Definitiva del Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97

Código del ámbito de gestión / ejecución:
6166-302-GES_AP-1-2-59

Denominación del ámbito de gestión / ejecución:
A54. Ampliación Bellavista

Tipo de ámbito de gestión / ejecución:
Actuación Sistemática

Forma de gestión del ámbito:
Tipos de ámbitos de gestión a los que se haya asignado una forma de gestión privada

Otras determinaciones:
Superficie : 73895.
-
Superficie edificable : 62832.
-
Aprovechamiento lucrativo : 63263.
-
Aprovechamiento tipo : 0,8561.
-

Condiciones de la parcela urbanística y de la edificación

Estado de tramitación
Aprobación Definitiva del Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97

Este documento es el resultado de un proceso automático de extracción de información de una base de datos georreferenciada que, con el objeto de facilitar la accesibilidad a la información urbanística, ha sido realizada por integración de los correspondientes documentos de planeamiento. Esta cédula tiene, por tanto, exclusivamente valor informativo y en caso de ser requerido algún informe técnico adicional podrá ser solicitado en las oficinas municipales competentes.

GRAFCAN

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 79/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

Ayuntamiento
de San Bartolomé de Tirajana

Gobierno de Canarias

CONSULTA DE PLANEAMIENTO (carácter informativo)

Fecha: 06/04/2022

Etiqueta: RCA-9

Denominación de la zona de edificación: ABV. Parcela RCA-9

Condiciones de intensidad de la edificación

Porcentaje máximo de ocupación (%):
50

Altura máxima en número de plantas:
2
Observaciones - Sobre la carretera C-812.

Otras determinaciones:
Superficie : 8125.
-
Superficie edificable : 0,80.
-

Condiciones de la parcela urbanística y de la edificación

Estado de tramitación
Aprobación Definitiva del Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97

Etiqueta: ABV

Denominación de la zona de edificación: Ordenanza de Edificación en Ampliación de Bellavista

Condiciones de la parcela

Superficie mínima de parcela (m²):
400

Condiciones de intensidad de la edificación

Determinaciones al uso:
Agregación de parcelas : Admisibilidad de la actuación : Permitida. Es posible por la propia estructura del sistema viario, ejecutándose un Estudio de Detalle que defina su disposición última.

-
Segregación de parcelas : Admisibilidad de la actuación : Permitida. Sólo en el Residencial Complementario, y contemplando éstas las Ordenanzas específicas en su uso.

-
Movimientos de tierra : Admisibilidad de la actuación : Prohibida. No se permiten desmontes y rellenos que no respeten la uniformidad del conjunto del terreno.

-

Otras determinaciones:
Tipología edificatoria. Solamente se autorizan edificaciones para fines residenciales y las dotaciones comerciales-artesanales, deportivas y de equipamiento social que le son de aplicación.

-
Cerramiento de parcela. Quedan prohibidos los retranqueos en los muros de cerca, que deberán establecerse siempre sobre la alineación.

Si existiera muro de cerca de las parcelas éste sería de una altura máxima de 0,70 m. y sobre él se podrían levantar verjas o setos verdes hasta una altura máxima de 2 m.

-
Elementos salientes. No podrán realizarse vuelos ni saliente alguno sobre la alineación.

El pretil podrá sobresalir hasta 1,00 m. dicha altura máxima.

-
Sótano. La altura máxima permitida será de 2,20 mts. En la zona de retranqueos no se admitirán edificaciones.

-
Semisótano. La altura máxima permitida será de 2,20 mts. En la zona de retranqueos no se admitirán edificaciones.

-
Construcciones por encima de la altura máxima. Sobre la altura máxima solo podrán sobresalir los elementos de ventilación.

-
Condiciones generales de la edificación. En la zona de retranqueo no podrán realizarse ningún tipo de edificación salvo cuartos de basuras en su alineación a calle.

-

Este documento es el resultado de un proceso automático de extracción de información de una base de datos georreferenciada que, con el objeto de facilitar la accesibilidad a la información urbanística, ha sido realizada por integración de los correspondientes documentos de planeamiento. Esta cédula tiene, por tanto, exclusivamente valor informativo y en caso de ser requerido algún informe técnico adicional podrá ser solicitado en las oficinas municipales competentes.

GRAFCAN

Página 3 de 4

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 80/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana

Gobierno de Canarias

CONSULTA DE PLANEAMIENTO (carácter informativo)

Fecha: 06/04/2022

Cubierta de la edificación : Condiciones estéticas - Deberán de ser planas no permitiéndose en ningún caso acabados reflectantes, en los usos Residencial Turístico, complementario y comercial.

-

Cubierta de la edificación : Depósitos - No se permite la colocación de depósitos de agua en cubiertas.

-

Espacios libres de parcela. Deberá ajardinarse al menos en un 50%, excepto en la parcela comercial.

Todo proyecto de edificación deberá llevar un plano de ordenación de las zonas libres y distribución de jardinería para la tramitación del proyecto técnico correspondiente, incluyendo muros y red interior de peatones.

-

Condiciones estéticas : Paneles solares - En el caso de uso de paneles solares, se tratará su adecuación estética al conjunto.

-

Condiciones estéticas : Tenderos - Los tenderos no serán visibles desde el exterior.

-

Condiciones estéticas : Muros de contención - Los muros de contención de tierras si son vistos deberán ser tratados con mampostería ripiada de piedra del lugar, laja, etc.

-

Condiciones de patios. Las solanas o patios de servicio del edificio, si diesen a vista exteriores presentarán un acabado acorde con el resto de la edificación y se cerrarán con muros, celosías o pantallas.

-

Condiciones higiénicas : Desagües pluviales - Las aguas pluviales recogidas en cubierta y zonas libres no podrán verterse a la red de saneamiento.

-

Condiciones higiénicas : Depósitos de basura - Se dispondrán en cada parcela de un compartimento cerrado, con ventilación superior practicable desde la vía pública y situado en la alineación de la misma, con objeto de albergar los recipientes de desperdicios y basuras, hasta su recogida por los servicios municipales de limpieza. En las condiciones recogidas en el P.G.O.U.

-

Determinaciones reguladoras de los usos pormenorizados

Estado de tramitación
Aprobación Definitiva del Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97

Denominación de la zona de uso: RE-Vi-18: Residencial en Ampliación de Bellavista

USO PRINCIPAL:

3 : Residencial

USOS COMPATIBLES:

5.2 : Terciario > Comercial

7.2.1.9 : Comunitario > Dotacional > Equipamientos > Administrativo

8.5 : Infraestructuras > Aparcamientos y garajes
Observaciones - Se permite la construcción de garajes privados en sótanos bajo rasante o en semisótano no sobresaliendo de dicha rasante en este caso más de 1 mts.

Además se permite aparcamiento en superficie en interior de parcelas.

Usos globales

Estado de tramitación
Aprobación Definitiva del Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97

Etiqueta: IN

Descripción: Industrial y de almacenamiento

Este documento es el resultado de un proceso automático de extracción de información de una base de datos georreferenciada que, con el objeto de facilitar la accesibilidad a la información urbanística, ha sido realizada por integración de los correspondientes documentos de planeamiento. Esta cédula tiene, por tanto, exclusivamente valor informativo y en caso de ser requerido algún informe técnico adicional podrá ser solicitado en las oficinas municipales competentes.

GRAFCAN

Página 4 de 4

Fuente: IDECanarias

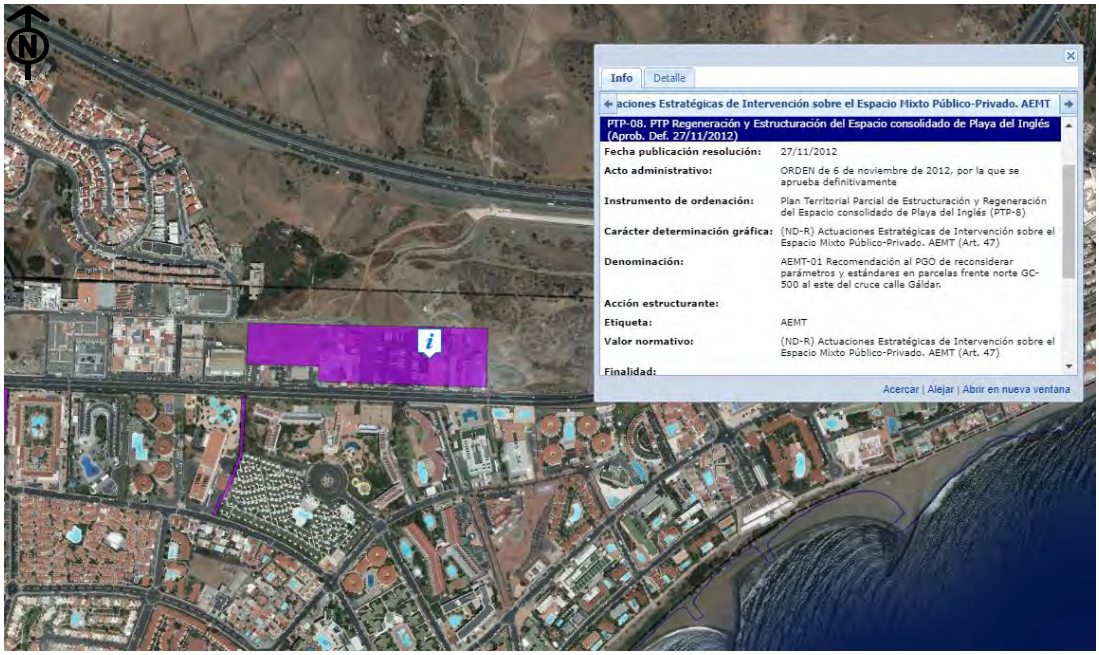
Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 81/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

7.3.- DETERMINACIONES DEL PLAN TERRITORIAL PARCIAL REGENERACIÓN Y ESTRUCTURACIÓN DEL eSPACIO cONSOLIDADO DE pLAYA DEL iNGLÉS (PTp-08)

El Plan Territorial Parcial para la regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés (PTP8), propone en parte de este suelo la actuación AEMT-A01, una recomendación al planeamiento municipal de reconsiderar parámetros en parcelas frente norte GC-500 al este de la calle Gáldar, consistente en la erradicación de construcciones obsoletas (naves industriales) y renovación de edificios terciarios. Esta actuación definida en la Memoria Justificativa está representada en el plano de ordenación ORD-ESP 19 y viene determinada en el artículo 47, Actuaciones Estratégicas de Intervención sobre el Espacio mixto Público-Privado (AEMT), concepto y clasificación de la normativa del Plan.



7.4.- PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL ESPACIO ENTRE LA GC-1 Y LA GC-500 EN SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA (PTP-09). DOCUMENTO EN APROBACIÓN PROVISIONAL

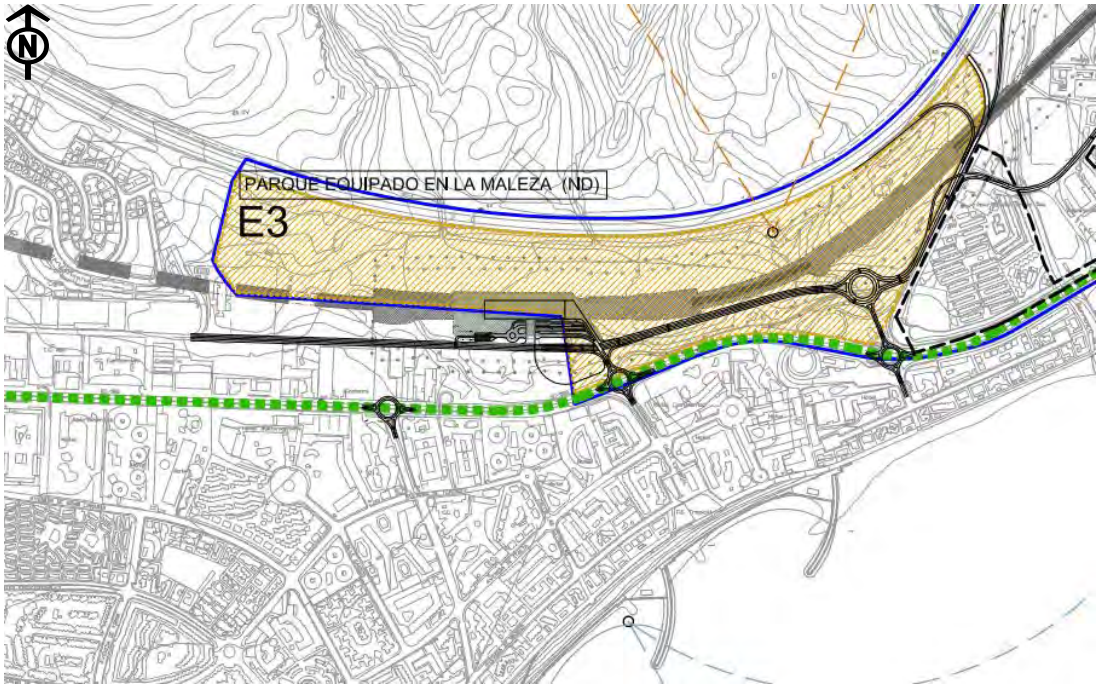
El PTP-9 aprobado por el Pleno del Cabildo de forma provisional el 29 de enero de 2014, que ordenaba el equipamiento turístico descrito integrando el trazado ferroviario y la ubicación de la estación de Playa del Inglés previstos por el PTE-21, al estar este instrumento vigente. No obstante, en el artículo 46.5 de su normativa establecía como Recomendación la revisión del PTE-21, al objeto de posibilitar la implantación del citado equipamiento en El Veril (lugar denominado “La Maleza” en este PTP-9), y sugería su modificación a través de un Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad (PMM).

El PTP-9, lo que sigue: “*Se recomienda la revisión del trazado de la línea ferroviaria y ubicación de la Estación de Tren Playa del Inglés en La Maleza prevista por el Plan Territorial Especial del corredor de transporte público con infraestructura propia y modo guiado entre Las Palmas de Gran Canaria y Maspalomas (PTE-21), en función de lo expuesto en el apartado 5.1.9 de la Memoria Justificativa del PTP-9, con objeto de posibilitar una mejor adecuación de las actuaciones previstas para la implantación de dicha infraestructura en La Maleza según los condicionantes territoriales y urbanísticos actuales*”.

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

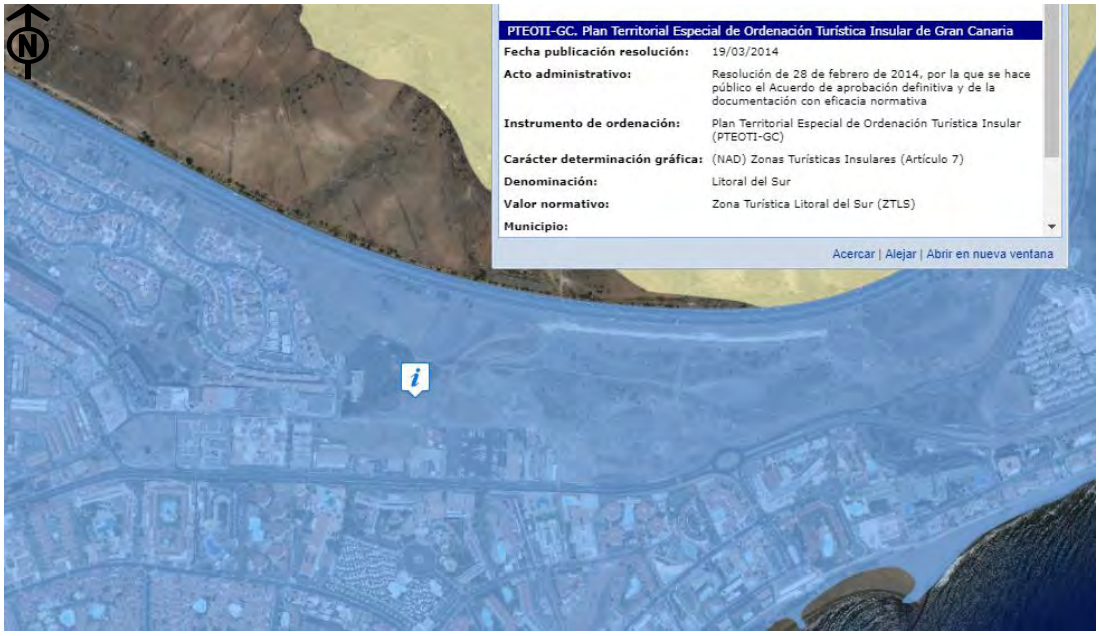
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 82/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40



7.5.- Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular (PTEOTI-GC)

Resolución de 28 de febrero de 2014, por la que se hace público el Acuerdo de aprobación definitiva y de la documentación con eficacia normativa, nombra todo este espacio como Zona Turística Litoral del Sur (ZTLS).



Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 83/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

8.- CONCLUSIÓN.

Como **CONCLUSIÓN FINAL** del **DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO** de la **"MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU-96 EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 47, AMPLIACIÓN DE BELLAVISTA, SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA"**, realizado según los requisitos de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, después de analizar los efectos que podrían afectar a los factores ambientales (factores físicos, químicos, biológicos, socioeconómicos y culturales), después de haberlos valorado y evaluado, , se obtienen los argumentos suficientes para aseverar que el desarrollo de dicha propuesta **NO TIENE EFECTOS SIGNIFICATIVOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE.**

En Las Palmas de Gran Canaria, marzo de 2022.

Fdo.: Rosendo Jesús López López
Biólogo Colegiado Nº7755-L
DNI: 52.820.316-B
Director General

Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51 - 84/91 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

PLANOS

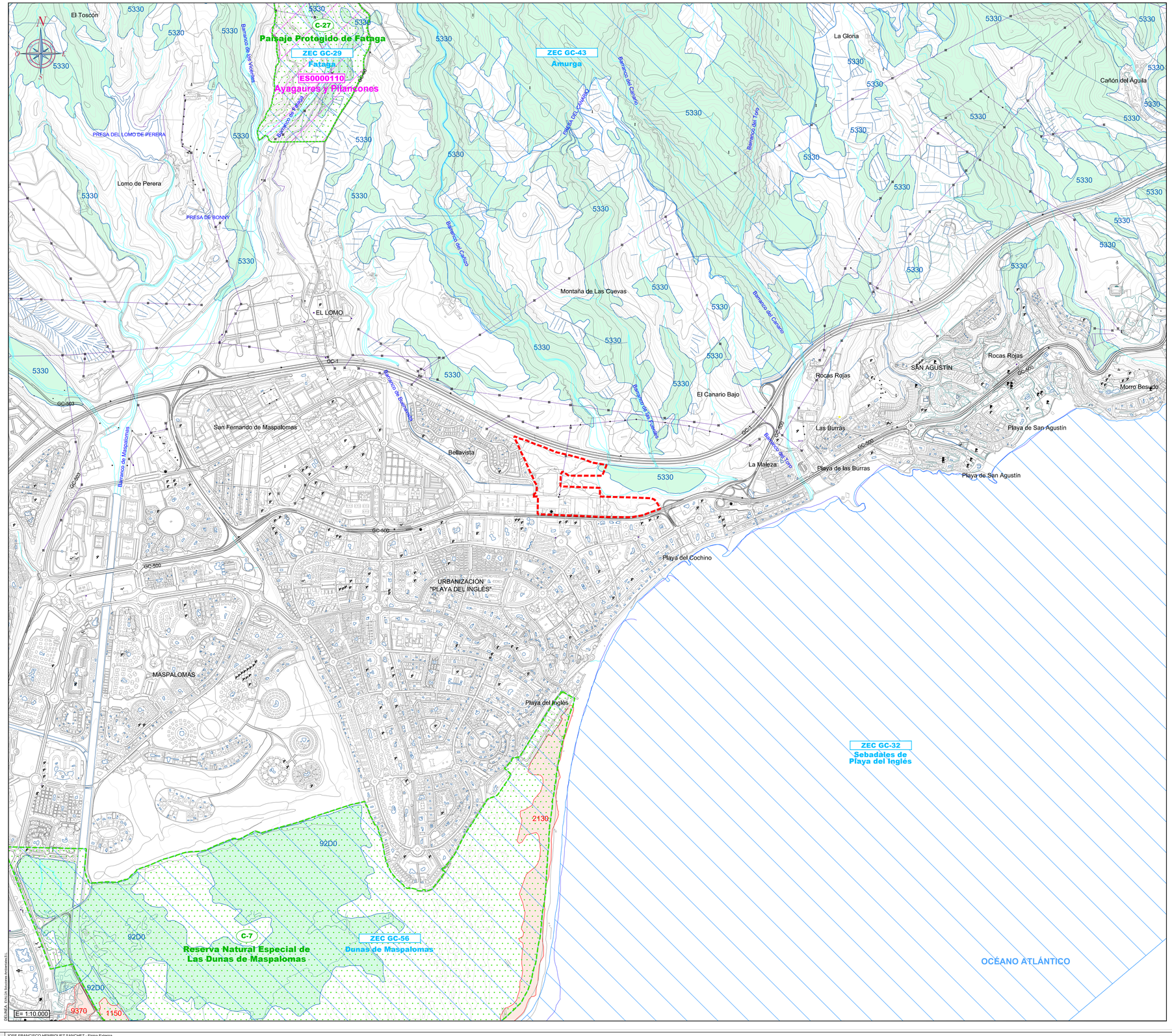
Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40





LEYENDA:

ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS (ENPs):

- C-7 **Reserva Natural Especial de Las Dunas de Maspalomas.**
- C-27 **Paisaje Protegido de Fataga.**

RED NATURA 2000:

ZONAS ESPECIALES DE CONSERVACIÓN (ZEC's):

- ZEC GC - 29 **Fataga.**
- ZEC GC - 32 **Sebadales de Playa del Inglés.**
- ZEC GC - 43 **Amurga.**
- ZEC GC - 56 **Dunas de Maspalomas.**

ZONA DE ESPECIAL PROTECCIÓN PARA LAS AVES (ZEPA):

- ES0000110 **Ayagaures y Pilancones.**

HABITATS DE INTERÉS COMUNITARIO:

PRIORITARIOS:

- 1150 Lagunas costeras.
- 2130 Dunas fijas con vegetación herbácea (dunas grises).
- 9370 Palmerales de *Phoenix*.

NO PRIORITARIOS:

- 5330 Matorrales termomediterráneos y preestépicos.
- 92D0 Galerías ribereñas termomediterráneas (*Nerio-Tamaricetea*).

Ámbito del Sector SUNCU AMPLIACIÓN DE BELLAVISTA.

TITULO:	**MODIFICACIÓN MENOR AMPLIACIÓN BELLAVISTA**
SITUACIÓN:	T.M. DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - GRAN CANARIA
PETICIONARIO:	SANTIAGO SANTANA CAZORLA
PLANO:	**SITUACIÓN, ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS, RED NATURA 2000, Y HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO**
PLANO Nº:	1
ESCALA:	1 : 10.000
FECHA:	MARZO 2022

evalúa soluciones ambientales

TÉCNICO: Rosendo J. López López

Tlf/Fax Gran Canaria: 928-290-918
Tlf/Fax Tenerife: 922-243-763
Tlf Móvil: 649-237-756
rosendolopez@evaluaambientales.com

DELINEA: EVALÚA Soluciones Ambientales S.L.

Firmado por: JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2022-008084

Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E585E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E585E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40



LEYENDA:

– – – Ámbito del Sector SUNCU AMPLIACIÓN DE BELLAVISTA.

TÍTULO:

MODIFICACIÓN MENOR AMPLIACIÓN BELLAVISTA

SITUACIÓN: T.M. SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - GRAN CANARIA

PLANO Nº: 2

PETICIONARIO: SANTIAGO SANTANA CAZORLA

ESCALA: 1 : 3.000

PLANO: **FOTOGRAFÍA AÉREA**

FECHA: MARZO 2022

evalúa soluciones ambientales

TÉCNICO: Rosendo J. López López

Tlf / Fx Gran Canaria: 928-290-918
Tlf / Fx Tenerife: 922-243-763
Móvil: 649-237-756
rosendolopez@evaluaambientales.com

DELINEA. EVALÚA Soluciones Ambientales S.L.

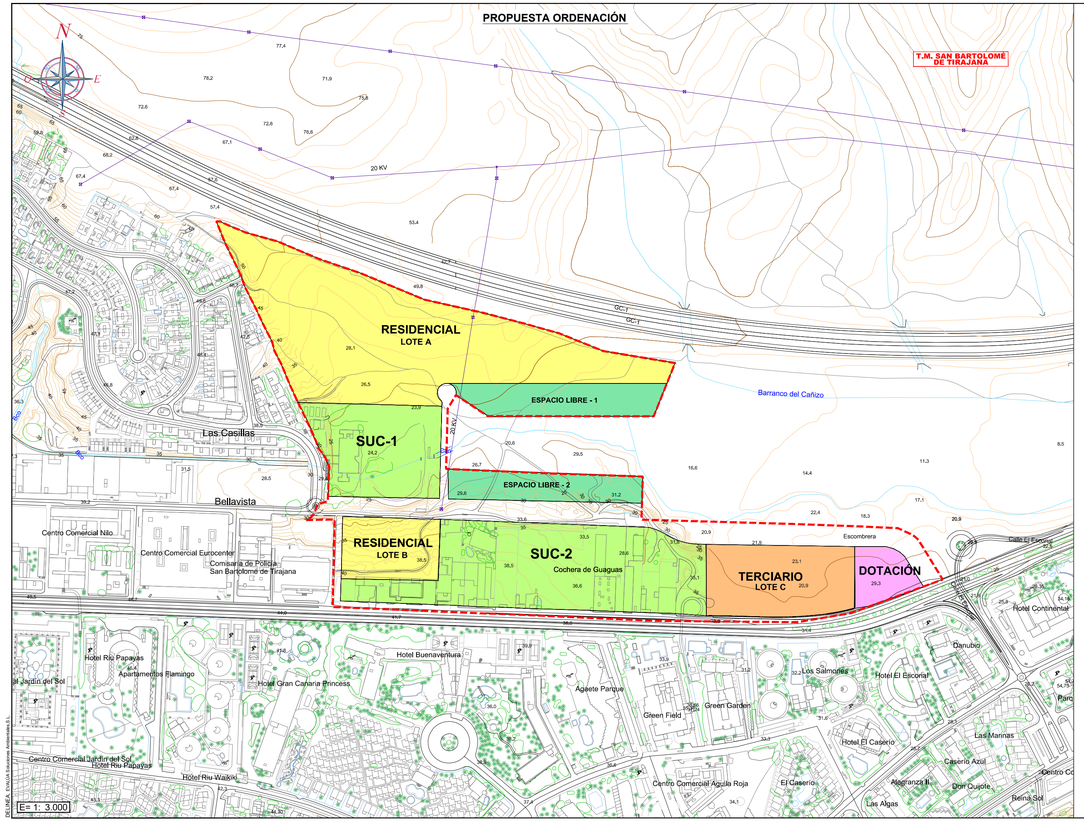
Firmado por:	JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa	Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-008084	Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

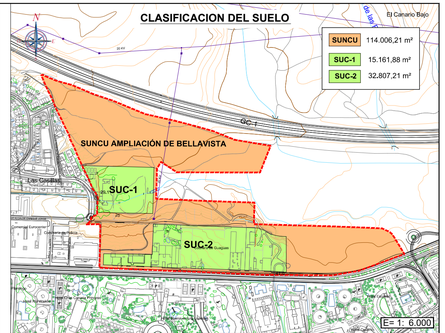
Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

PROPUESTA ORDENACIÓN



CLASIFICACION DEL SUELO



Elemento		Sup (m²)	Edificabilidad	Uso
RESIDENCIAL	LOTE A	47.768,97		Residencial
RESIDENCIAL	LOTE B	8.041,21		Residencial
TERCIARIO	LOTE C	13.886,07		Terciario
ESPACIO LIBRE 1		8.586,85		
ESPACIO LIBRE 2		7.349,39		
EQUIPAMIENTO		4.093,03		Dotación
VIARIO		24.280,69		
TOTAL SUP. SUNCU AMPLIACIÓN DE BELLAVISTA		114.006,21		

SUC-1	15.161,88 m²				
SUC-2	32.807,21 m²				
SUNCU	114.006,21 m²				
RESIDENCIAL	55.810,18 m²	ESPACIO LIBRE-1	8.586,85 m²	DOTACIÓN	4.093,03 m²
TERCIARIO	13.886,07 m²	ESPACIO LIBRE-2	7.349,39 m²	VIARIO	24.280,69 m²

Ámbito del Sector SUNCU AMPLIACIÓN DE BELLAVISTA. 161.975,30 m²

TITULO:

MODIFICACIÓN MENOR AMPLIACIÓN BELLAVISTA

SITUACIÓN: T.M. DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - GRAN CANARIA

PLANO Nº: 3

PETICIONARIO: SANTIAGO SANTANA CAZORLA

ESCALA: VARIAS

PLANO: **ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR**

FECHA: MARZO 2022

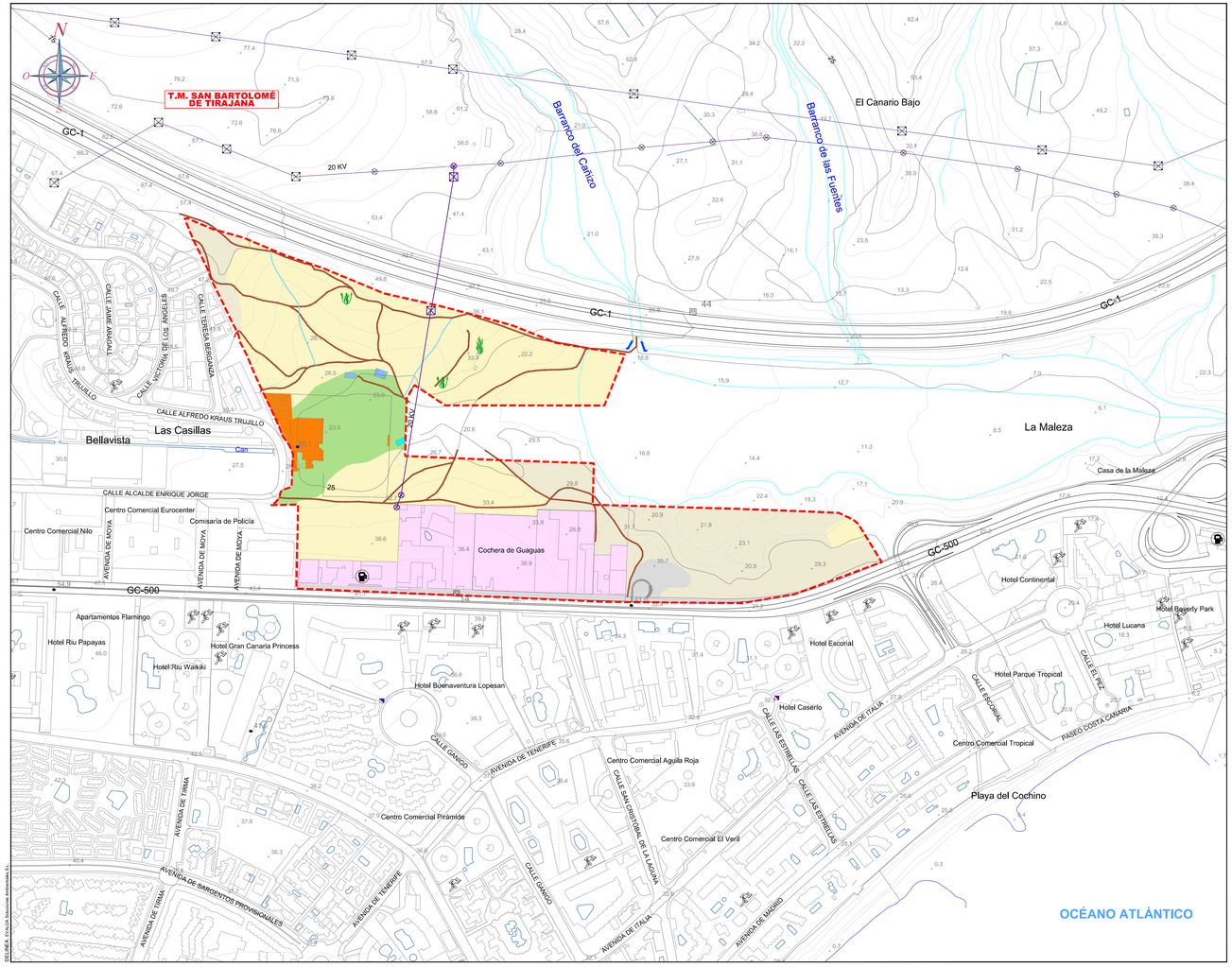
evalúa soluciones ambientales

TÉCNICO: Rosendo J. López López

Tlf/Fax Gran Canaria: 928-290-918
Tlf/Fax Tenerife: 922-243-763
Tlf Móvil: 649-237-756
rosendolopez@evaluaambientales.com

Firmado por: JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa — Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2022-008084 — Fecha: 21-04-2022 16:58
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E585E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E585E462C3211A551A
Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40



LEYENDA:

- Cauce de barranco, barranquera.
- Masa densa de vegetación en el entorno del antiguo canódromo, que incluye, entre otras frondosas exóticas, especimenes de tarajal *(Tamarix canariensis)*, palmeras *(Phoenix sp.)* y tabaibas dulces *(Euphorbia balsamifera)*.
- Zona ajardinada junto a la GC-1 con presencia de dragos (*Dracaena draco*) y palmeras (*Phoenix sp.*)
- Especímenes de cardón *(Euphorbia canariensis)*.
- Zonas alteradas (eriales y áreas no roturadas) colonizadas por vegetación xérica de degradación o bien desprovistas de cubierta vegetal.
- Escombreras y terrenos muy removidos.
- Edificación de uso terciario y dependencias anexas.
- Construcciones y cerramientos en estado de abandono (antiguo canódromo).
- Pozo y estanque abandonados.
- Resto de canalización de pluviales.
- Tendido eléctrico.
- Pistas de tierra.
- Viario de asfalto y zonas de aparcamiento.
- Terraplén sin vegetación.
- Paso peatonal sobre GC-500.
- Obra de drenaje de pluviales.
- Ámbito del Sector SUNCU AMPLIACIÓN DE BELLAVISTA.

TITULO:	**MODIFICACIÓN MENOR AMPLIACIÓN BELLAVISTA**
SITUACIÓN: T.M. DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - GRAN CANARIA	PLANO Nº: 4
PETICIONARIO: SANTIAGO SANTANA CAZORLA	ESCALA: 1 :3.000
PLANO: **ESTADO ACTUAL**	FECHA: MARZO 2022

evalúa soluciones ambientales

TÉCNICO: Rosendo J. López López

Tlf/Fax Gran Canaria: 928-290-918
Tlf/Fax Tenerife: 922-243-763
Tlf Móvil: 649-237-756
rosendolopez@evaluaambientales.com

Firmado por: JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa — Fecha: 21-04-2022 16:56:29

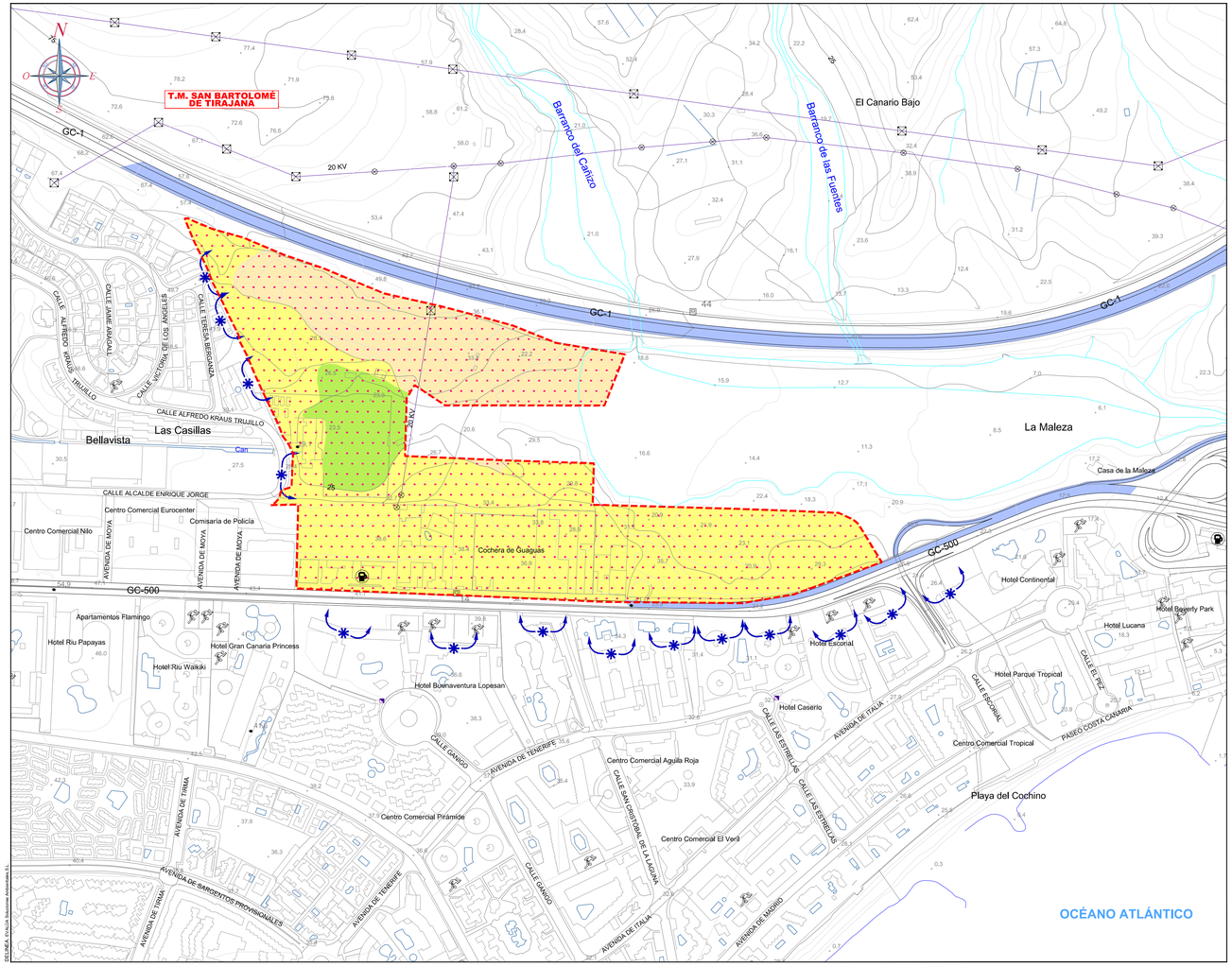
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2022-008084 — Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40



LEYENDA:

POTENCIAL DE VISTAS:

- Puntos fijos: viviendas y complejos turísticos en el perímetro del sector.
- Puntos móviles: viales en el perímetro del sector.
  - Tramo de la GC-1
  - Tramo de la GC-500
- Líneas de visión.

CALIDAD PAISAJÍSTICA:

- Muy Baja o Nula
- Baja
- Moderada - Baja

INCIDENCIA VISUAL:

- Moderada Alta

FRAGILIDAD DEL PAISAJE:

- Baja

Ámbito del Sector SUNCU AMPLIACIÓN DE BELLAVISTA.

TITULO:

MODIFICACIÓN MENOR AMPLIACIÓN BELLAVISTA

SITUACIÓN: T.M. DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - GRAN CANARIA

PLANO Nº: 5

PETICIONARIO: SANTIAGO SANTANA CAZORLA

ESCALA: 1 :3.000

PLANO: **PERCEPCIÓN PAISAJÍSTICA**

FECHA: MARZO 2022

evalúa soluciones ambientales

TÉCNICO: Rosendo J. López López

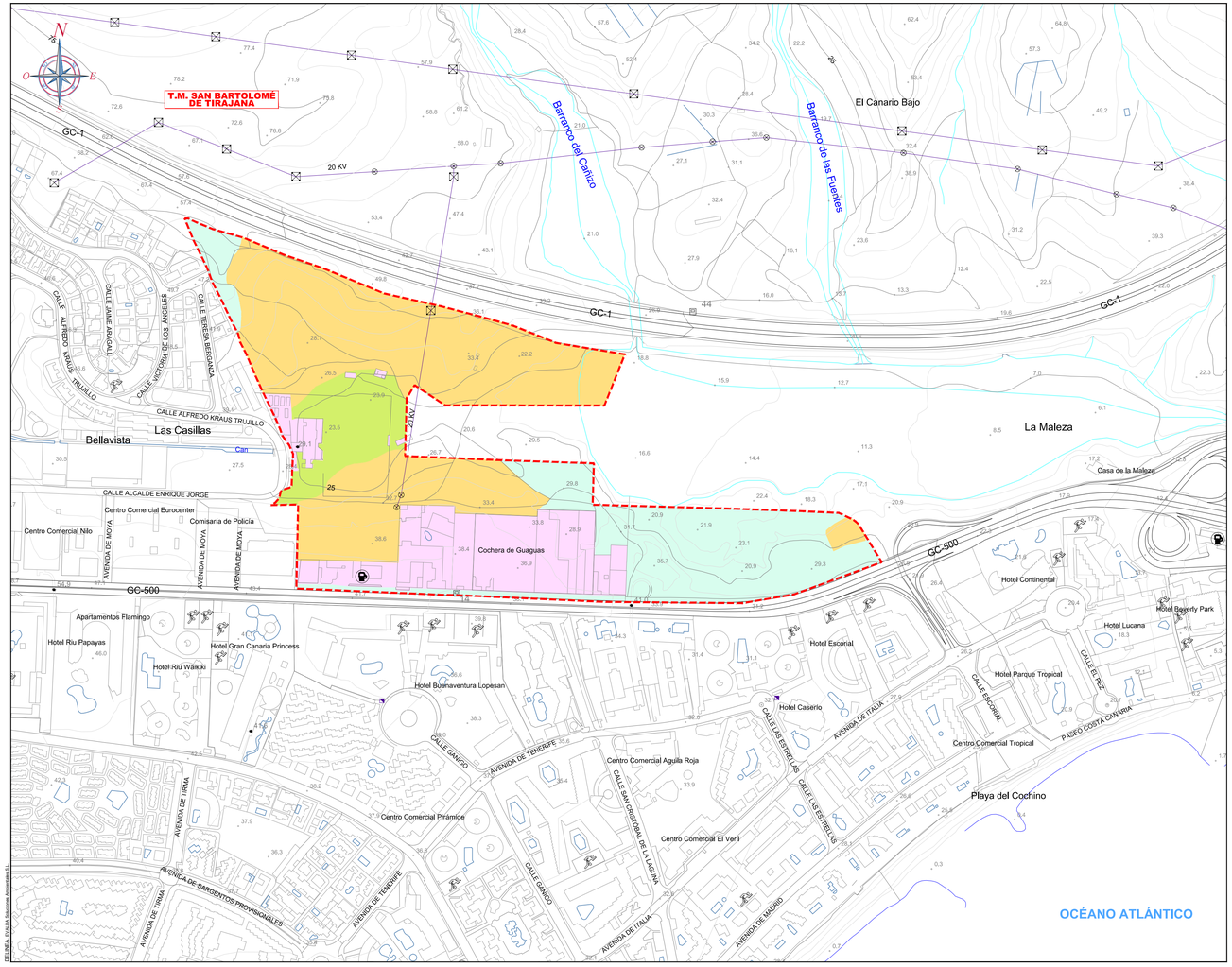
Tlf/Fax Gran Canaria: 928-290-918
Tlf/Fax Tenerife: 922-243-763
Tlf Móvil: 649-237-756
rosendolopez@evaluaambientales.com

Firmado por: JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa — Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2022-008084 — Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40



LEYENDA:

UNIDADES AMBIENTALES HOMOGÉNEAS			
DENOMINACIÓN	CALIDAD AMBIENTAL	LIMITACIONES DE USO	PRINCIPALES IMPACTOS PREEXISTENTES
UAH 1 ZONAS EDIFICADAS	Muy Baja	- Sin limitaciones relevantes. - Áreas con probabilidad de inundación o avenida	- Sin Impactos de relevancia.
UAH 2 ZONAS ALTERADAS	Baja	- Especimenes de gran porte de *Euphorbia canariensis*. - Áreas con probabilidad de inundación o avenida	- Áreas removidas, acopios dispersos de residuos, etc.
UAH 3 ZONAS VERDES	Baja	- Ejemplares de *Phoenix sp.* y *Tamarix canariensis*.. - Áreas con probabilidad de inundación o avenida	- Sin Impactos de relevancia.
UAH 4 ESCOMBRERAS Y ESPACIOS MUY DEGRADADOS	Muy Baja	- Sin limitaciones relevantes. - Áreas con probabilidad de inundación o avenida	- Impacto paisajístco asociado a escombreras (alta incidencia visual).

Ámbito del Sector SUNCU AMPLIACIÓN DE BELLAVISTA.

TITULO:

MODIFICACIÓN MENOR AMPLIACIÓN BELLAVISTA

SITUACIÓN: T.M. DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - GRAN CANARIA

PLANO Nº: 6

PETICIONARIO: SANTIAGO SANTANA CAZORLA

ESCALA: 1 :3.000

PLANO: **DIAGNÓSTICO AMBIENTAL**

FECHA: MARZO 2022

evalúa soluciones ambientales

TÉCNICO: Rosendo J. López López

Tlf/Fax Gran Canaria: 928-290-918
Tlf/Fax Tenerife: 922-243-763
Tlf Móvil: 649-237-756
rosendolopez@evaluaambientales.com

Firmado por: JOSE FRANCISCO HENRIQUEZ SANCHEZ - Firma Externa — Fecha: 21-04-2022 16:56:29
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2022-008084 — Fecha: 21-04-2022 16:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EB117DD597F8F7E5B5E462C3211A551A

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:56:51

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:40

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

Sign.: CNV/MARM/Spo
Dep.: Actas
Ref.: Spo
Asunto:Certificación

DON MIGUEL ANGEL RODRÍGUEZ MARTÍNEZ, SECRETARIO GENERAL DEL ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.-

CERTIFICA: Que por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria, celebrada el día 28 de Abril de 2.022, se adoptó, entre otros, el asunto que se señala:

"1.4.-INICIO DEL PROCEDIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 47 AMPLIACIÓN BELLAVISTA Y DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO .- EXPTE: 3.123/2021.-Rfª:PLANEAMIENTO.-ACUERDOS QUE PROCEDAN.-Visto el expediente tramitado en el Departamento de Urbanismo (Planeamiento) en relación con el asunto epigrafíado y, visto especialmente informe jurídico del técnico de Administración General, D.Antonio Vega Martel, de fecha 19 de Abril de 2.002, el cual transcribimos a continuación

"ANTECEDENTES

"Primero.-Con fecha 13 de diciembre de 2021 y 4 de abril de 2022 (n.º registro 24.187 y 6.898 respectivamente), por D. Miguel Saavedra Alvarado con DNI 42.762.588E,en representación de la entidad mercantil CÁRNICA GLOBAL, S.L. se presenta en el Registro de Entrada de Documentos y en formato digital, para su aprobación inicial por el Ayuntamiento Pleno previos los informes y dictámenes procedentes, el Documento Ambiental Estratégico y Borrador de la Modificación Menor del PGOU'96 de la U.E. 47 Ampliación Bellavista, en formato digital

Segundo.-Con fecha 11 de noviembre del 2021 se dicta Decreto por el Sr. Concejal del Área de Gobierno de incoación de expediente administrativo pertinente y, posteriormente, se remite el expediente a la Oficina Técnica Municipal, emitiéndose informe con fecha 7 de abril de 2022 por Dña. Maravillas Morales Baute, documento que se transcribe a continuación de forma literal:

ANTECEDENTES:

Decreto del Concejal del Área de Gobierno Urbanismo, Deportes, Mayores, Playas y Policía Local de incoación de expediente administrativo de fecha 11 de noviembre de 2021.

Por Acuerdo de Pleno de fecha 26 de marzo de 2021 se aprueba la Creación y Regulación del Órgano Ambiental Municipal para la Evaluación Ambiental estratégica de los instrumentos de planeamiento urbanístico y Evaluación Ambiental de proyectos. (BOP nº45 14/04/2021).

Firmado por:	MIGUEL ÁNGEL RODRÍGUEZ MARTÍNEZ - DNI 32636049S - Firma Externa MARIA CONCEPCION NARVAEZ VEGA - Firma Externa	Fecha: 12-05-2022 14:36:22 Fecha: 13-05-2022 13:49:36

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): ACF387469ACB5600F42C0B95237FD650
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/ACF387469ACB5600F42C0B95237FD650

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:57:02 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:44

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 17 de mayo de 2021 de aprobación de la composición del Órgano Ambiental Municipal.

Decreto de Alcaldía de fecha 22 de noviembre de 2021 de nombramiento de nuevo Presidente y Vicepresidenta del Órgano Ambiental Municipal.

NORMATIVA DE APLICACIÓN.:

1.- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Artículo 6 *Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica*

1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,

b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.

d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

2.- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Artículo 86.

Evaluación ambiental estratégica.

1. La aprobación, modificación sustancial y adaptación de los instrumentos de ordenación territorial, ambiental y urbanística se someterán al procedimiento de evaluación ambiental de planes y programas, en los términos contemplados en la legislación básica estatal y en la presente ley.

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

2. En el marco de la legislación básica del Estado, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Los instrumentos de ordenación que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

b) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación.

c) Los proyectos de interés insular o autonómico que contengan ordenación.

d) La ordenación pormenorizada de un plan general.

e) Los planes parciales y especiales que desarrollen planes generales que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica. No obstante, cuando el plan parcial o el plan especial no se ajusten, en todo o en parte, a las determinaciones ambientales del plan general deberán someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria en la parte que no cumplan con las mismas.

(…)

c) Órgano ambiental: en el caso de los instrumentos autonómicos, lo será el órgano que designe el Gobierno de Canarias; en cuanto a los instrumentos insulares, lo será el órgano que designe el cabildo o, previa delegación, el órgano ambiental autonómico; y en el caso de los instrumentos municipales, lo será el que pueda designar el ayuntamiento, si cuenta con los recursos suficientes, pudiendo delegar esta competencia en el órgano ambiental autonómico o el órgano ambiental insular de la isla a la que pertenezca, o bien constituir un órgano ambiental en mancomunidad con otros municipios.

Asimismo, podrá encomendarse el ejercicio de los aspectos materiales o técnicos de la competencia de los órganos ambientales, en caso de estar constituidos, mediante convenio de encomienda de gestión en los términos de la legislación básica sobre régimen jurídico del sector público.

El acuerdo de delegación o encomienda o de aceptación de las mismas o de aprobación del convenio de encomienda deberá adoptarse por el pleno de la entidad o por el Gobierno de Canarias, según proceda.

No obstante, en los municipios de menos de 100.000 habitantes de derecho, la evaluación ambiental de la ordenación urbanística estructural de los planes generales de ordenación, así como en los casos de modificación sustancial de los mismos, corresponderá al órgano ambiental autonómico. A estos efectos, se entiende por ordenación urbanística estructural la delimitada por el artículo 136 de esta ley, y por modificación sustancial los supuestos previstos en el artículo 163 de esta ley.

Asimismo, podrá encomendarse el ejercicio de los aspectos materiales o técnicos de la competencia de los órganos ambientales, en caso de estar constituidos, mediante convenio de encomienda de gestión en los términos de la legislación básica sobre régimen jurídico del sector público.

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

El acuerdo de delegación deberá adoptarse por el Pleno de la entidad local, y el acuerdo de aceptación de la delegación o de aprobación del convenio de encomienda, por el Pleno del respectivo cabildo insular o por el Gobierno de Canarias, según proceda.

No obstante, en los municipios de menos de 100.000 habitantes de derecho, la evaluación ambiental de la ordenación urbanística estructural de los planes generales de ordenación, así como en los casos de modificación sustancial de los mismos, corresponderá al órgano ambiental autonómico. A estos efectos, se entiende por ordenación urbanística estructural la delimitada por el artículo 136 de esta ley, y por modificación sustancial los supuestos previstos en el artículo 163 de esta ley.

Artículo 165. *Procedimiento de modificación.*

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

a) Cuando el plan insular permita expresamente a los planes territoriales modificar su contenido.

b) Las modificaciones de la ordenación pormenorizada que puedan realizar los planes parciales y especiales, así como las que el propio instrumento de ordenación permita expresamente efectuar a los estudios de detalle, de conformidad con lo previsto en la presente ley.

c) Las interpretaciones o concreciones de las determinaciones del planeamiento insular o urbanístico que se puedan realizar a través de los instrumentos de desarrollo para garantizar la coherencia de la ordenación.

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

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

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

DOCUMENTACIÓN APORTADA:

1.- Documento Ambiental Estratégico (en formato digital. pdf) firmado por María Yazmina Lozano Mas. Dra. Licenciada con grado en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y natural.

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

Presentado el 13 de diciembre de 2021 n.º registro 24187.

CONTEXTO. NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN Y SU EVALUACIÓN AMBIENTAL

2. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN

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

3.1. El Ámbito de Modificación

3.2. Alcance y contenido de la Modificación

3.3. Las Alternativas

4. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN

5. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

5.1. Variables ambientales significativas. Contexto medioambiental en que se emplaza el ámbito de Modificación.

5.2. Características medioambientales de las zonas que pueden verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia de la Modificación

6. LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

6.1. Método de valoración

6.2. Caracterización de los efectos previsibles

7. LOS EFECTOS PREVISIBLES POR LA MODIFICACIÓN SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

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

8.1. Justificación del supuesto legal de la EAE simplificada

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

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

10. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

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

2.- Borrador de la Modificación Menor del PGOU'96 de la U.E. 47 Ampliación Bellavista, (en formato digital .pdf). firmado por la arquitecta Dolores Cabrera López y el arquitecto Martín Perdomo Ojeda. Presentado el 4 de abril de 2022 n.º registro 6898

1.- ANTECEDENTES Y MARCO JURÍDICO

1.1 INRODUCCIÓN

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

1.2.- OBJETIVO GENERAL DE LA MODIFICACIÓN MENOR
1.3.- CASUÍSTICA QUE CONCURRE EN LA MODIFICACIÓN MENOR
1.4.- DATOS DEL PROMOTOR/PROMOTORES
1.5.- DATOS CATASTRALES, REGISTRALES Y TOPOGRÁFICOS DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN MENOR
1.6.- DATOS DEL EQUIPO REDACTOR
1.7.- ÁMBITO
1.8.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
1.9.- REALIDAD FÍSICA Y ECONÓMICA DEL SUELO
2.- CONTENIDO DOCUMENTAL DE LA MODIFICACIÓN MENOR
3.- VIGENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR
4.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR
4.1.- OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA
4.2.- INTERESES CONCURRENTES
4.3.- VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
4.4 - NATURALEZA DE LA ACTUACIÓN
5 - JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE USO DE LA PARCELA DEL ANTIGUO CANÓDROMO Y DE LA EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS DE LA UE N° 47
6.- PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN
7.- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
8.- LEGISLACIÓN SECTORIAL
9.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA MODIFICACIÓN MENOR
10.- DISPOSICIONES DE PLANEAMIENTO QUE AFECTEN A LA MODIFICACIÓN MENOR
11.- ESTUDIO DE MERCADO. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN
12.- AFECCIÓN DE CARRETERAS. LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN
13.- PROPUESTAS DE ORDENACIÓN
14.- ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN
14.1 ALTERNATIVA 0
14.2 ALTERNATIVA 1
14.3 ALTERNATIVA 2
14.4 CONCLUSIONES
15.- NORMATIVA MODIFICADA
16. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA PROPUESTA
17. DEBERES DEL PROMOTOR/ES DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN
18. PLANOS
SITUACIÓN
PLANEAMIENTO VIGENTE
ALTERNATIVAS
PROPUESTA DE ORDENACIÓN
ANEXOS:
DOCUMENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

Firmado por:	MIGUEL ÁNGEL RODRÍGUEZ MARTÍNEZ - DNI 32636049S - Firma Externa MARIA CONCEPCION NARVAEZ VEGA - Firma Externa	Fecha: 12-05-2022 14:36:22 Fecha: 13-05-2022 13:49:36

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): ACF387469ACB5600F42C0B95237FD650
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/ACF387469ACB5600F42C0B95237FD650

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:57:02 - 6/33 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:44

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

DOCUMENTACIÓN CATASTRAL

DOCUMENTACIÓN REGISTRAL

IDENTIFICACIÓN DE LOS TITULARES [ART. 164.3 DE LA LEY 4/2017]

Antecedentes planeamiento.-

Plan Parcial de Ordenación (Expte 11/1987 Planeamiento) aprobado definitivamente por la CUMAC de fecha 28 de septiembre de 1988 (BOC 17/04/1989).

Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución nº47 del PGOU (Plan Parcial Ampliación Bellavista) promovido por Hermanos Santana Cazorla, S.L. (Expte 24/1996) aprobado definitivamente por pleno municipal de 12 de junio de 1998. BOP 14/08/1998. Se adjunta copia.

Sentencia firme del Tribunal Supremo de 24 de marzo de 2004 dictada en el Recurso de Casación nº 5186/2001, que anula la pronunciada el 25 de mayo de 2001 por la Sala de Contencioso-Administrativo (Las Palmas) del Tribunal Superior de Justicia de Canarias en el RCA 2662/98, mediante la que SE ANULA el acuerdo plenario de 12 de junio de 1998 por el que se aprobaron definitivamente los Estatutos y Bases de Actuación de la U.E. nº 47 Ampliación de Bellavista (expte.24/96), declarando que el acuerdo municipal no es conforme a derecho. Se adjunta copia.

No constan aprobados el Proyecto de Urbanización ni el de Equidistribución.

INFORME TÉCNICO:

El Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por acuerdo de CUMAC de fecha 9 de mayo y 1 de octubre de 1996 (BOC 26/02/1997)(BOP 6/12/1996 y 11/05/2012) como Suelo urbano remitido a la unidad de Ejecución nº 47 denominada Ampliación Bellavista (suelo urbano no consolidado según las categorías del suelo urbano) con las siguientes determinaciones:

Firmado por:	MIGUEL ÁNGEL RODRÍGUEZ MARTÍNEZ - DNI 32636049S - Firma Externa MARIA CONCEPCION NARVAEZ VEGA - Firma Externa	Fecha: 12-05-2022 14:36:22 Fecha: 13-05-2022 13:49:36

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): ACF387469ACB5600F42C0B95237FD650
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/ACF387469ACB5600F42C0B95237FD650

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:57:02 - 7/33 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:44

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

Plano A-12 de San Fernando- Bellavista del PGOU'96

Las determinaciones urbanísticas de aplicación al ámbito se recogen en el citado instrumento de planeamiento, el cual establece:

Denominación: AMPLIACIÓN BELLAVISTA
Situación: AMPLIACIÓN BELLAVISTA

A. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO
PROYECTO DE COMPENSACIÓN Y ANEXO AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

B. DATOS BÁSICOS	
B.1. Superficie	165.000 m2
B.2. Ordenanza	Uso de residencial permanente.

C. OBJETIVOS
EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS y BENEFICIOS
EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

D. CESIONES

E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO
El plazo de edificación será de 4 años desde la entrega

Firmado por:	MIGUEL ÁNGEL RODRÍGUEZ MARTÍNEZ - DNI 32636049S - Firma Externa MARIA CONCEPCION NARVAEZ VEGA - Firma Externa	Fecha: 12-05-2022 14:36:22 Fecha: 13-05-2022 13:49:36

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): ACF387469ACB5600F42C0B95237FD650
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/ACF387469ACB5600F42C0B95237FD650

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:57:02

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:44

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

de la urbanización al ayuntamiento.

F. GESTIÓN: Compensación	**G. PLAZO:** 1 año

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

El documento técnico de la Modificación Menor se considera borrador tanto por la legislación estatal como en la Legislación Autonómica Canaria, por lo que el presente informe que se realiza únicamente a los efectos de comprobación de los requisitos de la Evaluación Ambiental Estratégica. El informe urbanístico sobre el instrumento de ordenación se realizará en el trámite previo a la Aprobación Inicial de la Modificación Menor.

OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto principal de la iniciativa que se propone es la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en relación a la totalidad del suelo de la UE nº47, a fin de establecer cambio de usos, modificación de tipologías edificatorias, aumento de edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos, que hagan viable el desarrollo de estos suelos. Para ello, como ya señalábamos, y para alcanzar el objetivo planteado, entendiendo que el uso del suelo es predominantemente residencial, se aplicará el artículo 138 de la Ley 4/2017, para establecer los puntos de partida en relación a los estándares de edificabilidades bruta máxima y reservas mínimas en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, que le corresponde a la totalidad del suelo de la UE nº 47.

Esto nos llevará a plantear la modificación de los parámetros urbanísticos existentes en el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en aras de conseguir poner en el mercado nuevos productos de alta demanda por la población local, que ayuden a resolver el problema de vivienda existente en el municipio y a concluir esa bolsa de suelo, de aspecto altamente degradado por inacabado, dotándolo de las dotaciones y espacios libres que se requieren.

ALTERNATIVA 0. Mantener el Planeamiento vigente, con la ordenanza establecida para cada parcela.

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

Firmado por:	MIGUEL ÁNGEL RODRÍGUEZ MARTÍNEZ - DNI 32636049S - Firma Externa MARIA CONCEPCION NARVAEZ VEGA - Firma Externa	Fecha: 12-05-2022 14:36:22 Fecha: 13-05-2022 13:49:36

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): ACF387469ACB5600F42C0B95237FD650
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/ACF387469ACB5600F42C0B95237FD650

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:57:02 - 9/33 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:44

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

PARCELA	SUPERFICIE M²	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	M²CONSTRUIBLES
RCA1	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA2	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA3	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA4	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA5	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA6	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA7	4,320,00	0,8	3.456,00
RCA8	4,320,00	0,8	3.456,00
RCA9	8.125,00	0,8	6.500,00
RCA10	11.500,00	0,8	9.200,00
OF	3.600,00	0,6	2.160,00
ES	3.200,00	0,25	800,00
C	8.600,00	1,5	12.900,00
CA	880,00	1,00	880,00
ZD	18.000,00	0,26	4.703,00
TOTAL	**91.895,00**	**0,73**	**67.512,00**

De esta manera, se quedaría la parcela del antiguo Canódromo con uso deportivo y con una edificabilidad de 0,26 m2/m2. El resto de parcelas, quedaría con los usos y edificabilidades previstas para cada una de ellas, recogidas en el cuadro anterior, y con el resto de parámetros de ocupación, alturas, etc., previstos en las fichas específicas de cada una de ellas en el Plan General vigente.

ALTERNATIVA 1. Desarrollo y gestión del suelo a través de dos Unidades de Actuación de forma independiente.

Firmado por:	MIGUEL ÁNGEL RODRÍGUEZ MARTÍNEZ - DNI 32636049S - Firma Externa MARIA CONCEPCION NARVAEZ VEGA - Firma Externa	Fecha: 12-05-2022 14:36:22 Fecha: 13-05-2022 13:49:36

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): ACF387469ACB5600F42C0B95237FD650
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/ACF387469ACB5600F42C0B95237FD650

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:57:02 - 10/33 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:44

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA



En esta alternativa se plantea el desarrollo y gestión del suelo a través de solo dos Unidades de Actuación diferenciadas, que posibilite, en caso de que los intereses y posibilidades de los propietarios de los suelos de cada una de ellas no coincidan en el tiempo, la gestión y el desarrollo de cada una de ellas. Por un lado se plantea la Unidad de Actuación 1, la mayor de las dos, conformada por la totalidad de los propietarios que nada tienen que ver con el suelo del Canódromo y la Unidad de Actuación 2 con el resto, el suelo del Canódromo.

En esta alternativa 1, en la que se plantea el desarrollo independiente del suelo que pertenece al propietario del Canódromo del resto, se comprueba a continuación y se garantiza que se cumple con las superficies de cesiones y dotaciones con arreglo a la legislación de aplicación en cada una de las Unidades de Actuación.

Se define en los planos de ordenación, preparados al efecto, la ubicación de las parcelas de espacios libres, equipamientos y dotaciones así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos.

En esta alternativa 1 de ordenación, que, a diferencia de la alternativa 0, permitirá el desarrollo del suelo y su transformación, a través de las Unidades de Actuación de forma independiente, quedara cada una de las Unidades de Actuación vinculadas a tres cuestiones fundamentales como condicionantes para su desarrollo y gestión.

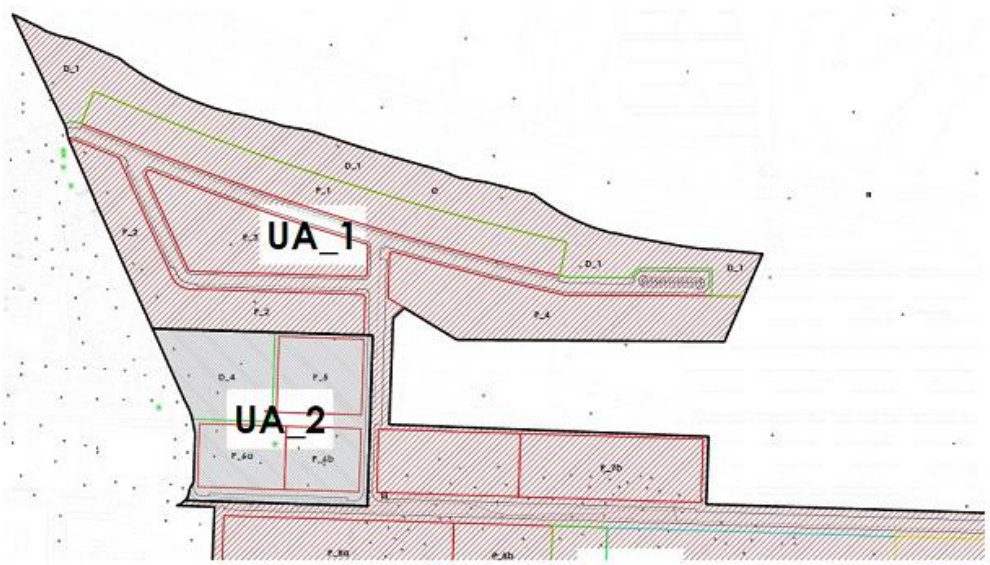
Firmado por:	MIGUEL ÁNGEL RODRÍGUEZ MARTÍNEZ - DNI 32636049S - Firma Externa MARIA CONCEPCION NARVAEZ VEGA - Firma Externa	Fecha: 12-05-2022 14:36:22 Fecha: 13-05-2022 13:49:36

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): ACF387469ACB5600F42C0B95237FD650
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/ACF387469ACB5600F42C0B95237FD650

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:57:02 - 11/33 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:44

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

DETERMINACIONES Y CONDICIONANTES PARA EL DESARROLLO Y GESTIÓN DE LA UA_1, DE ESTA ALTERNATIVA 1.



El suelo de de UA_1 de esta alternativa 1, además de las reservas establecidas en la Ley 4/2017, queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, en el resto del tramo que no abarca la fachada del Canódromo, vial paralelo a la GC-500, hasta su conexión con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril.

Igualmente están condicionados a la ejecución de parte del tramo paralelo al de la calle Alcalde Enrique Jorge por su parte superior a continuación del tramo que supera la UA_2 para dar acceso a la parcela dotacional deportiva y a las viviendas aisladas de esa parte del sector.

También tendrá que resolver la canalización del pequeño barranquillo de la parte superior del sector hasta la zona del Cañizo.

Los parámetros de cada una de las Unidades de Actuación en esta alternativa son los que se recogen en los cuadros siguientes:

*La superficie de esta UA_1 es **150.696,17 m²**, medido mediante herramienta autocad.*

En esta Unidad de Actuación UA_1, a la que le correspondería según los datos catastrales 153.136,00 m2s, se le resta parte del suelo de los viarios

Firmado por:	MIGUEL ÁNGEL RODRÍGUEZ MARTÍNEZ - DNI 32636049S - Firma Externa MARIA CONCEPCION NARVAEZ VEGA - Firma Externa	Fecha: 12-05-2022 14:36:22 Fecha: 13-05-2022 13:49:36

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): ACF387469ACB5600F42C0B95237FD650
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/ACF387469ACB5600F42C0B95237FD650

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:57:02 - 12/33 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:44

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

que comparte con la UA_2, tanto en la continuación de la vía que conecta con Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge, como en el viario perpendicular al anterior al norte, viario que permitirá entre otros el acceso a las viviendas unifamiliares en la parte oeste del sector.

sector	superficie que aporta m²	porcentaje de participación %	cesión para reserva de suelo m²s	suelo para desarrollar los usos m²s
UA_1	150.696,17	89,85%	71.163,97	79.532,20

parcela	uso característico	tipo edificatorio	Fachada m	Fondo m	superficie parcela m²s
P_1	residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			9.114,05
P_2	residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			7.961,84
P_3	residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			6.580,72
P_4	residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			9.519,43
P_7a	residencial	edificio residencial entre medianeras	103,60	46,00	4.765,60
P_7b	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	133,40	46,00	6.136,40
P_8a	residencial	edificio residencial entre medianeras	168,00	46,00	7.728,00
P_8b	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	72,00	46,00	3.312,00
P_9	terciario	estación de servicio			3.698,56
P_10	comercial	centro comercial			17.623,69
P_11	oficina	edificio exclusivo de oficinas			1.680,23
					78.120,52

El aprovechamiento lucrativo de esta Unidad de Actuación 1 es el que se expone en el siguiente cuadro:

parcela	superficie parcela m²s	retranq. fachada M	retranq. lateral m	retranq. fondo M	nº plt	plt	reparto de la edificabilidad de la parcela uso	retq (largo * fondo)		ocupación	edif (m²/m²)	m²c
P_1	9.114,05	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60	5.468,43
												5.468,43
P_2	7.961,84	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60	4.777,10
												4.777,10
P_3	6.580,72	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60	3.948,43
												3.948,43
P_4	9.519,43	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60	5.711,66
												5.711,66
P_7a	4.765,60	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	103,60	40,00	100%	0,87	4.144,00
						altas	residencial	103,60	40,00	80%	2,09	9.945,60
												14.089,60
P_7b	6.136,40	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	133,40	40,00	100%	0,87	5.336,00
						altas	residencial	133,40	40,00	80%	2,09	12.806,40
												18.142,40
P_8a	7.728,00	3,00	0,00	3,00	5	baja	terciario	168,00	40,00	100%	0,87	6.720,00
						altas	residencial	168,00	40,00	80%	2,78	21.504,00
												28.224,00
P_8b	3.312,00	3,00	0,00	3,00	5	baja	terciario	72,00	40,00	100%	0,87	2.880,00
						altas	residencial	72,00	40,00	80%	2,78	9.216,00
												12.096,00
P_9	3.698,56	-	-	-	1	baja	terciario	-	-	20%	0,20	739,71
												739,71
P_10	17.623,69	-	-	-	5	todas	comercial	-	-	100%	3,20	56.395,81
												56.395,81
P_11	1.680,23	-	-	-	3	todas	oficina	-	-	100%	2,40	4.032,55
												4.032,55
	78.120,52											153.625,70

A estos parámetros de edificabilidad, aplicando los coeficientes de homogeneización expuestos en el apartado 11 de este documento y explicados en el anexo de la presente memoria, resultan las siguientes unidades de aprovechamiento del sector:

Firmado por:	MIGUEL ÁNGEL RODRÍGUEZ MARTÍNEZ - DNI 32636049S - Firma Externa MARIA CONCEPCION NARVAEZ VEGA - Firma Externa	Fecha: 12-05-2022 14:36:22 Fecha: 13-05-2022 13:49:36

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): ACF387469ACB5600F42C0B95237FD650
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/ACF387469ACB5600F42C0B95237FD650

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:57:02

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:44

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

parcela	superficie parcela m²s	m²c	coeficientes homogeneización UA/m²c	unidades de aprovechamiento UA
P_1	9.114,05	5.468,43	1,53	8.366,70
		5.468,43		**8.366,70**
P_2	7.961,84	4.777,10	1,53	7.308,97
		4.777,10		**7.308,97**
P_3	6.580,72	3.948,43	1,53	6.041,10
		3.948,43		**6.041,10**
P_4	9.519,43	5.711,66	1,53	8.738,84
		5.711,66		**8.738,84**
P_7a	4.765,60	4.144,00	0,96	3.978,24
		9.945,60	1,00	9.945,60
		14.089,60		**13.923,84**
P_7b	6.136,40	5.336,00	0,96	5.122,56
		12.806,40	0,58	7.427,71
		18.142,40		**12.550,27**
P_8a	7.728,00	6.720,00	0,96	6.451,20
		21.504,00	1,00	21.504,00
		28.224,00		**27.955,20**
P_8b	3.312,00	2.880,00	0,96	2.764,80
		9.216,00	0,58	5.345,28
		12.096,00		**8.110,08**
P_9	3.698,56	739,71	2,78	2.056,40
		739,71		**2.056,40**
P_10	17.623,69	56.395,81	2,22	125.198,69
		56.395,81		**125.198,69**
P_11	1.680,23	4.032,55	0,89	3.588,97
		4.032,55		**3.588,97**
	78.120,52	153.625,70		223.839,06

De lo que resultan los siguientes parámetros medios:

superficie total de la u.a.	150.696,17	m²s
edificabilidad media	1,02	m²c/m²
aprovechamiento medio	1,49	UA/m²s

EDIF RESIDENCIAL	73.377,62	m²c
30,00%	22.013,29	m²c
edificabilidad VPO	22.022,40	m²c

PARÁMETROS DE LA UA_2

La superficie de esta UA_2 es 17.017,03 m², medido mediante herramienta autocad. En esta Unidad de Actuación UA_2, se suma unas pequeñas partes del suelo de los viarios que comparte con la UA_1, tanto en la continuación de la vía que conecta con Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge, como en el viario perpendicular al anterior por la parte norte del sector.

En esta alternativa 1 de ordenación, quedara la Unidad de Actuación 2 vinculada a tres cuestiones fundamentales como condicionantes para su desarrollo y gestión.

DETERMINACIONES Y CONDICIONANTES PARA EL DESARROLLO Y GESTIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 2 DENTRO DE ESTA ALTERNATIVA 1.

La gestión de la Unidad de Actuación 2 de esta alternativa 1, además de las reservas de suelo establecidas en la Ley 4/2017, para este tipo de suelo, y al destino de los mismos, queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, vial paralelo a la GC-500, que conecta la urbanización colindante de Bellavista con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril, a la canalización del barranco que hoy en día muere en la fachada del edificio existente, a

Firmado por:	MIGUEL ÁNGEL RODRÍGUEZ MARTÍNEZ - DNI 32636049S - Firma Externa MARIA CONCEPCION NARVAEZ VEGA - Firma Externa	Fecha: 12-05-2022 14:36:22 Fecha: 13-05-2022 13:49:36

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): ACF387469ACB5600F42C0B95237FD650
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/ACF387469ACB5600F42C0B95237FD650

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:57:02 - 14/33 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:44

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

la ejecución del viario perpendicular a la calle Alcalde Enrique Jorge, en todo el tramo que abarca su fachada.

sector	superficie que aporta m²	porcentaje de participación %	cesión para reserva de suelo m²s	suelo para desarrollar los usos m²s
UA_2	17.017,03	10,15%	8.036,03	8.981,00

Parcela	uso característico	tipo edificatorio	Fachada M	Fondo M	superficie parcela m²s
P_5	Residencial	vvda. en edificio residencial aislado	55,00	62,00	3.410,00
P_6a	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	54,60	46,00	2.511,60
P_6b	Residencial	edificio residencial entre medianeras	63,40	46,00	2.916,40
					8.838,00

El aprovechamiento lucrativo de esta Unidad de Actuación 2 es el que se expone en el siguiente cuadro:

parcela	superficie parcela m²s	retranqueo fachada M	retranqueo lateral m	retranqueo fondo M	nº plantas	reparto de la edificabilidad de la parcela: planta	Uso	retranqueo (largo * fondo)		Ocupación	edif (m²/m²)	m²c
P_5	3.410,00	0,00	3 y 5	0,00	4	baja	residencial	0,00	0,00	100%	0,66	2.240,00
						altas	residencial	0,00	0,00	100%	1,97	6.720,00
												8.960,00
P_6a	2.511,60	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	54,60	40,00	100%	0,87	2.184,00
						altas	residencial	54,60	40,00	80%	2,09	5.241,60
												7.425,60
P_6b	2.916,40	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	63,40	40,00	100%	0,87	2.536,00
						altas	residencial	63,40	40,00	80%	2,09	6.086,40
												8.622,40
	8.838,00											25.008,00

A estos parámetros de edificabilidad, aplicando los coeficientes de homogeneización expuestos en el apartado 11 de este documento y explicados

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

en el anexo de la presente memoria, resultan las siguientes unidades de aprovechamiento del sector:

parcela	superficie parcela m²s	m²c	coeficientes homogeneización UA/m²c	unidades de aprovechamiento UA
P_5	3.410,00	2.240,00	1,18	2.643,20
		6.720,00	1,18	7.929,60
		8.960,00		**10.572,80**
P_6a	2.511,60	2.184,00	0,96	2.096,64
		5.241,60	1,00	5.241,60
		7.425,60		**7.338,24**
P_6b	2.916,40	2.536,00	0,96	2.434,56
		6.086,40	0,58	3.530,11
		8.622,40		**5.964,67**
	8.838,00	25.008,00		23.875,71

De lo que resultan los siguientes parámetros medios:

superficie total de la u.c	17.017,03	m²s
edificabilidad medi	1,47	m²c/m²
aprovechamiento medi	1,40	UA/m²s

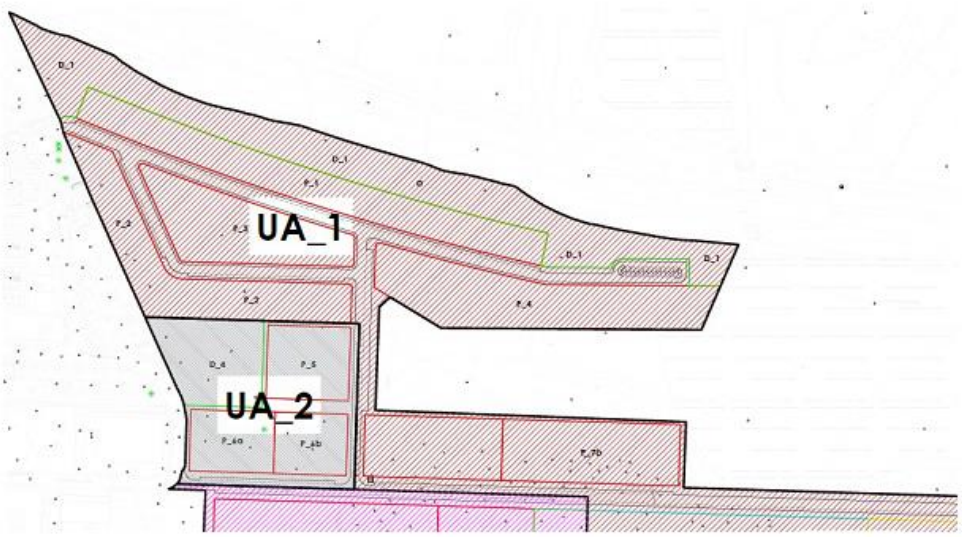
ALTERNATIVA 2. Desarrollo y gestión del suelo a través de tres Unidades de Actuación de forma independiente.

EDIF RESIDENCIAL	20.288,00	m²c
30,00%	6.086,40	m²c
edificabilidad VPO	6.086,40	m²c

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

Los parámetros de cada una de las Unidades de Actuación en esta alternativa son los que se recogen en los cuadros siguientes:

PARÁMETROS DE LA UA_1 .



La superficie de esta UA_1 es 117.231,96 m², medido mediante herramienta autocad.

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

En esta Unidad de Actuación UA_1, de la alternativa 2, al igual que en la anterior alternativa, se le resta parte del suelo de los viarios que comparte con la UA_2, tanto en la continuación de la vía que conecta con Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge, como en el viario perpendicular al anterior, viario que permitirá el acceso a las viviendas unifamiliares al oeste del ámbito.

DETERMINACIONES Y CONDICIONANTES PARA EL DESARROLLO Y GESTIÓN DE LA UA_1 DENTRO DE ESTA ALTERNATIVA 2.

El suelo de de UA_1 de esta alternativa 1, además de las reservas establecidas en la Ley 4/2017, queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, en el resto del tramo que no abarca la fachada del Canódromo, vial paralelo a la GC-500, hasta su conexión con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril.

Igualmente están condicionados a la ejecución de parte del tramo paralelo al de la calle Alcalde Enrique Jorge por su parte superior a continuación del tramo que supera la UA_2 para dar acceso a las viviendas aisladas de esa parte del sector.

También tendrá que resolver la canalización del pequeño barranquillo de la parte superior del sector hasta la zona del Cañizo.

sector	superficie que aporta m²	porcentaje de participación %	cesión para reserva de suelo m²s	suelo para desarrollar los usos m²s
UA_1	117.231,96	69,90%	55.361,00	61.870,96

Parcela	uso característico	tipo edificatorio	Fachada M	fondo M	superficie parcela m²s
P_1	residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			9.114,05
P_2	residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			7.961,84
P_3	residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			6.580,72
P_4	residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			9.519,43
P_7a	residencial	edificio residencial entre medianeras	103,60	46,00	4.765,60
P_7b	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	133,40	46,00	6.136,40
P_10	comercial	centro comercial			16.844,03
					60.922,07

El aprovechamiento lucrativo de esta Unidad de Actuación 1 es el que se expone en el siguiente cuadro:

Firmado por: MIGUEL ÁNGEL RODRÍGUEZ MARTÍNEZ - DNI 32636049S - Firma Externa
MARIA CONCEPCION NARVAEZ VEGA - Firma Externa
Fecha: 12-05-2022 14:36:22
Fecha: 13-05-2022 13:49:36
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): ACF387469ACB5600F42C0B95237FD650
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/ACF387469ACB5600F42C0B95237FD650
Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:57:02

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:44

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

parcela	superficie parcela	retranq. fachada	retranq. lateral	retranq. fondo	reparto de la edificabilidad de la parcela retranqueo (largo * fondo)							
	m²s	M	m	M	nº plantas	plant	Uso			ocupación	edif (m²/m²)	m²c
P_1	9.114,05	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60	5.468,43
												5.468,43
P_2	7.961,84	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60	4.777,10
												4.777,10
P_3	6.580,72	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60	3.948,43
												3.948,43
P_4	9.519,43	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60	5.711,66
												5.711,66
P_7a	4.765,60	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	103,60	40,00	100%	0,87	4.144,00
						altas	residencial	103,60	40,00	80%	2,09	9.945,60
												14.089,60
P_7b	6.136,40	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	133,40	40,00	100%	0,87	5.336,00
						altas	residencial	133,40	40,00	80%	2,09	12.806,40
												18.142,40
P_10	16.844,03	-	-	-	5	todas	comercial	-	-	100%	3,20	53.900,90
												53.900,90
	60.922,07											106.038,52

parcela	superficie parcela		coeficientes homogeneización	unidades de aprovechamiento
	m²s	m²c	UA/m²c	UA
P_1	9.114,05	5.468,43	1,53	8.366,70
		5.468,43		**8.366,70**
P_2	7.961,84	4.777,10	1,53	7.308,97
		4.777,10		**7.308,97**
P_3	6.580,72	3.948,43	1,53	6.041,10
		3.948,43		**6.041,10**
P_4	9.519,43	5.711,66	1,53	8.738,84
		5.711,66		**8.738,84**
P_7a	4.765,60	4.144,00	0,96	3.978,24
		9.945,60	1,00	9.945,60
		14.089,60		**13.923,84**
P_7b	6.136,40	5.336,00	0,96	5.122,56
		12.806,40	0,58	7.427,71
		18.142,40		**12.550,27**
P_10	16.844,03	53.900,90	2,22	119.659,99
		53.900,90		**119.659,99**
	60.922,07	106.038,52		176.589,71

De lo que resultan los siguientes parámetros medios:

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

superficie total de la u.a.	117.231,96	m²s
edificabilidad media	0,90	m²c/m²s
aprovechamiento medio	1,51	UA/m²s

EDIF RESIDENCIAL	42.657,62	m²c
30,00%	12.797,29	m²c
edificabilidad VPO	12.806,40	m²c

PARÁMETROS DE LA UA_2

La superficie de esta UA_2 es 17.017,03 m², medido mediante herramienta autocad.

En esta Unidad de Actuación UA_2, se suma unas pequeñas partes del suelo de los viarios que comparte con la UA_1, tanto en la continuación de la vía que conecta con Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge, como en el viario paralelo al anterior por la parte superior, viario que permitirá el acceso al equipamiento deportivo y a las viviendas unifamiliares en la parte oeste del sector.

En esta alternativa 1 de ordenación, quedara la Unidad de Actuación 2 vinculada a tres cuestiones fundamentales como condicionantes para su desarrollo y gestión.

DETERMINACIONES Y CONDICIONANTES PARA EL DESARROLLO Y GESTIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 2 DENTRO DE ESTA ALTERNATIVA 1.

La gestión de la Unidad de Actuación 2 de esta alternativa 1, además de las reservas de suelo establecidas en la Ley 4/2017, para este tipo de suelo, y al destino de los mismos, queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, vial paralelo a la GC-500, que conecta la urbanización colindante de Bellavista con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril, a la canalización del barranco que hoy en día muere en la fachada del edificio existente, a la ejecución del viario perpendicular a la calle Alcalde Enrique Jorge, en todo el tramo que abarca su fachada.

Firmado por:	MIGUEL ÁNGEL RODRÍGUEZ MARTÍNEZ - DNI 32636049S - Firma Externa MARIA CONCEPCION NARVAEZ VEGA - Firma Externa	Fecha: 12-05-2022 14:36:22 Fecha: 13-05-2022 13:49:36

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): ACF387469ACB5600F42C0B95237FD650
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/ACF387469ACB5600F42C0B95237FD650

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:57:02 - 20/33 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:44

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

sector	superficie que aporta m²	porcentaje de participación %	cesión para reserva de suelo m²s	suelo para desarrollar los usos m²s
UA_2	17.017,03	10,15%	8.036,03	8.981,00

Parcela	uso característico	tipo edificatorio	Fachada M	Fondo M	superficie parcela m²s
P_5	Residencial	vvda. en edificio residencial aislado	55,00	62,00	**3.410,00**
P_6a	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	54,60	46,00	**2.511,60**
P_6b	Residencial	edificio residencial entre medianeras	63,40	46,00	**2.916,40**
					8.838,00

El aprovechamiento lucrativo de esta Unidad de Actuación 2 es el que se expone en el siguiente cuadro:

parcela	superficie parcela m²s	retranqueo fachada M	retranqueo lateral m	retranqueo fondo M	nº plantas	planta	Uso	reparto de la edificabilidad de la parcela retranqueo (larga * fondo)	Ocupación	edif (m²/m²)	m²c
P_5	3.410,00	0,00	3 y 5	0,00	4	baja	residencial	0,00	100%	0,66	2.240,00
						altas	residencial	0,00	100%	1,97	6.720,00
											8.960,00
P_6a	2.511,60	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	54,60	100%	0,87	2.184,00
						altas	residencial	54,60	80%	2,09	5.241,60
											7.425,60
P_6b	2.916,40	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	63,40	100%	0,87	2.536,00
						altas	residencial	63,40	80%	2,09	6.086,40
											8.622,40
	8.838,00										25.008,00

A estos parámetros de edificabilidad, aplicando los coeficientes de homogeneización expuestos en el apartado 11 de este documento y explicados en el anexo de la presente memoria, resultan las siguientes unidades de aprovechamiento del sector:

parcela	superficie parcela m²s	m²c	coeficientes homogeneización UA/m²c	unidades de aprovechamiento UA
P_5	3.410,00	2.240,00	1,18	2.643,20
		6.720,00	1,18	7.929,60
		8.960,00		**10.572,80**
P_6a	2.511,60	2.184,00	0,96	2.096,64
		5.241,60	1,00	5.241,60
		7.425,60		**7.338,24**
P_6b	2.916,40	2.536,00	0,96	2.434,56
		6.086,40	0,58	3.530,11
		8.622,40		**5.964,67**
	8.838,00	25.008,00		23.875,71

Firmado por:	MIGUEL ÁNGEL RODRÍGUEZ MARTÍNEZ - DNI 32636049S - Firma Externa MARIA CONCEPCION NARVAEZ VEGA - Firma Externa	Fecha: 12-05-2022 14:36:22 Fecha: 13-05-2022 13:49:36

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): ACF387469ACB5600F42C0B95237FD650
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/ACF387469ACB5600F42C0B95237FD650

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:57:02 - 21/33 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:44

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

De lo que resultan los siguientes parámetros medios:

superficie total de la u.c	17.017,03	m²s
edificabilidad medi	1,47	m²c/m²
aprovechamiento medi	1,40	UA/m²s

EDIF RESIDENCIAL	20.288,00	m²c
30,00%	6.086,40	m²c
edificabilidad VPO	6.086,40	m²c

PARÁMETROS DE LA UA_3

La superficie de esta UA_3 es 33.464,21 m², medido mediante herramienta autocad. En esta Unidad de Actuación UA_3, de la alternativa 2, se le resta parte del suelo de los viarios que comparte con la UA_2, en la continuación de la vía que conecta con Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge.

DETERMINACIONES Y CONDICIONANTES PARA EL DESARROLLO Y GESTIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 3 DENTRO DE ESTA ALTERNATIVA 2.

La gestión de la UA_3 de esta alternativa 2, además de las reservas de suelo establecidas en la Ley 4/2017, para este tipo de suelo, y al destino de los mismos, queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, vial paralelo a la GC-500, que conecta la urbanización colindante de Bellavista con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril, en todo el tramo que abarca su fachada.

Firmado por:	MIGUEL ÁNGEL RODRÍGUEZ MARTÍNEZ - DNI 32636049S - Firma Externa MARIA CONCEPCION NARVAEZ VEGA - Firma Externa	Fecha: 12-05-2022 14:36:22 Fecha: 13-05-2022 13:49:36

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): ACF387469ACB5600F42C0B95237FD650
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/ACF387469ACB5600F42C0B95237FD650

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:57:02 - 22/33 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:44

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

sector	superficie que aporta m²	porcentaje de participación %	cesión para reserva de suelo m²s	suelo para desarrollar los usos m²s
UA_3	33.464,21	20,28%	16.062,82	17.401,39

parcela	uso característico	tipo edificatorio	Fachada M	fondo m	superficie parcela m²s
P_8a	residencial	edificio residencial entre medianeras	168,00	46,00	7.728,00
P_8b	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	72,00	46,00	3.312,00
P_9	terciario	estación de servicio			3.698,56
P_12	comercial	centro comercial			779,66
P_11	oficina	edificio exclusivo de oficinas			1.680,23
					17.198,45

El aprovechamiento lucrativo de esta Unidad de Actuación 3 es el que se expone en el siguiente cuadro:

parcela	superficie parcela	retranq. fachada	retranq. lateral	retranq. fondo		reparto de la edificabilidad de la parcela retranqueo (largo * fondo)					
	m²s	M	m	M	nº plantas	plant	uso			ocupación	edif (m²/m²) m²c
P_8a	7.728,00	3,00	0,00	3,00	5	baja	terciario	168,00	40,00	100%	0,87 6.720,00
						altas	residencial	168,00	40,00	80%	2,78 21.504,00
											28.224,00
P_8b	3.312,00	3,00	0,00	3,00	5	baja	terciario	72,00	40,00	100%	0,87 2.880,00
						altas	residencial	72,00	40,00	80%	2,78 9.216,00
											12.096,00
P_9	3.698,56	-	-	-	1	baja	terciario	-	-	20%	0,20 739,71
											739,71
P_12	779,66	-	-	-	5	todas	comercial	-	-	100%	3,20 2.494,91
											2.494,91
P_11	1.680,23	-	-	-	3	todas	oficina	-	-	100%	2,40 4.032,55
											4.032,55
	17.198,45										47.587,18

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

A estos parámetros de edificabilidad, aplicando los coeficientes de homogeneización expuestos en el apartado 11 de este documento y explicados en el anexo de la presente memoria, resultan las siguientes unidades de aprovechamiento del sector:

parcela	superficie parcela m²s	m²c	coeficientes homogeneización UA/m²c	unidades de aprovechamiento UA
P_8a	7.728,00	6.720,00	0,96	6.451,20
		21.504,00	1,00	21.504,00
		28.224,00		**27.955,20**
P_8b	3.312,00	2.880,00	0,96	2.764,80
		9.216,00	0,58	5.345,28
		12.096,00		**8.110,08**
P_9	3.698,56	739,71	2,78	2.056,40
		739,71		**2.056,40**
P_12	779,66	2.494,91	2,22	5.538,70
		2.494,91		**5.538,70**
P_11	1.680,23	4.032,55	0,89	3.588,97
		4.032,55		**3.588,97**
	17.198,45	47.587,18		47.249,36

De lo que resultan los siguientes parámetros medios:

superficie total de la u.a.	33.464,21	m²s
edificabilidad media	1,42	m²c/m²
aprovechamiento medio	1,41	UA/m²s

EDIF RESIDENCIAL	30.720,00	m²c
30,00%	9.216,00	m²c
edificabilidad VPO	9.216,00	m²c

CONCLUSIONES

Firmado por:	MIGUEL ÁNGEL RODRÍGUEZ MARTÍNEZ - DNI 32636049S - Firma Externa MARIA CONCEPCION NARVAEZ VEGA - Firma Externa	Fecha: 12-05-2022 14:36:22 Fecha: 13-05-2022 13:49:36

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): ACF387469ACB5600F42C0B95237FD650
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/ACF387469ACB5600F42C0B95237FD650

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:57:02 - 24/33 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:44

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

En el documento de Estudio de Impacto Ambiental, documento que forma parte de este Borrador, se detalla con precisión las afecciones medioambientales de las tres alternativas, que como se podrá comprobar son prácticamente nulas debido a la ausencia de valores ambientales, paisajísticos y culturales en presencia en la UE nº 47, y en las tres Unidades de Actuación que la conforman.

La alternativa 0, en la que se plantea continuar con las determinaciones del Plan General vigente, dado que se mantiene una edificabilidad bajísima en todas las parcelas, ha provocado escaso interés por los propietarios, en su gestión y desarrollo, lo que haría que el suelo quedara eternamente con esta situación de abandono, sin canalizar el cauce del barranco de Bellavista y sin ejecutar el viario que diera continuidad a la calle Alcalde Enrique Jorge, afectando sensiblemente al paisaje y entorno de esta parte del municipio.

En las alternativas 1 y 2, se resuelven varias cuestiones que llevan a mejorar lo propuesto en la alternativa 0. En primer lugar, se produce una organización de los espacios libres, dotaciones y equipamientos que vienen a sumar a los previstos en la zona de El Veril, conformando un pulmón verde en esta zona del municipio. Además, se canaliza el cauce del barranco hasta su enlace con El Cañizo, por la parcela del antiguo Canódromo y también se resuelve la canalización de un pequeño barranquillo por la parte alta del sector. Se da continuidad a la vía de Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge, hasta el futuro nudo previsto en el PTE-21. En la ordenación de las estas dos últimas alternativas se busca que las tipologías edificatorias tengan continuidad con lo ya ejecutado en la urbanización colindante de Bellavista, y volcadas sobre los espacios libres que resultan de las cesiones y de la canalización el barranco.

Las edificaciones previstas para los distintos usos en las alternativas 1, y 2, sin duda se proyectarán y ejecutarán bajo las nuevas exigencias sobre eficiencia energética de los edificios, por lo que serán autosuficientes energéticamente, reduciendo, de esa manera, a cero las emisiones de gases nocivos a la atmósfera.

Así mismo, en las edificaciones previstas para los distintos usos en las alternativas 1y 2, se primará la calidad en el diseño arquitectónico, en el empleo de materiales, en los productos y sistemas constructivos novedosos, que contribuirán al sostenimiento sustentable del medioambiente.

Las alternativas se diferencian exclusivamente en la forma de gestión y desarrollo del suelo. La ordenación del suelo, los parámetros urbanísticos, las cesiones de espacios libres, equipamientos y dotaciones, las cesiones del 10% de los aprovechamientos urbanísticos a la administración, los m2c de viviendas protegidas, son exactamente los mismos en las distintas alternativas.

Firmado por:	MIGUEL ÁNGEL RODRÍGUEZ MARTÍNEZ - DNI 32636049S - Firma Externa MARIA CONCEPCION NARVAEZ VEGA - Firma Externa	Fecha: 12-05-2022 14:36:22 Fecha: 13-05-2022 13:49:36

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): ACF387469ACB5600F42C0B95237FD650
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/ACF387469ACB5600F42C0B95237FD650

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:57:02 - 25/33 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:44

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

Lo único que diferencia las distintas alternativas es la forma de gestión del suelo. En la alternativa 1 se plantea la gestión de todo el sector a través de dos UA permitiendo que se haga de forma diferenciada.

En la alternativa 2 se da la opción a que se puedan unir propietarios o promotores de bolsas distintas para el desarrollo y la gestión del suelo, de forma que los propietarios promotores de las Unidades de Actuación 2 y 3, puedan implantar el sistema de ejecución del suelo por compensación de forma conjunta si los intereses de todos ellos así lo decidieran.

De las distintas alternativas, se valora positivamente la alternativa 1 por encima de la 2 ya que, dada las características de la propiedad de cada uno de los suelos, pudiera ser la más viable para el desarrollo de estos suelos.

En cualquier caso, al quedar establecidos los parámetros urbanísticos y el reparto de beneficios y cargas desde este documento marco para cualquiera de las alternativas, esto permitirá el desarrollo y gestión del suelo en momentos, aunque próximos, distintos.

Por tanto, de las alternativas valoradas como positivas, preferentemente se plantea como la más idónea la alternativa 1 siendo igualmente viable la alternativa 2.

Documento Ambiental Estratégico.

Comprobada la documentación presentada del Documento Ambiental Estratégico. para la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada según la información exigida en la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental estatal y la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, así como en el Anexo del Reglamento de Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, cumple con los requisitos mínimos para iniciar el trámite en cuanto a la información requerida por la legislación vigente, sin perjuicio de lo que determine el órgano ambiental municipal o el órgano ambiental al que se delegue las competencias por falta de recursos suficientes según establece el art 86 de la LSENPc'17.

Se hacen algunas consideraciones que deberán ser tenidas en cuenta y recogidas en el Documento que en su momento se aporte para la tramitación de la Aprobación Inicial del mismo, momento en el que será emitido el preceptivo Informe Urbanístico para dicha Aprobación Inicial.

La ordenación pormenorizada deberá cumplir con los estándares urbanísticos de la ley 4/2017 y subsidiariamente el Reglamento de Planeamiento estatal (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio), en cuanto a las dimensiones de las zonas verdes y espacios libres públicos.

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

Se deberá justificar el equilibrio de las dos Unidades de Actuación previstas y la suma de las unidades deberán coincidir con la superficie del ámbito.

Se deberá justificar la ponderación relativa de los usos y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación pormenorizada en cumplimiento del art°29 de la LSENPc'17.

El documento de ordenación pormenorizada deberá recoger como Sistema General la parcela prevista para la estación prevista por el PTE-21.

Se deberá aportar los planos en formato cad y georeferenciados para la comprobación de las superficies.

Se informa FAVORABLEMENTE la Aprobación Inicial de la Modificación del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 47 AMPLIACIÓN BELLAVISTA Y DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

Informado el expediente por la Oficina Técnica de Planeamiento con propuesta favorable al inicio, procede la emisión del presente informe y propuesta de resolución.

NORMATIVA LEGAL BÁSICA Y GENERAL

Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, sobre evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente

Directiva 2011/92/UE, de 13 de diciembre, de evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente, que la Ley 21/2013, de 9 de diciembre transpone al ordenamiento interno.

Constitución Española de 1978

Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, artículos, 1, 2 4, 6, 22.2.c), 25, 26, y 47.2.ll), 49, 69, 70

Ley 7/2015, 1 abril, de municipios de Canarias, artículo 11.j

Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas

Ley 40/2015, de 1 de octubre, Régimen Jurídico del Sector Público

Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional

Real Decreto 2586/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de la Entidades Locales, artículos 172 al 175

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

Reglamento Orgánico Municipal

NORMATIVA URBANÍSTICA LEGAL Y REGLAMENTARIA Y MEDIO AMBIENTAL

Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, artículos 86, 148, 140 a 144 y 162 a 166, Disposición adicional primera

Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, artículos 29 a 32, normativa de carácter básico en los términos establecidos en su Disposición final octava

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que aprobó el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, que aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias

Obtenido el informe favorable de la Oficina Técnica de Planeamiento, procede, si cumple con la documentación jurídica exigida, su tramitación conforme a la normativa legal y reglamentaria señalada.

CONSIDERACIONES

Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias

En relación a la propuesta que nos ocupa, señala el articulo 162 de la meritada norma autonómica que, …."1.Los **instrumentos de ordenación tienen vigencia indefinida**, sin perjuicio de lo establecido en la presente ley en relación con su modificación, adaptación o suspensión. **2.**En ningún caso la alteración de los instrumentos de ordenación podrá estar condicionada por las determinaciones establecidas en el instrumento que se pretende modificar o en otro de inferior jerarquía."

De otro lado, el artículo 164, que determina cuales son las causas de **modificación menor**, dispone: ……"..**1.**Se entiende por modificación menor cualquier otra alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial conforme a lo previsto en el artículo anterior. Las modificaciones menores del planeamiento podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo. **2.**Las modificaciones menores podrán tener lugar en cualquier momento de vigencia del instrumento de ordenación, debiendo constar expresamente en el expediente la justificación de su oportunidad y conveniencia en relación con los intereses concurrentes. No obstante, si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última modificación sustancial, la modificación menor no podrá alterar ni la clasificación del suelo ni la calificación referida a dotaciones. **3.**Cuando una modificación menor de la ordenación urbanística incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación. **4.**La incoación de un procedimiento de modificación sustancial no impide la tramitación de una modificación menor del instrumento de ordenación objeto de aquella.

El **procedimiento de modificación**, según el artículo 165 siguientes será: **1.**La modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación, en los plazos y por las causas establecidas en la presente ley o en los propios instrumentos. No será necesario tramitar el procedimiento de modificación en los siguientes supuestos: **a)**Cuando el plan insular permita expresamente a los planes territoriales modificar su contenido. **b)**Las modificaciones de la ordenación pormenorizada que puedan realizar los planes parciales y especiales, así como las que el propio instrumento de ordenación permita expresamente efectuar a los estudios de detalle, de conformidad con lo previsto en la presente ley. **c)**Las interpretaciones o concreciones de las determinaciones del planeamiento insular o urbanístico que se puedan realizar a través de los instrumentos de desarrollo para garantizar la coherencia de la ordenación. **2.**La modificación menor no requiere, en ningún caso, la elaboración y tramitación previa del documento de avance. En el caso del planeamiento urbanístico, la iniciativa podrá ser elaborada y propuesta por cualquier sujeto público o privado. **3.**Las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente.

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

En cuanto al resultado del trámite, el artículo 144.3 de la Ley sectorial señala que ……..”” A la vista del resultado de los trámites de información pública y de consulta, el órgano promotor modificará, de ser preciso, el contenido del estudio ambiental estratégico y elaborará el documento del plan que vaya a someterse a aprobación inicial por parte del Pleno del ayuntamiento, seleccionándose aquellas alternativas que resulten más equilibradas desde la perspectiva del desarrollo sostenible, previa ponderación de los aspectos económicos, sociales, territoriales y ambientales.”

” El documento resultante, que incorporará la alternativa o alternativas seleccionadas, se someterá a informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales y posteriormente a información pública y a consulta de las administraciones públicas cuyas competencias pudiesen resultar afectadas, por un plazo mínimo de cuarenta y cinco días hábiles y máximo de dos meses, computados a partir de la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias; estándose a lo previsto en el apartado anterior sobre la emisión de los informes.””

Firmado por:	MIGUEL ÁNGEL RODRÍGUEZ MARTÍNEZ - DNI 32636049S - Firma Externa MARIA CONCEPCION NARVAEZ VEGA - Firma Externa	Fecha: 12-05-2022 14:36:22 Fecha: 13-05-2022 13:49:36

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): ACF387469ACB5600F42C0B95237FD650
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/ACF387469ACB5600F42C0B95237FD650

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:57:02 - 29/33 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:44

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

En cuanto a los **límites a las potestades de modificación**, señala el artículo 166 que:, …..” **1.**Cuando la alteración afecte a zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para estas áreas y en condiciones topográficas similares. **2.**Cuando la alteración incremente el volumen edificable de una zona, se deberá prever en la propia modificación el incremento proporcional de los espacios libres y de las dotaciones públicas para cumplir con los estándares establecidos en la presente ley, salvo que los existentes permitan absorber todo o parte de ese incremento. **3.**Las administraciones públicas competentes, de oficio o a instancia de los interesados, podrán rectificar, en cualquier momento, los errores materiales, de hecho, o aritméticos existentes en sus instrumentos de planeamiento, sin necesidad de llevar a cabo un procedimiento de modificación. Tales rectificaciones deberán publicarse en el Boletín Oficial de Canarias.

El **periodo de información pública** se anunciará en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión de la isla y en la sede electrónica del ayuntamiento

Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, que aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias

Señala el artículo 74 sobre la evaluación ambiental que:….. ….**1.**De conformidad con lo previsto en el artículo 148.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, los planes parciales y los planes especiales se someterán a evaluación ambiental estratégica simplificada, cuando se constate en el informe del órgano ambiental que cumple con las determinaciones del plan general que desarrollen, previamente evaluado.

En lo que se refiere a la admisión de la solicitud y la consulta ambiental: ……..”” **1.**Una vez realizadas las comprobaciones anteriores, el Pleno del ayuntamiento remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar, al objeto de que se proceda a la realización de los trámites de admisión y de consulta ambiental, en los términos previstos en la legislación básica en materia de evaluación ambiental y en el Capítulo VI del Título VI del presente Reglamento. **2.**El plazo de consulta ambiental es de cuarenta y cinco días hábiles desde la recepción de la solicitud de informe.

Seguidamente el artículo 78 establece: ……”**1.**El órgano ambiental formulará el informe ambiental estratégico en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

deben acompañar, con el alcance y efectos previstos en el artículo 31 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental. **2.** El informe ambiental estratégico se publicará en el boletín oficial de la provincia y en la sede electrónica del órgano ambiental en el plazo de quince días hábiles posteriores a su formulación; poniéndolo en conocimiento del promotor del plan a los efectos de la elaboración del plan.

En cuanto a la materia de la modificación de los instrumentos de ordenación, el artículo 106 dispone:…..” 1.El contenido y determinaciones de los instrumentos de ordenación podrán ser objeto de modificación por las causas, los procedimientos y con los límites establecidos en los artículos 163 al 166 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los espacios Naturales Protegidos de Canarias.2.En el caso de modificación menor se prescindirá de los trámites de consulta pública previa y de avance, elaborándose un borrador de la alteración que se pretenda realizar y el documento ambiental estratégico previsto en el artículo 114 de este Reglamento para la evaluación ambiental estratégica simplificada. 3. En particular, las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tienen efectos significativos en el medio ambiente y, en consecuencia, si deben someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria. Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes.

El articulo 107 siguiente, desarrollando las causas de modificación sustancial, regula que: ……..” 1.La modificación sustancial de los instrumentos de ordenación se producirá cuando concurra cualquiera de las causas relacionadas en el artículo 163 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. 2. Se considera modificación sustancial por alteración de elementos estructurales, la creación de nuevos sistemas generales o de equipamientos estructurantes insulares que requiera la ocupación de nuevo suelo. No tiene esa consideración la renovación, aun completa, de los sistemas generales o de los equipamientos estructurante existentes, ni tampoco cuando para llevarla a cabo sean precisos pequeños ajustes espaciales debidamente justificados.

CONCLUSIÓN

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

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

y al Ayuntamiento Pleno, como órgano competente para ello, a debate y aprobación, si procede la siguiente PROPUESTA DE ACUERDO:

PRIMERO.-Comprobada la documentación y obtenidos los informes favorables, procede acordar el inicio de la evaluación ambiental de la propuesta de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la modificación menor del PGO96 interesada por D Miguel Saavedra Alvarado, con DNI 42.762.588-E,en representación de la entidad mercantil CÁRNICA GLOBAL, S.L relativa al Documento Ambiental Estratégico y Borrador de la Modificación Menor del PGOU'96 de la U.E. 47 Ampliación Bellavista; con fundamento en los documentos aportados en formato digital que obran en el expediente 3123/2021 Planeamiento y sujeto a los condicionantes fijados por la Oficina Técnica de Planeamiento Municipal.

SEGUNDO.-Dar traslado del acuerdo a D Miguel Saavedra Alvarado, con DNI 42.762.588-E,en representación de la entidad mercantil CÁRNICA GLOBAL, S.L, al Órgano Ambiental, así como a cuantas personas y organismos proceda según ley.

TERCERO.-Contra el presente acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, no cabe interponer recurso alguno, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 112.1 de la Ley 39/2015, de uno de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, por cuanto se trata de un acto de trámite en el que no concurren ninguno de los supuestos contemplados en el citado precepto legal."

Tras la explicación del expediente, por parte del Sr.Concejal delegado de urbanismo, Samuel Henríquez (Nc); D.Alejandro Marichal (CC), pregunta a qué órgano ambiental irá el expediente, lo normal es tener un órgano ambiental propio; contestándole el Sr.Henríquez que irá al Cabildo.

Por lo que antecede, la Corporación, siguiendo el dictamen favorable de la Comisión Inforamtiva de Economía, de fecha 25 de Abril de 2.022, con el voto favorable y unánime de los VEINTITRÉS (Psoe, Nc, CC, Cs y Av-Pp) miembros corporativos asistentes, acuerda:

PRIMERO.-Que se proceda al inicio de la evaluación ambiental de la propuesta de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la modificación menor del PGO96 interesada por D Miguel Saavedra Alvarado, con DNI 42.762.588-E, en representación de la entidad mercantil CÁRNICA GLOBAL, S.L relativa al Documento Ambiental Estratégico y Borrador de la Modificación Menor del PGOU'96 de la U.E. 47 Ampliación Bellavista; con fundamento en los documentos aportados en formato digital que obran en el expediente 3123/2021 Planeamiento y sujeto a los condicionantes fijados por la Oficina Técnica de Planeamiento Municipal.

SEGUNDO.-Dar traslado del presente acuerdo a D Miguel Saavedra Alvarado, con DNI 42.762.588-E, en representación de la entidad mercantil CÁRNICA GLOBAL, S.L, al Órgano Ambiental, así como a cuantas personas y organismos proceda según ley.

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

TERCERO.-Contra el presente acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, no cabe interponer recurso alguno, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 112.1 de la Ley 39/2015, de uno de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, por cuanto se trata de un acto de trámite en el que no concurren ninguno de los supuestos contemplados en el citado precepto legal."

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

V°B°

La Alcaldesa-Presidenta,

43281202D MARIA CONCEPCION NARVAEZ (R: P3502000G)
Firmado digitalmente por 43281202D MARIA CONCEPCION NARVAEZ (R: P3502000G)
Fecha: 2022.05.13 13:49:36 +01'00'

Fdo:Concepción Narváez Vega.

Miguel Ángel Rodríguez Martínez - DNI 32636049S
Firmado digitalmente por Miguel Ángel Rodríguez Martínez - DNI 32636049S
Fecha: 2022.05.12 14:36:22 +01'00'

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

TIMBRE DEL ESTADO

Notaría de Don ALBERTO BLANCO PULLEIRO - Las Palmas - NIHIL PRIUS FIDE - 0,15 €

GD6041695

05/2021

PEDRO ANTONIO GONZÁLEZ CULEBRAS
ALBERTO BLANCO PULLEIRO
N O T A R I O S
Pilarillo Seco, 10 - 1º
Esquina Rafael Cabrera
Tlfs. 928 38 36 92 - 928 36 60 22
Fax: 928 38 37 56
35002 - LAS PALMAS

----------**ESCRITURA DE PODER ESPECIAL**----------

'NUMERO TRES MIL CIENTO NUEVE. ----------

En Las Palmas de Gran Canaria, a veinticuatro de Noviembre de dos mil veintiuno. ----------

Ante mí, **ALBERTO BLANCO PULLEIRO**, Notario del Ilustre Colegio de las Islas Canarias, con residencia en esta Capital, ----------

----------**COMPARECEN**----------

DOÑA SUSANA CANDELARIA DE LA TORRE DEL CASTILLO, mayor de edad, nacida el día 23 de abril de 1966, soltera, empresaria, de nacionalidad española, vecina de Las Palmas de Gran Canaria, con domicilio en calle Núñez Arce, número 7, C.P. 35.005 y con D.N.I. número 42.838.417- C. ---

Y DOÑA CANDELARIA DE LA TORRE DEL CASTILLO, mayor de edad, nacida el día 03 de septiembre de 1967, divorciada, empresaria, de nacionalidad española, vecina de Las Palmas de Gran Canaria, con domicilio en calle Reyes Católicos, número 24, 1º, C.P. 35.001 y con D.N.I. número 42.838.418- K. ----------

Juicio de identidad. Las identifico por sus reseñados do-

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:57:09
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-013039	Fecha: 28-06-2022 11:35

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85D41C37E102CDBC03D8D0084F729350
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85D41C37E102CDBC03D8D0084F729350

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:57:09 Ver sello - 1/8 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:45

cumentos nacionales de identidad que me exhiben y devuelvo.

Juicio de capacidad. Las juzgo con capacidad para el presente otorgamiento. ----------

INTERVIENEN: En el siguiente doble concepto: ----------

1.- En su propio nombre y derecho.----------

2.- En nombre y representación, como **APODERADAS MANCOMUNADAS** de su madre, **DOÑA SUSANA DEL CASTILLO Y DEL CASTILLO,** mayor de edad, nacida el día 4 de agosto de 1938, viuda, empresaria, de nacionalidad española, vecina de Las Palmas de Gran Canaria, con domicilio en calle López Botas, número 29, C.P. 35.001 y con D.N.I. número 42.562.473- F. ----------

Dicha representación les resulta en virtud de poder de fecha 22 de septiembre de 2016, autorizado ante el Notario de las Palmas de Gran Canaria, don Alfonso Zapata Zapata, bajo protocolo número 1.577, del que yo el Notario **he tenido a la vista copia autorizada** y, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 98.1 de la Ley 24/2.001 de 27 de Diciembre de Medidas Fiscales, administrativas y de orden social, yo, el Notario, HAGO CONSTAR, que a mi juicio, son suficientes las facultades representativas que me han sido acreditadas para el presente otorgamiento.----------

Asegurándome las señoras comparecientes, que en la actualidad continúa en el ejercicio de su indicado poder, que

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:57:09
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-013039	Fecha: 28-06-2022 11:35

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85D41C37E102CDBC03D8D0084F729350
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85D41C37E102CDBC03D8D0084F729350

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:57:09 - 2/8 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:45

no le han sido revocadas ni suspendidas ninguna de las facultades inherentes a este otorgamiento, y que son las mismas las circunstancias de su representada. ----------

Tienen, a mi juicio, según intervienen, capacidad legal suficiente para otorgar la presente escritura de **PODER ESPECIAL** y, al efecto, ----------

----------**OTORGAN** ----------

Que, **JUNTAS O CADA UNA DE ELLAS POR SÍ SOLA,** confieren **PODER ESPECIAL**, tan amplio y bastante como en Derecho se requiera, y sea necesario, a favor de **DON ANTONIO J. MARRERO FALCÓN Y DOÑA ANA OJEDA TEJERA**, ambos mayores de edad, abogados, de nacionalidad española, con despacho profesional en la calle Triana, número 22, 2º, C.P. 35.002 de esta capital y con D.N.I. números 43.766.970-V y 78.503.642- L, respectivamente; para que en nombre y representación de la parte otorgante **Y, ACTUANDO SIEMPRE DE MANERA INDISTINTA Y SOLIDARIA**, puedan realizar las siguientes facultades, sin limitación de clase alguna: ----------

I. Comparecer en Juzgados, Tribunales, Magistraturas, Fiscalías, Sindicatos, Delegaciones, Jurados, Comisiones, No-

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:57:09
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-013039	Fecha: 28-06-2022 11:35

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85D41C37E102CDBC03D8D0084F729350
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85D41C37E102CDBC03D8D0084F729350

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:57:09 - 3/8 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:45

tarías, Registros, y toda clase de oficinas públicas o privadas, autoridades y Organismos del Estado, Provincias y Municipios, en asuntos civiles, penales, administrativos, contenciosos y económicos administrativos, gubernativos, laborales, fiscales y eclesiásticos, de todos los grados, jurisdicciones e instancias; promover, instar, seguir, contestar y terminar, como actor, solicitante, coadyuvante, requerido, demandado, oponente o en cualquier otro concepto, toda clase de expedientes, actas, juicios, pretensiones, tramitaciones, excepciones, manifestaciones, reclamaciones, declaraciones, quejas y recursos, incluso de casación, con facultad de formalizar ratificaciones personales, desistimientos y allanamientos, así como absolver posiciones en la prueba de interrogatorio en juicio en nombre y representación de la parte poderdante; otorgar para los fines antedichos, poderes en favor de procuradores de los tribunales y abogados con las facultades usuales y las especiales que el caso requiera. ----------

En todos estos casos, entablar, contestar y seguir por todos sus trámites e instancias, hasta su conclusión, toda clase de acciones, demandas, denuncias, querellas, acusaciones, excepciones y defensas y ejercitar otras cualesquiera pretensiones, pedir suspensiones de juicios o procedimientos, ejercitándose en los mismos en cuantos casos fuera menester la ratificación personal; firmar y presentar escritos y asistir a

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:57:09
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-013039	Fecha: 28-06-2022 11:35

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85D41C37E102CDBC03D8D0084F729350
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85D41C37E102CDBC03D8D0084F729350

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:57:09 - 4/8 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:45

toda clase de actuaciones; solicitar y recibir notificaciones, citaciones y emplazamientos.----------

Dirigir, recibir y contestar requerimientos y notificaciones. Interponer recursos de alzada, y cualquier otro acto previo al proceso.----------

Tachar testigos; suministrar y tachar pruebas. Renunciar a ellas y a traslados de autos. Absolver posiciones y confesar en Juicio y en todo tipo de interrogatorios previstos por la Ley. ----------

II. Interponer querellas. ----------

III. Instar y contestar actas notariales de todo tipo.------

IV. Solicitar, tramitar y obtener todo tipo de documentación y/ o información a nombre de las poderdantes, compareciendo, ante cualquier organismo u oficina pública o privada, tales como Ayuntamientos, Oficinas del Catastro, Comisión de Valoración, Hacienda, Consejería de Asuntos Sociales del Gobierno de Canarias, Instituto Nacional de la Seguridad Social y la Tesorería General de la Seguridad Social y cualquier otro dependiente o no de estos, ya sean autoridades y Organismos del Estado, Provincias y Municipios. ----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:57:09
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-013039	Fecha: 28-06-2022 11:35

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85D41C37E102CDBC03D8D0084F729350
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85D41C37E102CDBC03D8D0084F729350

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:57:09 - 5/8 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:45

Promover, instar, seguir, contestar y terminar, en cualquier concepto, toda clase de expedientes, actas, pretensiones, tramitaciones, excepciones, manifestaciones, reclamaciones, declaraciones, quejas y recursos. ----------

V. Realizar cualquier gestión necesaria o exigida por Ley con el fin de practicar la liquidación de todo tipo de Impuestos.

VI. Realizar todo tipo de actos administrativos y tributarios de cualquier naturaleza, ante cualquier administración pública, pudiendo, incluso, recibir devoluciones y tramitar firmas electrónicas. ----------

VII. Pedir y retirar cuantas copias de esta escritura o de cualquier otro documento estime necesarias o convenientes.---

VIII. Realizar por medios telemáticos todos los trámites y actuaciones especificados anteriormente. ----------

IX. Y otorgar y firmar cuantos documentos públicos y privados fueran necesarios o convenientes a los fines anteriores aunque sean consecuencia, complementarios, ratificatorios o aclaratorios de los actos que realice en uso de este poder.----------

La totalidad de las facultades antes reseñadas se confieren incluso en el supuesto de que los apoderados en el ejercicio de las mismas, incurrieran en la "Múltiple representación", o existiesen intereses contrapuestos o coincidentes. ----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:57:09
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-013039	Fecha: 28-06-2022 11:35

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85D41C37E102CDBC03D8D0084F729350
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85D41C37E102CDBC03D8D0084F729350

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:57:09 - 6/8 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:45

---------- **OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN** ----------

Así lo dicen y otorgan las señoras comparecientes, según intervienen, libremente y a mi presencia, quedando hechas las reservas y advertencias legales. ----------

Tratamiento de datos. Las otorgantes consienten en que sus datos sean utilizados y tratados para la confección del presente documento y para el cumplimiento de las obligaciones legales y reglamentarias que derivan del citado otorgamiento. ----------

Informo expresamente de los derechos recogidos en la Ley Orgánica 3/2018 de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales y en el Reglamento 2016/679 en particular de los derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación de tratamiento, portabilidad y oposición que podrá ejercitar ante el presente notario a quien corresponde el tratamiento de los citados datos y cuya dirección actualizada podrá consultar en cualquier momento ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o en la Sede del Colegio Notarial de las Islas Canarias. ----------

Tras considerar acreditada su identidad por el medio

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:57:09
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-013039	Fecha: 28-06-2022 11:35

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85D41C37E102CDBC03D8D0084F729350
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85D41C37E102CDBC03D8D0084F729350

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:57:09 - 7/8 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:45

que establece el apartado c) del Artículo 23 de la Ley del Notariado y constar de sus manifestaciones los datos personales, leo la presente Escritura a las señoras comparecientes, por su elección, tras advertirles de su derecho de hacerlo por sí, del que no usan, la encuentran conforme en todo su contenido, y la ratifican y firman, conmigo, el Notario. ----------

DOY FE de que, a mi juicio, las señoras comparecientes, según han intervenido, tienen la capacidad legal necesaria para el otorgamiento efectuado, que están legitimadas para ello, que dicho otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de aquellas, de que su consentimiento ha sido libremente prestado, y, en general, de todo cuanto queda consignado en este Instrumento Público, que queda extendido en cuatro folios del Timbre del Estado de papel exclusivo para Documentos Notariales, números GD6043470, GD6043469, GD6043468 y GD6043467. ----------

SIGUEN LAS FIRMAS DE LAS COMPARECIENTES.- SIGNADO: ALBERTO BLANCO PULLEIRO.- RUBRICADO Y SELLADO. ----------

DOY FE Que es copia que reproduce la matriz obrante al número de orden al principio indicado en mi protocolo general expedida a interes de LAS PODERDANTES Y USO DE SU APODERADO en **cuatro** folios de papel exclusivo para documentos notariales, números GD6041695, GD6041696, GD6041697 y GD6041698. En Las Palmas de Gran Canaria el mismo día de su autorización.

FE PÚBLICA NOTARIAL
CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO ESPAÑOL
NOTARIADO EUROPA
NIHIL PRIUS FIDE
0263140365

ALBERTO BLANCO PULLEIRO

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:57:09
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-013039	Fecha: 28-06-2022 11:35

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85D41C37E102CDBC03D8D0084F729350
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85D41C37E102CDBC03D8D0084F729350

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:57:09 - 8/8 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:45

PAPEL EXCLUSIVO PARA COPIAS NOTARIALES

CU6826441

11/2015

NÚMERO MIL QUINIENTOS SETENTA Y SIETE

En **LAS PALMAS DE GRAN CANARIA**, a veintidós de Septiembre de dos mil dieciseis. ----------

Ante mí, **ALFONSO ZAPATA ZAPATA,** Notario del Ilustre Colegio de Las Islas Canarias y con residencia en la Ciudad de la fecha, para otorgar escritura de **PODER GENERAL**: ----------

COMPARECE -

DOÑA SUSANA DEL CASTILLO Y DEL CASTILLO, mayor de edad, casada, empresarias, de esta vecindad, con domicilio en la calle López Botas, número 29, titular del D.N.I. números 42.562.473-F. ----------

INTERVIENE

En su propio nombre y derecho. ----------

Tiene, a mi juicio y según interviene, la capacidad legal necesaria para formalizar la presente escritura, y a tal fin:----------

- **OTORGA** -

Que confiere poder general, amplio y bastante como derecho se requiera y sea necesario, en favor de sus hijas DOÑA SUSANA, y DOÑA CANDELARIA DE LA TORRE Y DEL CASTILLO, soltera y divorciada, empresarias, titulares de los D.N.I. números 42.838.417-

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:57:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-013039	Fecha: 28-06-2022 11:35

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F5E10452E5B5D69E5DC7F1FDD966558D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F5E10452E5B5D69E5DC7F1FDD966558D

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:57:13 Ver sello - 1/12 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:47

C y 42.838.418-K, todas mayores de edad, de su misma vecindad y domicilio, para que MANCOMUNADAMENTE en nombre y representación de la parte otorgante, puedan realizar los actos siguientes, con plenitud de competencia, atribuciones y facultades, y con libertad para fijar pactos, cláusulas, disposiciones, determinaciones y declaraciones, de suerte que las apoderadas ostenten la plena representación de la parte poderdante sin traba, limitación ni excepción alguna. ----------

I.- Administrar bienes, muebles e inmuebles; ejercitar y cumplir toda clase de derechos y obligaciones; rendir, exigir y aprobar cuentas, firmar y seguir correspondencias, hacer y retirar giros y envíos; constituir, modificar, extinguir y liquidar contratos de todo tipo, particularmente de arrendamiento, aparcería, seguro, trabajo y transporte de cualquier clase; desahuciar inquilinos, arrendatarios, aparceros, colonos, porteros, precaristas y todo género de ocupantes; admitir y despedir obreros y empleados; reconocer, aceptar, pagar y cobrar cualesquiera deudas y créditos, por capital, intereses, dividendos y amortizaciones, y con relación a cualquier persona o entidad pública o privada, incluso Estado, Provincia, Municipio y Comunidades Autónomas, firmando recibos, saldos, conformidades y resguardos; asistir con voz y voto a juntas de regantes, propietarios, consocios, condueños y demás cotitulares o de cualquier otra clase.----------

II.- Disponer, enajenar, gravar, adquirir y contratar, activa o

CU6826442

11/2015

pasivamente, elevar a público documentos privados, respecto de toda clase de bienes, muebles o inmuebles, derechos reales y personales, acciones y obligaciones, cupones, valores y cualesquiera efectos públicos o privados, pudiendo en tal sentido, con las condiciones y por el precio de contado, confesado o aplazado que estime pertinente, ejercitar, otorgar, conceder y aceptar compraventas aportes, permutas, cesiones en pago y para pago, amortizaciones, rescates, subrogaciones, retractos, opciones y tanteos, agrupaciones, segregaciones, parcelaciones, divisiones, declaraciones de obra nueva y de obra derruida, alteraciones de fincas, cartas de pago, fianzas, transacciones, compromisos y arbitrajes; constituir, reconocer, aceptar, ejecutar, transmitir, dividir, modificar, extinguir y cancelar, total o parcialmente, usufructos, servidumbres, prendas, hipotecas, anticresis, comunidades de toda clase, propiedades horizontales, censos, derechos de superficie, y en general, cualesquiera derechos reales y personales, y aceptar donaciones puras, condicionales u onerosas, de cualquier clase de bienes. ----------

III.- Aceptar, repudiar, manifestar, partir, entregar, recibir, aprobar e impugnar herencias, legados, liquidaciones de sociedades

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:57:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-013039	Fecha: 28-06-2022 11:35

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F5E10452E5B5D69E5DC7F1FDD966558D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F5E10452E5B5D69E5DC7F1FDD966558D

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:57:13 - 3/12 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:47

conyugales y cualesquiera comunidades, y, en general, bienes y derechos de toda clase y en todo caso. ----------

IV.- Comerciar, dirigir y administrar negocios mercantiles e industriales, realizar cualesquiera actos relativos al tráfico mercantil; tomar parte en concursos y subastas, formulando propuestas, reservas y protestos y aceptando adjudicaciones; intervenir en las sociedades en las que sean socios, ejercitando a tales fines los derechos sociales dentro de las prescripciones legales y estatutarias de cada caso particular; fundar, constituir, modificar y disolver sociedades civiles y mercantiles, anónimas, limitadas o cualquier otras, bajo el nombre, objeto, domicilio, duración, fecha de comienzo de operaciones, capital, estatutos y demás circunstancias y requisitos que las leyes vigentes determinen o que libremente acuerden; aportar a las mismas metálico y otros bienes, incluso inmuebles; suscribir y desembolsar en todo o en parte acciones, participaciones o partes de capital; aumentar o reducir el capital social; asistir a Juntas tanto ordinarias como extraordinarias, sean o no universales, tomando toda clase de acuerdos, incluso los de fusión o disolución, y, en general, ejercitar todos los derechos y obligaciones inherentes a la cualidad de socio y aceptar y desempeñar cargos en ellas, y todo ello en los términos previstos en la legislación mercantil entendiéndose este poder -en este aspecto- conferido con el alcance y finalidad contenida en la Ley de Sociedades de Capital. ----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:57:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-013039	Fecha: 28-06-2022 11:35

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F5E10452E5B5D69E5DC7F1FDD966558D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F5E10452E5B5D69E5DC7F1FDD966558D

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:57:13 - 4/12 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:47

CU6826443

11/2015

V.- Librar, aceptar, avalar, endosar, cobrar, pagar, intervenir y protestar letras de cambio, talones, cheques y otros efectos; abrir, seguir, cancelar y liquidar libretas de ahorros, cuentas corrientes y de crédito, con garantía personal o de valores; concertar activa o pasivamente créditos comerciales; afianzar y dar garantías por otros; dar y tomar dinero en préstamo, con o sin interés, y con garantía personal, de valores o cualquier otra; constituir, transferir, modificar, cancelar y retirar depósitos provisionales o definitivos de metálicos, valores u otros bienes, comprar, vender, canjear, pignorar y negociar efectos y valores, y cobrar sus intereses, dividendos y amortizaciones, arrendar cajas de seguridad y, en general, operar con Cajas de Ahorros, Bancos, incluso el de España y de otros oficiales, y entidades similares, disponiendo de los bienes existentes en ellos por cualquier concepto, y haciendo, en general, cuanto permitan la legislación en la práctica bancaria.----------

VI.- Comparecer ante cualesquiera Juzgados, Audiencias y demás Tribunales, ordinarios o especiales, de cualquier grado o jurisdicción, y ante cualquier otra autoridad, Magistratura, Fiscalía, Organismos Sindicales, Delegación, Junta, Jurado, Tribunal de la Competencia o de Cuentas del Estado, Autoridad Eclesiástica,

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:57:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-013039	Fecha: 28-06-2022 11:35

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F5E10452E5B5D69E5DC7F1FDD966558D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F5E10452E5B5D69E5DC7F1FDD966558D

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:57:13 - 5/12 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:47

Centro, Notaría, Registro Público, Administración de Hacienda o Agencia Tributaria, oficina o funcionario del Estado, Administración Central, Comunidad Autónoma, Provincia, Municipio o cualesquiera otras entidades locales, organismos autónomos y demás entes públicos, incluso internacionales, en particular de la U.E., y demás entidades creadas y por crear, en cualquiera de sus ramas, dependencias y servicios; y en ellos, instar, seguir y terminar, como actor, demandado, tercero, coadyuvante, requirente o en cualquier otro concepto, toda clase de expedientes, juicios y procedimientos, civiles, criminales, administrativos, sociales, contencioso-administrativos, económico-administrativos, de trabajo, gubernativos, notariales, hipotecarios, de Hacienda, de jurisdicción Voluntaria y de cualquier otra clase; en todos estos casos, entablar, contestar y seguir por todos sus trámites e instancias, hasta su conclusión, toda clase de acciones, demandas, denuncias, querellas, acusaciones, excepciones y defensas y ejercitar otras cualesquiera pretensiones, pedir suspensiones de juicios o procedimientos, ejercitándose en los mismos en cuantos casos fuera menester la ratificación personal; firmar y presentar escritos y asistir a toda clase de actuaciones; solicitar y recibir notificaciones, citaciones y emplazamientos; dirigir, recibir y contestar requerimientos y notificaciones. Interponer recursos de alzada, y cualquier otro acto previo al proceso; tachar testigos; suministrar y tachar pruebas. Renunciar a ellas y a traslados de autos. Absolver posiciones y confesar en Juicio y en

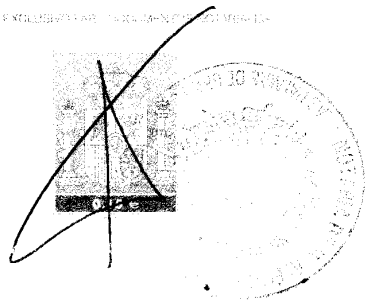
Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:57:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-013039	Fecha: 28-06-2022 11:35

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F5E10452E5B5D69E5DC7F1FDD966558D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F5E10452E5B5D69E5DC7F1FDD966558D

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:57:13 - 6/12 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:47

CU6826444

11/2015



todo tipo de interrogatorios previstos por la Ley; instar autorizaciones judiciales, declaraciones de herederos, expedientes de dominio, acumulaciones, liquidaciones y tasaciones de costas; promover conflictos de jurisdicción, cuestiones de competencia, diligencias preliminares, preparatorias o previas, y otras cuestiones incidentales, siguiéndolas hasta que se dicte Auto o resolución pertinente. Ser parte en juicios de testamentaría o ab intestato hasta su resolución, pudiendo presentar o dar conformidad a proyectos de partición. Consentir las resoluciones favorables, interponer y seguir toda clase de recursos, incluso los gubernativos y contencioso-administrativos y los de reposición, alzada, reforma, súplica, apelación, injusticia notoria, suplicación, queja, nulidad e incompetencia, interponer y seguir recurso de amparo ante el Tribunal Constitucional, así como aquellos extraordinarios de Casación o interés casacional y los extraordinarios por infracción procesal, y demás procedentes en Derecho y, en general, practicar cuanto permitan las respectivas leyes de procedimiento, sin limitación; instar, prestar, alzar o cancelar embargos, secuestros, depósitos, ejecuciones, desahucios y anotaciones preventivas así como pedir administraciones, intervenciones o cualquier otra medida de conservación, seguridad,

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:57:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-013039	Fecha: 28-06-2022 11:35

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F5E10452E5B5D69E5DC7F1FDD966558D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F5E10452E5B5D69E5DC7F1FDD966558D

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:57:13 - 7/12 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:47

prevención o garantía y modificarlos o extinguirlos; designar peritos. Intervenir en subastas judiciales y extrajudiciales, ceder remates a terceros o aceptar las cesiones que otros hicieren a favor del poderdante; pedir desahucios, lanzamientos, tomar posesión de los bienes muebles o inmuebles que deban hacerlo como consecuencia de los juicios en que intervengan. Prestar cauciones; hacer depósitos y consignaciones judiciales, así como percibir del lanzado las cantidades consignadas como precio del remate; interponer los recursos extraordinarios de casación y revisión. Desistir de cualquier recurso, incluso los de casación y revisión. Promover la recusación de Jueces y Magistrados; celebrar actos de conciliación, con avenencia o sin ella, en cuanto impliquen actos dispositivos. Transigir; someter a arbitraje las cuestiones controvertidas u otras surgidas después. Otorgar ratificaciones personales en nombre de la parte poderdante. Renunciar o reconocer derechos; allanarse; renunciar a la acción de derecho discutida o a la acción procesal, o desistir de ellas, aceptar y rechazar las proposiciones del deudor, así como realizar manifestaciones que puedan comportar sobreseimiento del proceso por satisfacción extraprocesal o carencia sobrevenida de objeto; promover y personarse en los procedimientos de Suspensión de Pagos, quita o espera, Concurso de Acreedores o Quiebra, y seguirlos hasta su conclusión y, especialmente, intervenir con voz y voto en Junta de Acreedores y para la aprobación del Convenio de que se trate, nombrar síndicos y administradores,

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:57:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-013039	Fecha: 28-06-2022 11:35

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F5E10452E5B5D69E5DC7F1FDD966558D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F5E10452E5B5D69E5DC7F1FDD966558D

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:57:13 - 8/12 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:47

PAPEL EXCLUSIVO PARA COPIAS DE ESCRITURAS NOTARIALES

CU6826445

11/2015

interventores y miembros de Tribunales colegiados. Reconocer y graduar créditos, cobrar éstos e impugnar los actos y acuerdos, aceptar cargos y designar vocales de organismos de conciliación; percibir cantidades, indemnizatorias o no, resultantes de decisiones judiciales favorables a la parte poderdante, ya figuren en nombre de poderdante o apoderado; instar la autorización de actas notariales, de presencia, requerimiento, notificación, referencia, protocolización declaración de herederos ab intestato u otras de notoriedad, remisión de documentos, exhibición, depósito voluntario o cualesquiera otras, incluida la intervención en las subastas notariales, de conformidad con la vigente Ley 1/2000 de siete de enero, de Enjuiciamiento Civil, a los efectos específicos de la comparecencia y posible arreglo, renuncia, transacción o allanamiento previstos en su art. 414.2, poder efectuar los mismos, con independencia del tipo de procedimiento de que se trate, y de sus circunstancias concretas de identificación procesal; sustituir el presente poder a favor de los señores Procuradores o Letrados que libremente determinen, y solicitar las copias que se precisen de este poder; percibir del Fondo de Garantía Salarial, de la Tesorería General de la Seguridad Social, o de cualquier otra entidad

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:57:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-013039	Fecha: 28-06-2022 11:35

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F5E10452E5B5D69E5DC7F1FDD966558D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F5E10452E5B5D69E5DC7F1FDD966558D

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:57:13 - 9/12 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:47

pagadora que en el futuro se cree o sustituya a dichos organismos, todas las cantidades que pudieran corresponder por cualquier concepto a la parte poderdante como consecuencia de la relación laboral que mantiene o mantuvo con la empresa donde prestaba o presta sus servicios, y facultar a las indicadas entidades pagadoras para subrogarse en los derechos de la parte poderdante, para el ejercicio de todo tipo de acciones que resultaran procedentes en Derecho; cualquier otra facultad, no enumerada anteriormente, de las comprendidas en el artículo 25, 414.2 y 590 de la Ley 1/2000, de 7 de Enero, con las modificaciones introducidas en la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de Enjuiciamiento Civil. ----------

VII.- Y otorgar y firmar cuantos documentos públicos y privados fueran necesarios o convenientes a los fines anteriores aunque sean consecuencia, complementarios, ratificatorios o aclaratorios de los actos que realice en uso de este poder

INTERPRETACIÓN: Este Poder ha de interpretarse en sentido amplio, extensivo a todo el ámbito de negociación de la parte poderdante, aunque no hayan sido enumeradas de modo expreso o se diere alguna de las figuras jurídicas conocidas con los nombres de "autocontratación", "doble o múltiple representación", o "intereses contrapuestos". ----------

El presente poder no se extinguirá aún cuando la poderdante sea declarado incapaz, según lo establecido en el artículo 1.732 del Código Civil, último párrafo. ----------

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

CU6826446

11/2015

AUTORIZACIÓN

Así lo dice y otorga. ----------

Permitida por mí, el Notario, la lectura de esta escritura a la otorgante, la encuentran conforme, se ratifica en su contenido y firma conmigo. ----------

Los datos personales de la compareciente serán incorporados en los ficheros de los que es titular el Notario, con la finalidad de realizar la formalización de la presente escritura, su facturación y seguimiento posterior, la realización de las remisiones de obligado cumplimiento y el resto de las funciones propias de la actividad notarial, por lo que su aportación es obligatoria. Los datos serán tratados y protegidos según la Legislación Notarial y la LO 15/1999 de 13 de Diciembre de Protección de Datos de carácter personal. El titular de los datos podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición dirigiéndose por correo postal a la Notaria de don Alfonso Zapata Zapata, con domicilio en la calle Reyes Católicos número 47,2, C.P. 35001, Las Palmas de Gran Canaria. ----------

De identificar a la compareciente por su documento de identidad, exhibido y reseñado, así como de todo lo contenido en

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:57:13
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-013039	Fecha: 28-06-2022 11:35

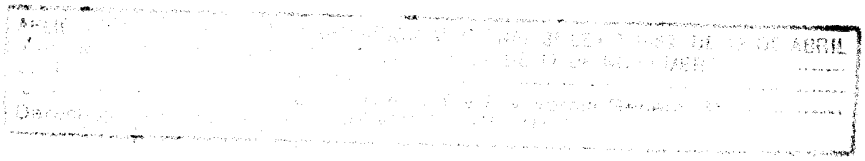
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F5E10452E5B5D69E5DC7F1FDD966558D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F5E10452E5B5D69E5DC7F1FDD966558D

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:57:13 - 11/12 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:47

este instrumento público, extendido en seis folios de papel para documentos notariales, serie CU, números el presente y los cinco anteriores en orden, yo, el Notario, Doy Fe.= Sigue la firma de la compareciente.- Signado: A.Zapata.- Rubricados y sellado.----------

ES COPIA de su original al que me remito obrante en el protocolo corriente de instrumentos públicos de esta Notaría a mi cargo, donde dejo nota de la presente, que expido para la parte poderdante, en seis folios de papel exclusivo para documentos notariales, serie CU, números el presente y los cinco anteriores en orden, que signo, firmo, rubrico y sello, en esta Ciudad, el mismo día de su fecha, doy fe.-





Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:57:13	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-013039	Fecha: 28-06-2022 11:35	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F5E10452E5B5D69E5DC7F1FDD966558D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F5E10452E5B5D69E5DC7F1FDD966558D			
Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:57:13	- 12/12 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:47	

Justificante de Presentación

Datos del interesado:

NIF - 42562473F SUSANA DEL CASTILLO DEL CASTILLO

Dirección: Calle TRIANA, Bloque: 22, Piso: 2

Palmas de Gran Canaria, Las 35002 (Palmas, Las-España)

Teléfono de contacto: 928391616

Correo electrónico: ana.ojeda@lexelia.es

Datos del representante:

NIF - 43766970V ANTONIO JOSE MARRERO FALCON

Dirección: Calle TRIANA, Bloque: 22, Piso: 2

Palmas de Gran Canaria, Las 35002 (Palmas, Las-España)

Teléfono de contacto: 928391616

Número de registro:	REGAGE22e00026788910
Fecha y hora de presentación:	28/06/2022 11:38:40
Fecha y hora de registro:	28/06/2022 11:38:40
Tipo de registro:	Entrada
Oficina de registro electrónico:	REGISTRO ELECTRÓNICO
Organismo destinatario:	L01350192 - Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana
Organismo raíz:	L01350192 - Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana
Nivel de administración:	Administración Local

Asunto: CONSULTA EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO

Expone: PRESENTA AUTORIZACIÓN Y PODERES PARA CONSULTAR EXPEDIENTES ADMINISTRATIVOS

Solicita: ACCESO Y COPIA AL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO "AMPLIACIÓN BELLAVISTA"

Documentos anexados:

Autorizacion consulta expediente - Autorizacion consulta expediente Ampliacion Bellavista.pdf (Huella digital: 44b823f60803ae0c2c94fd4dfe23d8ceb6f2d659) PODER DOÑA SUSANA FAVOR ANTONIO MARRERO - PODER DOÑA SUSANA A FAVOR ANTONIO MARRERO Y ANA OJEDA.pdf (Huella digital: d2ea8661532fd47fe9f8e78dc52e497064baff18) PODER DOÑA SUSANA A FAVOR HIJAS - PODER DOÑA SUSANA A FAVOR HIJAS.pdf (Huella digital: 7ea5b7969699cbb61efd230b7941236349ff03a5)

Alerta por SMS:	No
Alerta por correo electrónico:	Sí

El presente justificante tiene validez a efectos de presentación de la documentación en este Registro Electrónico y no prejuzga la admisión del escrito para su tramitación. La fecha y hora de este Registro Electrónico es la de la Sede electrónica del Punto de Acceso General (https://sede.administracion.gob.es/). El inicio del cómputo de los plazos que hayan de cumplir las Administraciones Públicas vendrá determinado por la fecha y hora de presentación en el registro electrónico de cada Administración u organismo.

De acuerdo con el art. 31.2b de la Ley39/15, a los efectos del cómputo de plazo fijado en días hábiles, y en lo que se refiere al cumplimiento de plazos por los interesados, la presentación en un día inhábil se entenderá realizada en la primera hora del primer día hábil siguiente salvo que una norma permita expresamente la recepción en día inhábil.

De acuerdo con el Art. 28.7 de la Ley 39/15, el interesado de esta solicitud se responsabiliza de la veracidad de los documentos que presenta.

Firmado por:	SELLO ELECTRONICO DE LA SGAD - Firma Externa	Fecha: 28-06-2022 10:39:44
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-013039	Fecha: 28-06-2022 11:35

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 6924936D81257C81DBFFEF98334118E1

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/6924936D81257C81DBFFEF98334118E1

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:57:15 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:48

PAPEL EXCLUSIVO PARA COPIAS NOTARIALES

CU6826441

11/2015

NÚMERO MIL QUINIENTOS SETENTA Y SIETE

En **LAS PALMAS DE GRAN CANARIA**, a veintidós de Septiembre de dos mil dieciseis. ----------

Ante mí, **ALFONSO ZAPATA ZAPATA,** Notario del Ilustre Colegio de Las Islas Canarias y con residencia en la Ciudad de la fecha, para otorgar escritura de **PODER GENERAL**: ----------

COMPARECE -

DOÑA SUSANA DEL CASTILLO Y DEL CASTILLO, mayor de edad, casada, empresarias, de esta vecindad, con domicilio en la calle López Botas, número 29, titular del D.N.I. números 42.562.473-F. ----------

INTERVIENE

En su propio nombre y derecho. ----------

Tiene, a mi juicio y según interviene, la capacidad legal necesaria para formalizar la presente escritura, y a tal fin:----------

- **OTORGA** -

Que confiere poder general, amplio y bastante como derecho se requiera y sea necesario, en favor de sus hijas DOÑA SUSANA, y DOÑA CANDELARIA DE LA TORRE Y DEL CASTILLO, soltera y divorciada, empresarias, titulares de los D.N.I. números 42.838.417-

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:57:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-013041	Fecha: 28-06-2022 11:36

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 2AEDDAEE2AA2A7597F8F9E9A775892E7
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2AEDDAEE2AA2A7597F8F9E9A775892E7

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:57:23 Ver sello - 1/12 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:50

C y 42.838.418-K, todas mayores de edad, de su misma vecindad y domicilio, para que MANCOMUNADAMENTE en nombre y representación de la parte otorgante, puedan realizar los actos siguientes, con plenitud de competencia, atribuciones y facultades, y con libertad para fijar pactos, cláusulas, disposiciones, determinaciones y declaraciones, de suerte que las apoderadas ostenten la plena representación de la parte poderdante sin traba, limitación ni excepción alguna. ----------

I.- Administrar bienes, muebles e inmuebles; ejercitar y cumplir toda clase de derechos y obligaciones; rendir, exigir y aprobar cuentas, firmar y seguir correspondencias, hacer y retirar giros y envíos; constituir, modificar, extinguir y liquidar contratos de todo tipo, particularmente de arrendamiento, aparcería, seguro, trabajo y transporte de cualquier clase; desahuciar inquilinos, arrendatarios, aparceros, colonos, porteros, precaristas y todo género de ocupantes; admitir y despedir obreros y empleados; reconocer, aceptar, pagar y cobrar cualesquiera deudas y créditos, por capital, intereses, dividendos y amortizaciones, y con relación a cualquier persona o entidad pública o privada, incluso Estado, Provincia, Municipio y Comunidades Autónomas, firmando recibos, saldos, conformidades y resguardos; asistir con voz y voto a juntas de regantes, propietarios, consocios, condueños y demás cotitulares o de cualquier otra clase.----------

II.- Disponer, enajenar, gravar, adquirir y contratar, activa o

CU6826442

11/2015

pasivamente, elevar a público documentos privados, respecto de toda clase de bienes, muebles o inmuebles, derechos reales y personales, acciones y obligaciones, cupones, valores y cualesquiera efectos públicos o privados, pudiendo en tal sentido, con las condiciones y por el precio de contado, confesado o aplazado que estime pertinente, ejercitar, otorgar, conceder y aceptar compraventas aportes, permutas, cesiones en pago y para pago, amortizaciones, rescates, subrogaciones, retractos, opciones y tanteos, agrupaciones, segregaciones, parcelaciones, divisiones, declaraciones de obra nueva y de obra derruida, alteraciones de fincas, cartas de pago, fianzas, transacciones, compromisos y arbitrajes; constituir, reconocer, aceptar, ejecutar, transmitir, dividir, modificar, extinguir y cancelar, total o parcialmente, usufructos, servidumbres, prendas, hipotecas, anticresis, comunidades de toda clase, propiedades horizontales, censos, derechos de superficie, y en general, cualesquiera derechos reales y personales, y aceptar donaciones puras, condicionales u onerosas, de cualquier clase de bienes. ----------

III.- Aceptar, repudiar, manifestar, partir, entregar, recibir, aprobar e impugnar herencias, legados, liquidaciones de sociedades

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:57:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-013041	Fecha: 28-06-2022 11:36

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 2AEDDAEE2AA2A7597F8F9E9A775892E7
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2AEDDAEE2AA2A7597F8F9E9A775892E7

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:57:23 - 3/12 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:50

conyugales y cualesquiera comunidades, y, en general, bienes y derechos de toda clase y en todo caso. ----------

IV.- Comerciar, dirigir y administrar negocios mercantiles e industriales, realizar cualesquiera actos relativos al tráfico mercantil; tomar parte en concursos y subastas, formulando propuestas, reservas y protestos y aceptando adjudicaciones; intervenir en las sociedades en las que sean socios, ejercitando a tales fines los derechos sociales dentro de las prescripciones legales y estatutarias de cada caso particular; fundar, constituir, modificar y disolver sociedades civiles y mercantiles, anónimas, limitadas o cualquier otras, bajo el nombre, objeto, domicilio, duración, fecha de comienzo de operaciones, capital, estatutos y demás circunstancias y requisitos que las leyes vigentes determinen o que libremente acuerden; aportar a las mismas metálico y otros bienes, incluso inmuebles; suscribir y desembolsar en todo o en parte acciones, participaciones o partes de capital; aumentar o reducir el capital social; asistir a Juntas tanto ordinarias como extraordinarias, sean o no universales, tomando toda clase de acuerdos, incluso los de fusión o disolución, y, en general, ejercitar todos los derechos y obligaciones inherentes a la cualidad de socio y aceptar y desempeñar cargos en ellas, y todo ello en los términos previstos en la legislación mercantil entendiéndose este poder -en este aspecto- conferido con el alcance y finalidad contenida en la Ley de Sociedades de Capital. ----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:57:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-013041	Fecha: 28-06-2022 11:36

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 2AEDDAEE2AA2A7597F8F9E9A775892E7
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2AEDDAEE2AA2A7597F8F9E9A775892E7

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:57:23 - 4/12 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:50

CU6826443

11/2015

V.- Librar, aceptar, avalar, endosar, cobrar, pagar, intervenir y protestar letras de cambio, talones, cheques y otros efectos; abrir, seguir, cancelar y liquidar libretas de ahorros, cuentas corrientes y de crédito, con garantía personal o de valores; concertar activa o pasivamente créditos comerciales; afianzar y dar garantías por otros; dar y tomar dinero en préstamo, con o sin interés, y con garantía personal, de valores o cualquier otra; constituir, transferir, modificar, cancelar y retirar depósitos provisionales o definitivos de metálicos, valores u otros bienes, comprar, vender, canjear, pignorar y negociar efectos y valores, y cobrar sus intereses, dividendos y amortizaciones, arrendar cajas de seguridad y, en general, operar con Cajas de Ahorros, Bancos, incluso el de España y de otros oficiales, y entidades similares, disponiendo de los bienes existentes en ellos por cualquier concepto, y haciendo, en general, cuanto permitan la legislación en la práctica bancaria.----------

VI.- Comparecer ante cualesquiera Juzgados, Audiencias y demás Tribunales, ordinarios o especiales, de cualquier grado o jurisdicción, y ante cualquier otra autoridad, Magistratura, Fiscalía, Organismos Sindicales, Delegación, Junta, Jurado, Tribunal de la Competencia o de Cuentas del Estado, Autoridad Eclesiástica,

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:57:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-013041	Fecha: 28-06-2022 11:36

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 2AEDDAEE2AA2A7597F8F9E9A775892E7
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2AEDDAEE2AA2A7597F8F9E9A775892E7

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:57:23 - 5/12 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:50

Centro, Notaría, Registro Público, Administración de Hacienda o Agencia Tributaria, oficina o funcionario del Estado, Administración Central, Comunidad Autónoma, Provincia, Municipio o cualesquiera otras entidades locales, organismos autónomos y demás entes públicos, incluso internacionales, en particular de la U.E., y demás entidades creadas y por crear, en cualquiera de sus ramas, dependencias y servicios; y en ellos, instar, seguir y terminar, como actor, demandado, tercero, coadyuvante, requirente o en cualquier otro concepto, toda clase de expedientes, juicios y procedimientos, civiles, criminales, administrativos, sociales, contencioso-administrativos, económico-administrativos, de trabajo, gubernativos, notariales, hipotecarios, de Hacienda, de jurisdicción Voluntaria y de cualquier otra clase; en todos estos casos, entablar, contestar y seguir por todos sus trámites e instancias, hasta su conclusión, toda clase de acciones, demandas, denuncias, querellas, acusaciones, excepciones y defensas y ejercitar otras cualesquiera pretensiones, pedir suspensiones de juicios o procedimientos, ejercitándose en los mismos en cuantos casos fuera menester la ratificación personal; firmar y presentar escritos y asistir a toda clase de actuaciones; solicitar y recibir notificaciones, citaciones y emplazamientos; dirigir, recibir y contestar requerimientos y notificaciones. Interponer recursos de alzada, y cualquier otro acto previo al proceso; tachar testigos; suministrar y tachar pruebas. Renunciar a ellas y a traslados de autos. Absolver posiciones y confesar en Juicio y en

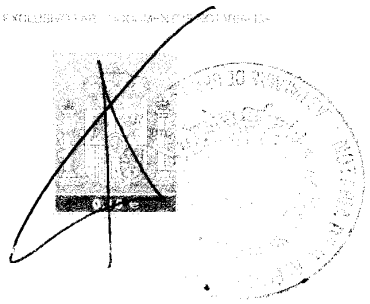
Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:57:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-013041	Fecha: 28-06-2022 11:36

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 2AEDDAEE2AA2A7597F8F9E9A775892E7
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2AEDDAEE2AA2A7597F8F9E9A775892E7

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:57:23 - 6/12 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:50

CU6826444

11/2015



todo tipo de interrogatorios previstos por la Ley; instar autorizaciones judiciales, declaraciones de herederos, expedientes de dominio, acumulaciones, liquidaciones y tasaciones de costas; promover conflictos de jurisdicción, cuestiones de competencia, diligencias preliminares, preparatorias o previas, y otras cuestiones incidentales, siguiéndolas hasta que se dicte Auto o resolución pertinente. Ser parte en juicios de testamentaría o ab intestato hasta su resolución, pudiendo presentar o dar conformidad a proyectos de partición. Consentir las resoluciones favorables, interponer y seguir toda clase de recursos, incluso los gubernativos y contencioso-administrativos y los de reposición, alzada, reforma, súplica, apelación, injusticia notoria, suplicación, queja, nulidad e incompetencia, interponer y seguir recurso de amparo ante el Tribunal Constitucional, así como aquellos extraordinarios de Casación o interés casacional y los extraordinarios por infracción procesal, y demás procedentes en Derecho y, en general, practicar cuanto permitan las respectivas leyes de procedimiento, sin limitación; instar, prestar, alzar o cancelar embargos, secuestros, depósitos, ejecuciones, desahucios y anotaciones preventivas así como pedir administraciones, intervenciones o cualquier otra medida de conservación, seguridad,

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:57:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-013041	Fecha: 28-06-2022 11:36

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 2AEDDAEE2AA2A7597F8F9E9A775892E7
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2AEDDAEE2AA2A7597F8F9E9A775892E7

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:57:23 - 7/12 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:50

prevención o garantía y modificarlos o extinguirlos; designar peritos. Intervenir en subastas judiciales y extrajudiciales, ceder remates a terceros o aceptar las cesiones que otros hicieren a favor del poderdante; pedir desahucios, lanzamientos, tomar posesión de los bienes muebles o inmuebles que deban hacerlo como consecuencia de los juicios en que intervengan. Prestar cauciones; hacer depósitos y consignaciones judiciales, así como percibir del lanzado las cantidades consignadas como precio del remate; interponer los recursos extraordinarios de casación y revisión. Desistir de cualquier recurso, incluso los de casación y revisión. Promover la recusación de Jueces y Magistrados; celebrar actos de conciliación, con avenencia o sin ella, en cuanto impliquen actos dispositivos. Transigir; someter a arbitraje las cuestiones controvertidas u otras surgidas después. Otorgar ratificaciones personales en nombre de la parte poderdante. Renunciar o reconocer derechos; allanarse; renunciar a la acción de derecho discutida o a la acción procesal, o desistir de ellas, aceptar y rechazar las proposiciones del deudor, así como realizar manifestaciones que puedan comportar sobreseimiento del proceso por satisfacción extraprocesal o carencia sobrevenida de objeto; promover y personarse en los procedimientos de Suspensión de Pagos, quita o espera, Concurso de Acreedores o Quiebra, y seguirlos hasta su conclusión y, especialmente, intervenir con voz y voto en Junta de Acreedores y para la aprobación del Convenio de que se trate, nombrar síndicos y administradores,

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:57:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-013041	Fecha: 28-06-2022 11:36

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 2AEDDAEE2AA2A7597F8F9E9A775892E7
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2AEDDAEE2AA2A7597F8F9E9A775892E7

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:57:23 - 8/12 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:50

PAPEL EXCLUSIVO PARA COPIAS DE ESCRITURAS NOTARIALES

CU6826445

11/2015

interventores y miembros de Tribunales colegiados. Reconocer y graduar créditos, cobrar éstos e impugnar los actos y acuerdos, aceptar cargos y designar vocales de organismos de conciliación; percibir cantidades, indemnizatorias o no, resultantes de decisiones judiciales favorables a la parte poderdante, ya figuren en nombre de poderdante o apoderado; instar la autorización de actas notariales, de presencia, requerimiento, notificación, referencia, protocolización declaración de herederos ab intestato u otras de notoriedad, remisión de documentos, exhibición, depósito voluntario o cualesquiera otras, incluida la intervención en las subastas notariales, de conformidad con la vigente Ley 1/2000 de siete de enero, de Enjuiciamiento Civil, a los efectos específicos de la comparecencia y posible arreglo, renuncia, transacción o allanamiento previstos en su art. 414.2, poder efectuar los mismos, con independencia del tipo de procedimiento de que se trate, y de sus circunstancias concretas de identificación procesal; sustituir el presente poder a favor de los señores Procuradores o Letrados que libremente determinen, y solicitar las copias que se precisen de este poder; percibir del Fondo de Garantía Salarial, de la Tesorería General de la Seguridad Social, o de cualquier otra entidad

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:57:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-013041	Fecha: 28-06-2022 11:36

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 2AEDDAEE2AA2A7597F8F9E9A775892E7
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2AEDDAEE2AA2A7597F8F9E9A775892E7

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:57:23 - 9/12 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:50

pagadora que en el futuro se cree o sustituya a dichos organismos, todas las cantidades que pudieran corresponder por cualquier concepto a la parte poderdante como consecuencia de la relación laboral que mantiene o mantuvo con la empresa donde prestaba o presta sus servicios, y facultar a las indicadas entidades pagadoras para subrogarse en los derechos de la parte poderdante, para el ejercicio de todo tipo de acciones que resultaran procedentes en Derecho; cualquier otra facultad, no enumerada anteriormente, de las comprendidas en el artículo 25, 414.2 y 590 de la Ley 1/2000, de 7 de Enero, con las modificaciones introducidas en la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de Enjuiciamiento Civil. ----------

VII.- Y otorgar y firmar cuantos documentos públicos y privados fueran necesarios o convenientes a los fines anteriores aunque sean consecuencia, complementarios, ratificatorios o aclaratorios de los actos que realice en uso de este poder

INTERPRETACIÓN: Este Poder ha de interpretarse en sentido amplio, extensivo a todo el ámbito de negociación de la parte poderdante, aunque no hayan sido enumeradas de modo expreso o se diere alguna de las figuras jurídicas conocidas con los nombres de "autocontratación", "doble o múltiple representación", o "intereses contrapuestos". ----------

El presente poder no se extinguirá aún cuando la poderdante sea declarado incapaz, según lo establecido en el artículo 1.732 del Código Civil, último párrafo. ----------

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

CU6826446

11/2015

AUTORIZACIÓN

Así lo dice y otorga. ----------

Permitida por mí, el Notario, la lectura de esta escritura a la otorgante, la encuentran conforme, se ratifica en su contenido y firma conmigo. ----------

Los datos personales de la compareciente serán incorporados en los ficheros de los que es titular el Notario, con la finalidad de realizar la formalización de la presente escritura, su facturación y seguimiento posterior, la realización de las remisiones de obligado cumplimiento y el resto de las funciones propias de la actividad notarial, por lo que su aportación es obligatoria. Los datos serán tratados y protegidos según la Legislación Notarial y la LO 15/1999 de 13 de Diciembre de Protección de Datos de carácter personal. El titular de los datos podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición dirigiéndose por correo postal a la Notaria de don Alfonso Zapata Zapata, con domicilio en la calle Reyes Católicos número 47,2, C.P. 35001, Las Palmas de Gran Canaria. ----------

De identificar a la compareciente por su documento de identidad, exhibido y reseñado, así como de todo lo contenido en

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:57:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-013041	Fecha: 28-06-2022 11:36

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 2AEDDAEE2AA2A7597F8F9E9A775892E7
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2AEDDAEE2AA2A7597F8F9E9A775892E7

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:57:23 - 11/12 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:50

este instrumento público, extendido en seis folios de papel para documentos notariales, serie CU, números el presente y los cinco anteriores en orden, yo, el Notario, Doy Fe.= Sigue la firma de la compareciente.- Signado: A.Zapata.- Rubricados y sellado.----------

ES COPIA de su original al que me remito obrante en el protocolo corriente de instrumentos públicos de esta Notaría a mi cargo, donde dejo nota de la presente, que expido para la parte poderdante, en seis folios de papel exclusivo para documentos notariales, serie CU, números el presente y los cinco anteriores en orden, que signo, firmo, rubrico y sello, en esta Ciudad, el mismo día de su fecha, doy fe.-



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

TIMBRE DEL ESTADO

Notaría de Don ALBERTO BLANCO PULLEIRO - Las Palmas - NIHIL PRIUS FIDE - 0,15 €

GD6041695

05/2021

PEDRO ANTONIO GONZÁLEZ CULEBRAS
ALBERTO BLANCO PULLEIRO
N O T A R I O S
Pilarillo Seco, 10 - 1º
Esquina Rafael Cabrera
Tlfs. 928 38 36 92 - 928 36 60 22
Fax: 928 38 37 56
35002 - LAS PALMAS

----------**ESCRITURA DE PODER ESPECIAL**----------

'NUMERO TRES MIL CIENTO NUEVE. ----------

En Las Palmas de Gran Canaria, a veinticuatro de Noviembre de dos mil veintiuno. ----------

Ante mí, **ALBERTO BLANCO PULLEIRO**, Notario del Ilustre Colegio de las Islas Canarias, con residencia en esta Capital, ----------

----------**COMPARECEN**----------

DOÑA SUSANA CANDELARIA DE LA TORRE DEL CASTILLO, mayor de edad, nacida el día 23 de abril de 1966, soltera, empresaria, de nacionalidad española, vecina de Las Palmas de Gran Canaria, con domicilio en calle Núñez Arce, número 7, C.P. 35.005 y con D.N.I. número 42.838.417- C. ---

Y DOÑA CANDELARIA DE LA TORRE DEL CASTILLO, mayor de edad, nacida el día 03 de septiembre de 1967, divorciada, empresaria, de nacionalidad española, vecina de Las Palmas de Gran Canaria, con domicilio en calle Reyes Católicos, número 24, 1º, C.P. 35.001 y con D.N.I. número 42.838.418- K. ----------

Juicio de identidad. Las identifico por sus reseñados do-

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:57:28
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-013041	Fecha: 28-06-2022 11:36

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): CF84EA6D26F9923C2CCC57986BFABE61
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CF84EA6D26F9923C2CCC57986BFABE61

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:57:28 Ver sello - 1/8 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:51

cumentos nacionales de identidad que me exhiben y devuelvo.

Juicio de capacidad. Las juzgo con capacidad para el presente otorgamiento. ----------

INTERVIENEN: En el siguiente doble concepto: ----------

1.- En su propio nombre y derecho.----------

2.- En nombre y representación, como **APODERADAS MANCOMUNADAS** de su madre, **DOÑA SUSANA DEL CASTILLO Y DEL CASTILLO,** mayor de edad, nacida el día 4 de agosto de 1938, viuda, empresaria, de nacionalidad española, vecina de Las Palmas de Gran Canaria, con domicilio en calle López Botas, número 29, C.P. 35.001 y con D.N.I. número 42.562.473- F. ----------

Dicha representación les resulta en virtud de poder de fecha 22 de septiembre de 2016, autorizado ante el Notario de las Palmas de Gran Canaria, don Alfonso Zapata Zapata, bajo protocolo número 1.577, del que yo el Notario **he tenido a la vista copia autorizada** y, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 98.1 de la Ley 24/2.001 de 27 de Diciembre de Medidas Fiscales, administrativas y de orden social, yo, el Notario, HAGO CONSTAR, que a mi juicio, son suficientes las facultades representativas que me han sido acreditadas para el presente otorgamiento.----------

Asegurándome las señoras comparecientes, que en la actualidad continúa en el ejercicio de su indicado poder, que

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:57:28
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-013041	Fecha: 28-06-2022 11:36

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): CF84EA6D26F9923C2CCC57986BFABE61
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CF84EA6D26F9923C2CCC57986BFABE61

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:57:28 - 2/8 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:51

no le han sido revocadas ni suspendidas ninguna de las facultades inherentes a este otorgamiento, y que son las mismas las circunstancias de su representada. ----------

Tienen, a mi juicio, según intervienen, capacidad legal suficiente para otorgar la presente escritura de **PODER ESPECIAL** y, al efecto, ----------

----------**OTORGAN** ----------

Que, **JUNTAS O CADA UNA DE ELLAS POR SÍ SOLA,** confieren **PODER ESPECIAL**, tan amplio y bastante como en Derecho se requiera, y sea necesario, a favor de **DON ANTONIO J. MARRERO FALCÓN Y DOÑA ANA OJEDA TEJERA**, ambos mayores de edad, abogados, de nacionalidad española, con despacho profesional en la calle Triana, número 22, 2º, C.P. 35.002 de esta capital y con D.N.I. números 43.766.970-V y 78.503.642- L, respectivamente; para que en nombre y representación de la parte otorgante **Y, ACTUANDO SIEMPRE DE MANERA INDISTINTA Y SOLIDARIA**, puedan realizar las siguientes facultades, sin limitación de clase alguna: ----------

I. Comparecer en Juzgados, Tribunales, Magistraturas, Fiscalías, Sindicatos, Delegaciones, Jurados, Comisiones, No-

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:57:28
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-013041	Fecha: 28-06-2022 11:36

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): CF84EA6D26F9923C2CCC57986BFABE61
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CF84EA6D26F9923C2CCC57986BFABE61

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:57:28 - 3/8 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:51

tarías, Registros, y toda clase de oficinas públicas o privadas, autoridades y Organismos del Estado, Provincias y Municipios, en asuntos civiles, penales, administrativos, contenciosos y económicos administrativos, gubernativos, laborales, fiscales y eclesiásticos, de todos los grados, jurisdicciones e instancias; promover, instar, seguir, contestar y terminar, como actor, solicitante, coadyuvante, requerido, demandado, oponente o en cualquier otro concepto, toda clase de expedientes, actas, juicios, pretensiones, tramitaciones, excepciones, manifestaciones, reclamaciones, declaraciones, quejas y recursos, incluso de casación, con facultad de formalizar ratificaciones personales, desistimientos y allanamientos, así como absolver posiciones en la prueba de interrogatorio en juicio en nombre y representación de la parte poderdante; otorgar para los fines antedichos, poderes en favor de procuradores de los tribunales y abogados con las facultades usuales y las especiales que el caso requiera. ----------

En todos estos casos, entablar, contestar y seguir por todos sus trámites e instancias, hasta su conclusión, toda clase de acciones, demandas, denuncias, querellas, acusaciones, excepciones y defensas y ejercitar otras cualesquiera pretensiones, pedir suspensiones de juicios o procedimientos, ejercitándose en los mismos en cuantos casos fuera menester la ratificación personal; firmar y presentar escritos y asistir a

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:57:28
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-013041	Fecha: 28-06-2022 11:36

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): CF84EA6D26F9923C2CCC57986BFABE61
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CF84EA6D26F9923C2CCC57986BFABE61

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:57:28 - 4/8 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:51

toda clase de actuaciones; solicitar y recibir notificaciones, citaciones y emplazamientos.----------

Dirigir, recibir y contestar requerimientos y notificaciones. Interponer recursos de alzada, y cualquier otro acto previo al proceso.----------

Tachar testigos; suministrar y tachar pruebas. Renunciar a ellas y a traslados de autos. Absolver posiciones y confesar en Juicio y en todo tipo de interrogatorios previstos por la Ley. ----------

II. Interponer querellas. ----------

III. Instar y contestar actas notariales de todo tipo.------

IV. Solicitar, tramitar y obtener todo tipo de documentación y/ o información a nombre de las poderdantes, compareciendo, ante cualquier organismo u oficina pública o privada, tales como Ayuntamientos, Oficinas del Catastro, Comisión de Valoración, Hacienda, Consejería de Asuntos Sociales del Gobierno de Canarias, Instituto Nacional de la Seguridad Social y la Tesorería General de la Seguridad Social y cualquier otro dependiente o no de estos, ya sean autoridades y Organismos del Estado, Provincias y Municipios. ----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:57:28
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-013041	Fecha: 28-06-2022 11:36

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): CF84EA6D26F9923C2CCC57986BFABE61

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CF84EA6D26F9923C2CCC57986BFABE61

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:57:28 - 5/8 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:51

Promover, instar, seguir, contestar y terminar, en cualquier concepto, toda clase de expedientes, actas, pretensiones, tramitaciones, excepciones, manifestaciones, reclamaciones, declaraciones, quejas y recursos. ----------

V. Realizar cualquier gestión necesaria o exigida por Ley con el fin de practicar la liquidación de todo tipo de Impuestos.

VI. Realizar todo tipo de actos administrativos y tributarios de cualquier naturaleza, ante cualquier administración pública, pudiendo, incluso, recibir devoluciones y tramitar firmas electrónicas. ----------

VII. Pedir y retirar cuantas copias de esta escritura o de cualquier otro documento estime necesarias o convenientes.---

VIII. Realizar por medios telemáticos todos los trámites y actuaciones especificados anteriormente. ----------

IX. Y otorgar y firmar cuantos documentos públicos y privados fueran necesarios o convenientes a los fines anteriores aunque sean consecuencia, complementarios, ratificatorios o aclaratorios de los actos que realice en uso de este poder.----------

La totalidad de las facultades antes reseñadas se confieren incluso en el supuesto de que los apoderados en el ejercicio de las mismas, incurrieran en la "Múltiple representación", o existiesen intereses contrapuestos o coincidentes. ----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:57:28
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-013041	Fecha: 28-06-2022 11:36

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): CF84EA6D26F9923C2CCC57986BFABE61
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CF84EA6D26F9923C2CCC57986BFABE61

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:57:28 - 6/8 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:51

---------- **OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN** ----------

Así lo dicen y otorgan las señoras comparecientes, según intervienen, libremente y a mi presencia, quedando hechas las reservas y advertencias legales. ----------

Tratamiento de datos. Las otorgantes consienten en que sus datos sean utilizados y tratados para la confección del presente documento y para el cumplimiento de las obligaciones legales y reglamentarias que derivan del citado otorgamiento. ----------

Informo expresamente de los derechos recogidos en la Ley Orgánica 3/2018 de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales y en el Reglamento 2016/679 en particular de los derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación de tratamiento, portabilidad y oposición que podrá ejercitar ante el presente notario a quien corresponde el tratamiento de los citados datos y cuya dirección actualizada podrá consultar en cualquier momento ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o en la Sede del Colegio Notarial de las Islas Canarias. ----------

Tras considerar acreditada su identidad por el medio

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:57:28
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-013041	Fecha: 28-06-2022 11:36

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): CF84EA6D26F9923C2CCC57986BFABE61
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CF84EA6D26F9923C2CCC57986BFABE61

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:57:28 - 7/8 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:51

que establece el apartado c) del Artículo 23 de la Ley del Notariado y constar de sus manifestaciones los datos personales, leo la presente Escritura a las señoras comparecientes, por su elección, tras advertirles de su derecho de hacerlo por sí, del que no usan, la encuentran conforme en todo su contenido, y la ratifican y firman, conmigo, el Notario. ----------

DOY FE de que, a mi juicio, las señoras comparecientes, según han intervenido, tienen la capacidad legal necesaria para el otorgamiento efectuado, que están legitimadas para ello, que dicho otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de aquellas, de que su consentimiento ha sido libremente prestado, y, en general, de todo cuanto queda consignado en este Instrumento Público, que queda extendido en cuatro folios del Timbre del Estado de papel exclusivo para Documentos Notariales, números GD6043470, GD6043469, GD6043468 y GD6043467. ----------

SIGUEN LAS FIRMAS DE LAS COMPARECIENTES.- SIGNADO: ALBERTO BLANCO PULLEIRO.- RUBRICADO Y SELLADO. ----------

DOY FE Que es copia que reproduce la matriz obrante al número de orden al principio indicado en mi protocolo general expedida a interes de LAS PODERDANTES Y USO DE SU APODERADO en **cuatro** folios de papel exclusivo para documentos notariales, números GD6041695, GD6041696, GD6041697 y GD6041698. En Las Palmas de Gran Canaria el mismo día de su autorización.

FE PÚBLICA NOTARIAL
CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO ESPAÑOL
NOTARIADO EUROPA
NIHIL PRIUS FIDE
0263140365

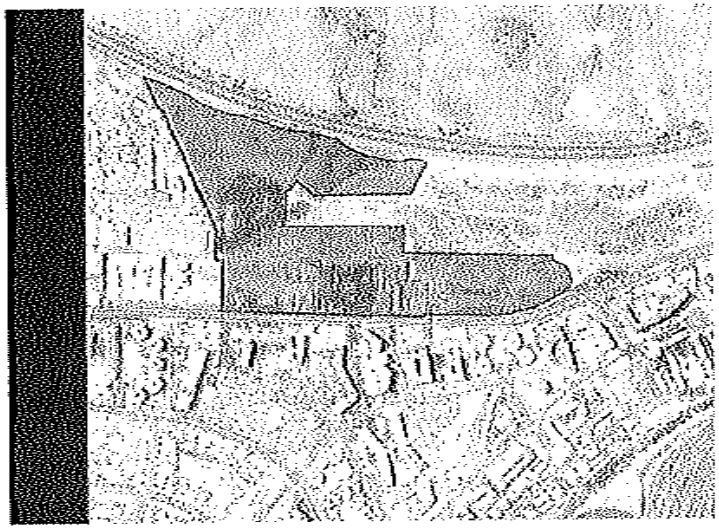
ALBERTO BLANCO PULLEIRO

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-07-2022 10:57:28
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-013041	Fecha: 28-06-2022 11:36

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): CF84EA6D26F9923C2CCC57986BFABE61
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CF84EA6D26F9923C2CCC57986BFABE61

Fecha de sellado electrónico: 11-07-2022 10:57:28 - 8/8 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:51

DOCUMENTO BORRADOR
MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 47 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA



Situación

Urbanización San Fernando

Término Municipal de San Bartolomé de Tirajana

Peticionario

Unidad de Actuación-1
Hnos. del Castillo y del Castillo y otros
Unidad de Actuación-2
Cárnica Global S.L.
Unidad de Actuación-3
Hnos. del Castillo y del Castillo

Redactor

INGENIERÍA TÉCNICA CANARIA, S.A.

FEBRERO 2022

DOCUMENTO BORRADOR
MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 47
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

DOCUMENTO BORRADOR

MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 47 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA — Fecha: 27-09-2022 12:35:19
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2022-017936 — Fecha: 02-09-2022 14:47
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:19 Ver sello — - 1/42 - — Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:53

Índice

Documento de Información 4
1. Antecedentes y marco jurídico 4
1.1 Introducción 4
1.2 Objeto de la modificación menor 8
1.3 Casuística que concurre en esta Modificación Menor 9
1.4 Información catastral. 12
Unidad de Actuación 1 12
Unidad de Actuación 2 12
Unidad de Actuación 3 14
1.5 Ámbito 14
1.6 Estructura de la propiedad 16
1.7 Realidad física y económica de las bolsas de suelo que conforman la UE nº 47 22
1.8 Contenido documental de la Modificación Menor 24
2. Documento de Ordenación 1
2.1 Vigencia de la Modificación Menor 1
2.2 Justificación de la procedencia de la Modificación Menor 1
2.3 Justificación de su oportunidad y conveniencia 2
2.4 Justificación de los intereses concurrentes 3
2.5 Justificación de la viabilidad y sostenibilidad económica 4
2.6 Justificación de la naturaleza de la actuación 5
2.7 Justificación del cambio de uso de la parcela del antiguo canódromo y de la UA1, así como de la edificabilidad y aprovechamientos urbanísticos de la UE nº 47 6
2.8 Procedimiento de modificación 8

2.9 Procedimiento de evaluación ambiental 8
2.10 Legislación sectorial 11
2.11 Objetivos y criterios de la Modificación Menor 12
2.12 Disposiciones de planeamiento que afecten a la Modificación Menor 16
2.12.1 Planeamiento insular y planeamiento local 16
2.12.2 Determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Gran Canaria PTEOTI- para el ámbito donde se plantea la Modificación Menor: 21
2.12.3 Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de San Bartolomé de Tirajana: 24
2.12.4 Determinaciones de carácter vinculante del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana vigente para la modificación menor propuesta: 24
2.13 Estudio de mercado 25
2.14 Propuesta de ordenación 26
2.15 Régimen urbanístico del suelo 26
2.16 Análisis de las alternativas de ordenación 29
2.16.1 Alternativa 0. 30
2.16.2 Alternativa 1. 32
2.16.3 Alternativa 2. 36
2.17 Conclusiones 39
2.18 Normativa modificada 40
2.19 Gestión y ejecución de las determinaciones de la propuesta 40
2.20 Deberes del promotor/es de las unidades de actuación 41
2.21 Planos 42

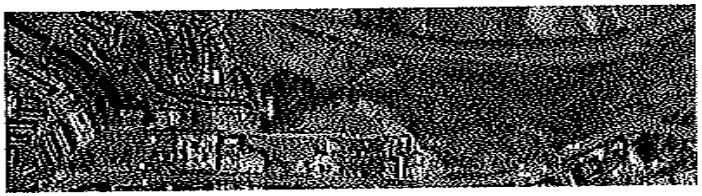
Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA | Fecha: 27-09-2022 12:35:19
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2022-017936 | Fecha: 02-09-2022 14:47
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:19 - 2/42 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:53

Documento de Información

1. Antecedentes y marco jurídico

1.1 Introducción

El suelo objeto de la Modificación Menor es la zona comprendida dentro de la UE nº 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana que se corresponde con una superficie de 165.000 m², clasificados como urbano no consolidado, pendiente de gestión, afectando a la totalidad de la zona comprendida dentro del Plan Parcial de Ordenación "Ampliación Bellavista", junto a El Veril.



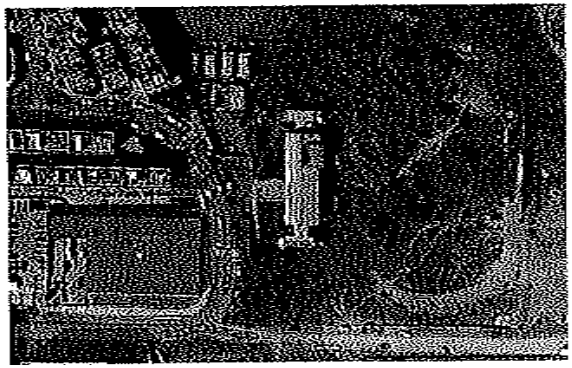
Ubicación de la totalidad del ámbito de la UE nº 47

Dentro de esta UE nos encontramos por un lado con suelos parcialmente construidos, concretamente la zona con frente a la Avenida de Moya, y la continuación de la calle alcalde Enrique Jorge, aún sin ejecutar, insertos en trama urbana, con bolsas de suelo vacío, y por tanto con proceso de gestión y ejecución pendientes, por lo que requieren completar la urbanización.



Ubicación de los suelos parcialmente construidos del ámbito de la UE nº 47

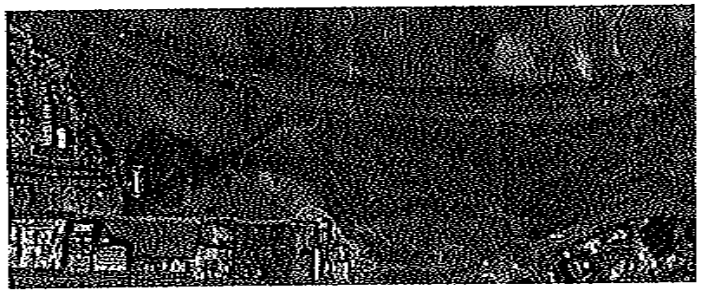
Otra parte ocupada por el antiguo Canódromo, en el que por sentencia del tribunal Superior de Justicia de Canarias se le reconoce licencia de obra para remodelación del mismo, constando informe técnico de 8 de julio de 1998, en el que se considera que el suelo es urbano, aunque en la categoría de no consolidado, por lo que, igualmente está pendiente de gestión y ejecución para considerarlo como consolidado.



Ubicación de la parcela del antiguo Canódromo

Esta bolsa de suelo, perfectamente delimitada, tiene frente con todos los servicios urbanísticos a la calle Alfredo Kraus, y a la futura calle Alcalde Enrique Jorge.

Por último, otra bolsa de suelo que está vacante, no reúne requisitos de suelo urbano.



Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA | Fecha: 27-09-2022 12:35:19
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2022-017936 | Fecha: 02-09-2022 14:47
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:19 - 3/42 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:53

Ubicación de la parcela con el suelo vacante entre la GC-1 y la GC-500, y las bolsas de suelo anteriores

Dentro de esta última bolsa de suelo, de las tres que conjuntamente conforman la UE nº 47, se encuentra parte del nudo de la estación situada en El Veril, afectando a una pequeña parte de la delimitación de suelo a ordenar que, por su dimensión, no implica variación significativa de los parámetros esenciales de la ordenación estructural que se pretende.

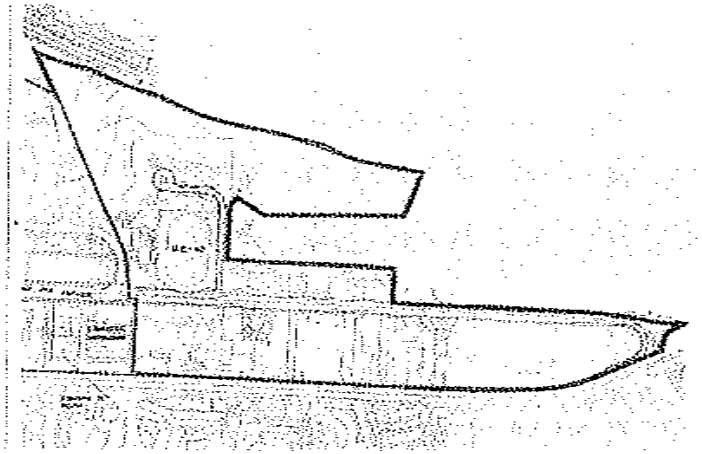
Por ello, en la ordenación de esta pieza conjunta, se tendrá en cuenta la afección del PTE-21, Plan Territorial Especial [Corredor de transporte público, con infraestructura propia y modo guiado, entre Las Palmas de Gran Canaria y Maspalomas], de acuerdo a las normas transitorias de ordenación establecidas por la suspensión de su trazado a su paso por Playa del Inglés, aprobada definitivamente mediante Decreto 358/2015, de 9 de noviembre (BOC nº 218, de 10 de noviembre de 2015), para ajustar la delimitación de suelo si fuera necesario.

La delimitación territorial de la Modificación Menor de la UE nº 47, viene señalada en el plano A-12 del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana.



Plano A-12 del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana, vigente

Dentro de este plano, la UE nº 47, se encuentra resaltada en el margen derecho del mismo, en la zona más próxima a San Agustín, entre la GC-1 y la GC-500.



Plano nº A-12

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 47

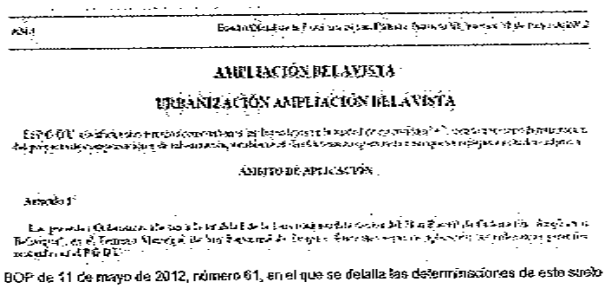
Plano Nº A-12

DENOMINACIÓN: AMPLIACIÓN BELLAVISTA	
SITUACIÓN: AMPLIACIÓN BELLAVISTA	
A. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	
PROYECTO DE COMPENSACIÓN Y ANEXO AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
B. DATOS BÁSICOS	
B 1. Superficie	165900 m²
B 2. Ordenanza	Uso de Residencial Permanente
C. OBJETIVOS	
-EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS	
-EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.	
D. CESIONES	
E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO	
El plazo de edificación será de 4 años desde la entrega de la Urbanización al Ayuntamiento	
F. GESTIÓN: COMPENSACIÓN	**G. PLAZO: 2 AÑOS**

En la aprobación definitiva del vigente PGO de San Bartolomé de Tirajana, llevada a cabo por acuerdos de 9 de mayo y de 1 de octubre de 1996 de la Comisión de Urbanismo y Medio

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA | Fecha: 27-09-2022 12:35:19
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2022-017936 | Fecha: 02-09-2022 14:47
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:19 - 4/42 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:53

Ambiento y publicados en los Boletines Oficiales de Canarias nº 68, de 5 de junio de 1996 y en el número 144, de 15 de noviembre de 1996, cuya normativa urbanística parcial – Normas 1 y Normas 2, fue también publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de 6 de diciembre de 1996 y, posteriormente en el BOP de 11 de mayo de 2012, **se recoge el régimen urbanístico de este suelo y las condiciones comunes de edificación uso y volumen para el mismo, con las ordenanzas particulares de cada parcela y cuadro de superficies**.



AMPLIACIÓN BELAVISTA

URBANIZACIÓN AMPLIACIÓN BELAVISTA

ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1º

BOP de 11 de mayo de 2012, número 61, en el que se detalla las determinaciones de este suelo

1.2 Objeto de la modificación menor

El objeto principal de la iniciativa que se propone es la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en relación a la totalidad del suelo de la UE nº 47, a fin de establecer cambio de usos, modificación de tipologías edificatorias, aumento de edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos que hagan viable el desarrollo de estos suelos.

Para ello, como ya señalábamos, y para alcanzar el objetivo planteado, entendiendo que el uso del suelo es predominantemente residencial en las Unidades de Actuación 2 y 3 y uso Terciario en la UA1, se aplicará el artículo 138 de la Ley 4/2017, para establecer los puntos de partida en relación a los estándares de edificabilidades bruta máxima y reservas mínimas en suelo urbano no consolidado, que le corresponde a la totalidad del suelo de la UE nº 47.

Esto nos llevará a plantear la modificación de los parámetros urbanísticos existentes en el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en aras de conseguir poner en el mercado nuevos productos de alta demanda por la población local, que ayuden a resolver el problema de vivienda existente en el municipio y a concluir esa bolsa de suelo, de aspecto altamente degradado por inacabado, dotándolo de las dotaciones y espacios libres que se requieren.

En este contexto de necesidad de remate y regeneración de esa parte de la costa de San Bartolomé de Tirajana, se plantea también como objetivo dar una respuesta, aprovechando la topografía propia del terreno, al problema de aparcamientos públicos en la zona.

Por último, la modificación de las edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos viene justificada, dado que dentro de esta Unidad de Ejecución se producen varias afecciones relevantes, por un lado la necesidad de canalizar la cuenca hidrológica de Bellavista y la de aguas abajo que vienen hoy en día a morir en la fachada principal de la parcela ocupada por el antiguo Canódromo, la de darle continuidad a la calle Alcalde Enrique Jorge hasta sus enlace con el nudo previsto por el PTE 21 en su llegada a El Veril, y a resolver la afección que se produce por el nudo referido.

1.3 Casuística que concurre en esta Modificación Menor

Como hemos tratado de dejar claro desde el comienzo de este documento de Modificación Menor del suelo que comprende la UE nº 47, se trata de un área conformada por tres piezas distintas de suelo, algunas inmersas en la trama urbana y con características urbanísticas similares y otra con carencia de servicios, pero todas ellas pendiente de urbanización y gestión. Pero lo más relevante es que tienen circunstancias muy distintas en cuanto a su propiedad. Dos de ellas pertenecen a un solo promotor y una de ellas con su propiedad muy fraccionada, tal como podremos ver posteriormente por los datos registrales y catastrales de cada una de estas bolsas de suelo.

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA | Fecha: 27-09-2022 12:35:19
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2022-017936 | Fecha: 02-09-2022 14:47
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:19 - 5/42 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:53

Esto no ha sido un contratiempo para plantear esta Modificación Menor de todo el suelo. Se ha mantenido distintas reuniones con los representantes de los propietarios de estos suelos y los intereses son coincidentes. Las tres partes desean desarrollar estas piezas de suelo en las mejores condiciones tanto para la Administración como para los intereses particulares.

Por ello, el documento borrador que se elabora en este momento será el marco general para las tres bolsas de suelo, en el que se establecerá, con arreglo a lo establecido en el apartado B del artículo 136 y el B del 137 de la Ley 4/2017, los usos genéricos característicos, los coeficientes de edificabilidad máximo, las tipologías básicas, la ordenación mínima para su desarrollo posterior, la determinación de los aprovechamientos urbanísticos máximos, los correspondientes coeficientes de ponderación, etc., y la ordenación de cada una de ellas.

Igualmente, en este documento marco, se tendrá en cuenta lo previsto en los apartados c) y d) del epígrafe B del artículo 137 de la Ley 4/2017, en relación al 15% de las diferencias máxima de aprovechamientos entre las tres zonas y en relación a adscribir en cada una de ellas (UA2 y UA3) al menos el 30% de la edificabilidad residencial destinada a la construcción de viviendas protegidas, al ser la UA1 de uso Terciario.

Por último, también se tendrá en cuenta el cumplimiento del artículo 138 de la Ley 4/2017, en relación a los estándares en suelo urbano no consolidado y urbanizable.

Una vez que queda establecido el documento marco de la Modificación Menor, que debe ser el documento de referencia para el desarrollo y gestión de las tres piezas de suelo, dadas las circunstancias de la propiedad de cada una de ellas, podrá darse el caso de que unas ejecuten el desarrollo y gestión de su bolsa de suelo antes que las otras, lo que no debe afectar a los intereses municipales.

Esta posibilidad, que no es la deseada, nos lleva a plantear que las reservas de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, las zonas de

aparcamientos públicos, y las parcelas de cesión por el 10% de los aprovechamientos que le corresponden a la Administración, estén definidas en este documento de forma genérica, y no queden a expensas del momento en el que pueda desarrollarse cada uno de estos suelos.

Si bien a principios de noviembre, el promotor de la bolsa de suelo de la UA2 (Cárnica Global SL), que ocupa la finca del antiguo Canódromo presento el borrador de la Modificación Menor redactado por los arquitectos Doña Dolores Cabrera López y Don Martin Perdomo Ojeda, en este documento se pretende refundir dicho borrador con la ordenación del resto de la otras dos Unidades de Actuación por parte del resto de propietarios, que han llegado a un acuerdo sobre la propuesta de alternativas, asumiendo cada UA sus cesiones obligatorias dentro de cada unidad..

Nos consta, que esta solución es la que persigue el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, para permitir el desarrollo conjunto de esta parte del suelo, preparando el mismo para un futuro prometedor de esta zona, que, a pesar de las dificultades en su desarrollo por la anulación del Plan de Modernización de El Veril, según Sentencia 402/2020, de 16 de diciembre de 2020 del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, al declarar que el instrumento urbanístico es disconforme con el ordenamiento jurídico ya que advierte que el instrumento legal que habilita la inversión carece de informe sobre recursos hídricos por parte del Consejo Insular de Aguas, una vez subsanadas estas cuestiones, el desarrollo de esta pieza terminará siendo una realidad.

Igualmente, en esta zona, en el extremo más al norte de la UE nº 47, también confluye una parte del corredor de transporte público con infraestructura propia y modo guiado entre Las Palmas de Gran Canaria y Maspalomas (PTE-21), cuestión que nos llevará, si fuera necesario, a ajustar la delimitación de suelo del ámbito de intervención, suelo afectado por este sistema general, repercutiendo el reparto de cargas que ello supone entre todo el suelo de la UE nº 47, que cuenta con una superficie global de 165.673 metros cuadrados.

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA | Fecha: 27-09-2022 12:35:19
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2022-017936 | Fecha: 02-09-2022 14:47
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:19 - 6/42 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:53

1.4 Información catastral.

Las fincas catastrales son las siguientes:

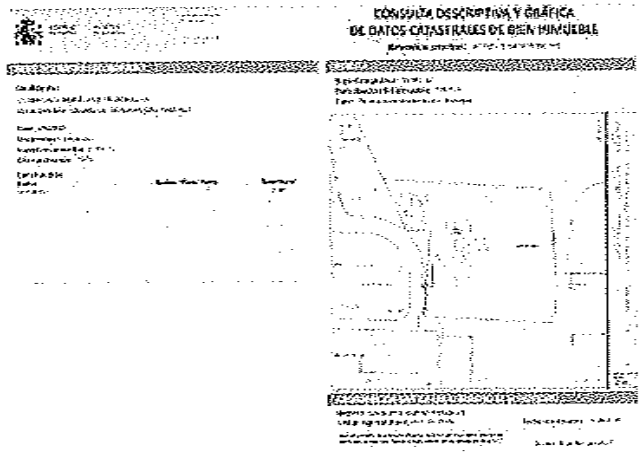
Unidad de Actuación 1

	Titular	Ref. Catastral	Superficie
1	South East S.L.	4111409DS4741S	2.725 (*)
2	María Rivero Rdez	4111408//4111410 //4111411DS4741S	829
3	DISA	4111404DS4741S	3.134 (*)
4	Lico Leasing	4111403DS4741S	833
5	Pinaro Beach	4111414DS4741S	849
6	Archi Invest	4111413DS4741S	848
7	Domingo Alonso SA	4111401DS4741S	1.012
8	Sabine Mireille Dorval	4111406DS4741S	3.158
9	Anidia SA	4111407DS4741S	2.531
10	Las Palmas Bus SA	4211501DS4741S	8.244 (*)
11	Hros. Constantino Toribio	4211502DS4741S	1.472
12	Euromuebles SL	4312001DS4741S	1.040 (*)
13	Hnos. Sta. Cazorla	4312001DS4741S	1.040 (*)
14	Loro Parque SA	4312001DS4741S	3.473
15	Santiago Suarez Medina	4312002DS4741S	2.016
16	Ventura Santana Medina	4312003DS4741S	2.010
17	Lorenzo Lopez	4312004DS4741S	1.963
18	Hros. del Castillo y del Castillo		30.434
			67.611

(*) Algunas superficies no coinciden con las catastrales reflejadas en el apartado 1.5 de esta Memoria

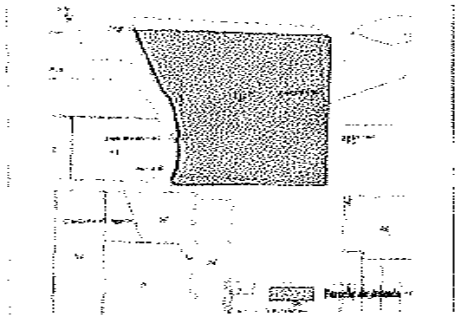
Unidad de Actuación 2

La finca se corresponde con la **parcela catastral con referencia 4113101DS4741S0001HT**, con superficie de **15.730,00 m²**, con uso deportivo y superficie construida de 2.066,00 m².



Parcela catastral con referencia 4113101DS4741S0001HT. Antiguo Canódromo

Sin embargo, según reciente levantamiento topográfico efectuado por el ingeniero técnico en topografía, don Juan Manuel Fuentes García, colegiado nº 6035 del ilustre colegio oficial de ingenieros técnicos en topografía, delegación regional de Canarias, y según reciente medición practicada la finca tiene una superficie total de DIECISEIS MIL TREINTA CON SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (**16.030,76 m²**).



Superficie real del suelo de la parcela del antiguo Canódromo, según el levantamiento realizado por el Topógrafo

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA — Fecha: 27-09-2022 12:35:19
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2022-017936 — Fecha: 02-09-2022 14:47
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 252B05245D99E09A44A43F7506622CE50
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/252B05245D99E09A44A43F7506622CE50
Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:19 - 7/42 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:53

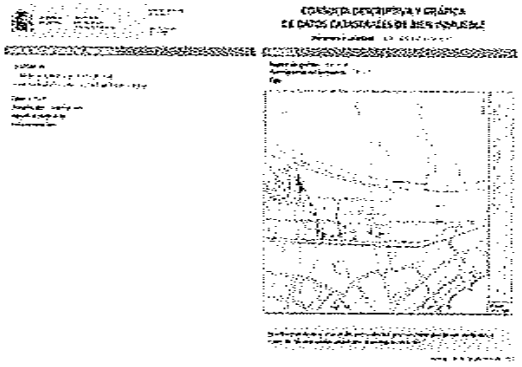
don Juan Manuel Fuentes García

Por tanto, a pesar de que las superficies catastral y registral coinciden con 15.750,00 m², tomaremos como superficie real la que se ha obtenido recientemente, que, aunque es similar, 16.030,76 m², difiere no solo ligeramente en superficie sino en sus puntos georreferenciados, tal como vemos en el plano insertado anterior.

Al contar esta unidad con parte del vial de acceso (Calle alcalde Enrique Jorge), la superficie total de esta Unidad de Actuación es de **17.286 metros cuadrados**.

Unidad de Actuación 3

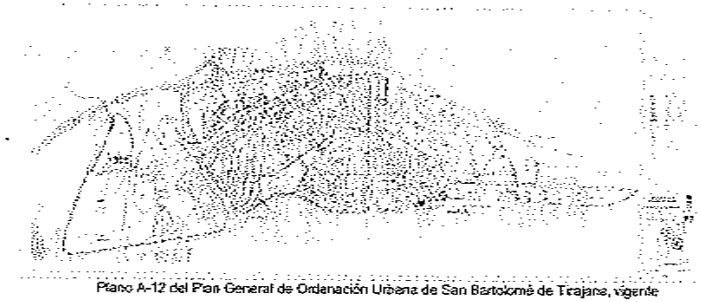
La finca se corresponde con la **parcela catastral con referencia 4512101DS4741S0001WT** con superficie de 118.391,00 m2, a la que habría que deducir los 30.389 m2 aportados a la UA1, los 548,24 m2 aportados a la UA2 y el SG de la Estación prevista en el PTE-21, restando en esta Unidad de Actuación 77.645 m2, más 2.895 m2 del SG adscrito, **con un total de 79.832 metros cuadrados.**



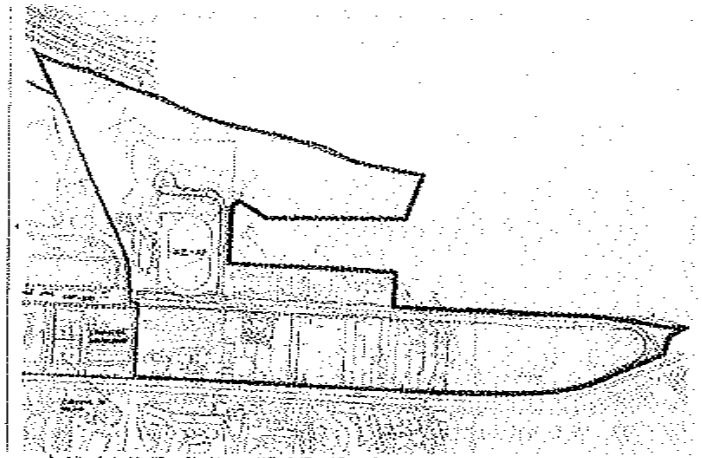
1.5 Ámbito

Como ya señalamos al comienzo de este documento, el suelo objeto de la Modificación Menor es la zona comprendida dentro de la UE nº 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, con una superficie de 165.000 m², clasificados como urbano no consolidado, pendiente de gestión, afectando a la totalidad de la zona comprendida dentro del

Plan Parcial de Ordenación "Ampliación Bellavista", junto a El Veril, y que queda definida en el Plano A-12 del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana, que insertamos y ampliamos a continuación



Plano A-12 del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana, vigente



Ámbito de la Modificación Menor: UE nº 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana vigente

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA | Fecha: 27-09-2022 12:35:19
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2022-017936 | Fecha: 02-09-2022 14:47
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:19 - 8/42 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:53

1.6 Estructura de la propiedad

Tal como señala el apartado 3 del artículo 164 de la Ley 4/2017, "*cuando una Modificación Menor de la ordenación urbanística incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación*". Ello en relación con lo dispuesto en la disposición adicional novena, de la Ley de Suelo de 2015, aprobada por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por la que se modifican artículos de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, concretamente, la adición de un nuevo artículo 70 ter., del que se destaca, a estos efectos, su apartado 3:

«3. Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.»

Pues bien, dado que la UE nº 47 está conformado por tres bolsas distintas de suelo, se procederá a identificar a los propietarios de cada una de ellas de forma diferenciada.

Para ello denominaremos a cada una de estas bolsas de la forma siguiente:

Bolsa 1, la que se encuentra con suelos parcialmente construidos, la zona con fachada principal a la Avenida de Moya y con fachada trasera al futuro viario como continuación de la calle Alcalde Enrique Jorge .

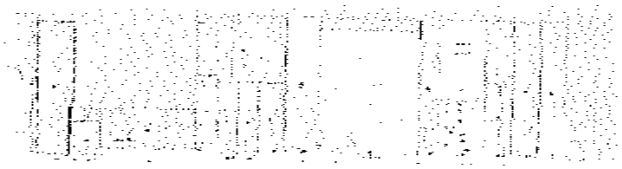
Bolsa 2, la conformada por la finca del Antiguo Canódromo.

Bolsa 3, el resto del suelo.

Para la mejor identificación de estas bolsas de suelo, se aportan las referencias catastrales de los propietarios incluidos en cada una de ellas, de forma que, solo en lo que denominamos Bolsa 1 hay más de un propietario y por tanto con distintas referencias catastrales. Las otras dos Bolsas de suelo están conformadas por una sola finca catastral.

DOCUMENTO BORRADOR
MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 47
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

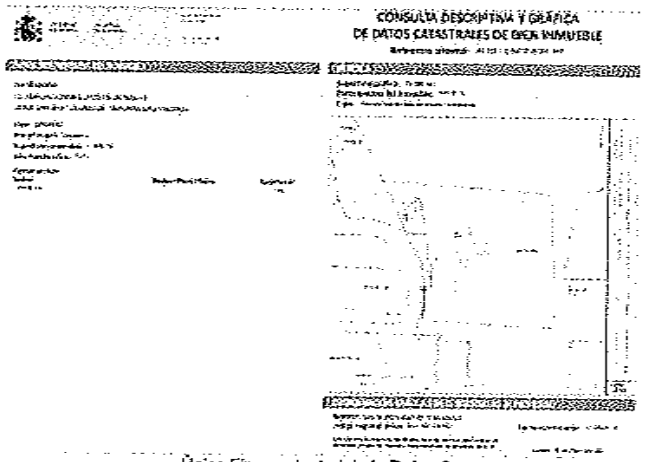
	Titular	Dirección	Ref. Catastral	Superficie
1	South East S.L.	Avda. de Moya 48	4111409DS4741S	2.604
2	María Rivero Rdez	Avda. de Moya 46B y 46 C	41114[08, 10 y 11]DS4741S	829
3	DISA	Avda. de Moya 46	4111404DS4741S	2.090
4	Eico Leasing	Avda. de Moya 44	4111403DS4741S	833
5	Pinazo Beach	Avda. de Moya 42B	4111414DS4741S	849
6	Archi Invest	Avda. de Moya 42	4111413DS4741S	848
7	Domingo Alonso SA	Avda. de Moya 40	4111491DS4741S	1.912
8	Sabine Mireille Dorval	CL Ampliación Bellavista ES1	4111406DS4741S	3.158
9	Anidia SA	Avda. de Moya 38	4111407DS4741S	2.531
10	Las Palmas Bus SA	Avda. de Moya 36	4211501DS4741S	7.471
11	Hros. Constantino Toribio	Avda. de Moya 34	4211502DS4741S	1.472
12	Euromuebles SL	Carretera Gral nº 4	4312001DS4741S	1.022
13	Hnos. Sta. Cazorla	Carretera Gral nº 4	4312001DS4741S	1.612
14	Loro Parque SA	Carretera Gral nº 4	4312001DS4741S	3.473
15	Stgo. Suarez Medina	Carretera Gral nº 2C	4312002DS4741S	2.016
16	Ventura Santana Medina	Carretera Gral nº 2A	4312003DS4741S	2.010
17	Hoteles Lopez SL	Carretera Gral nº 2	4312004DS4741S	1.963
18	Hros. del Castillo y del Castillo	CL Ampliación Bellavista UR		118.391
19	Endesa	CL Ampliación Bellavista ES1	4111412DS4741S	23
20	Peatonal Público			920



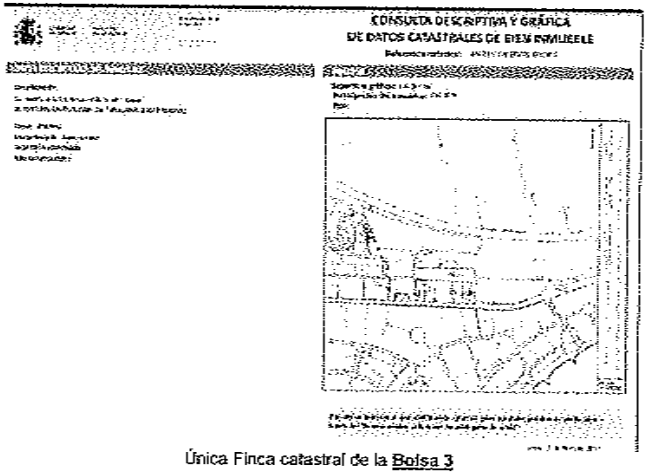
Fincas catastrales de la Bolsa de suelo 1

Dentro de esta bolsa de suelo hay una parte del suelo que pertenece a los propietarios del suelo de la bolsa 3. Por tanto, entran a formar parte de esta bolsa con el porcentaje de suelo que aportan en la misma.

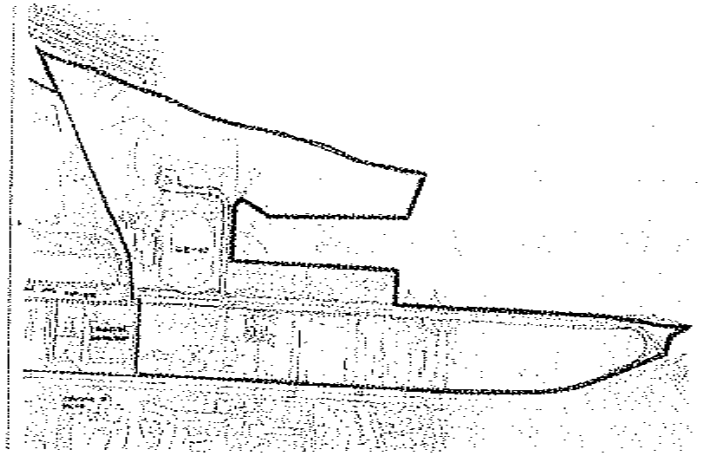
Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA — Fecha: 27-09-2022 12:35:19
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2022-017936 — Fecha: 02-09-2022 14:47
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:19 - 9/42 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:53



Única Finca catastral de la **Bolsa 2**

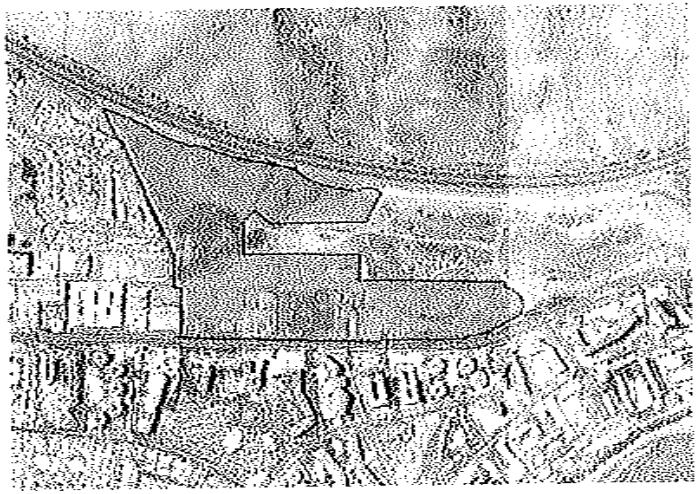


Única Finca catastral de la **Bolsa 3**



Si tenemos en cuenta la afección que se produce en la superficie del ámbito por la intervención de PTE-21, se pasa de una superficie de 165.000,00 m² establecida en la UE nº 47, Ampliación de Bellavista, por el Plan General vigente, a **165.672 m²**, tal como vemos en el plano siguiente.

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA | Fecha: 27-09-2022 12:35:19
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2022-017936 | Fecha: 02-09-2022 14:47
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 252B05245D99E09A44A43F7506622CE50
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/252B05245D99E09A44A43F7506622CE50
Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:19 - 10/42 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:53



Pues bien, aunque partíamos de la base de que la totalidad de la UE nº 47 tenía 165.000,00 m², según se establece en el Plan General vigente, y de los datos de las superficies de cada una de estas bolsas de suelo, ya sea por descripción registral, catastral o por reciente levantamiento topográfico, una vez que se ha superpuesto la afección del PTE-21 sobre el ámbito, se deduce lo siguiente:

Bolsa 1, la que se encuentra con suelos parcialmente construidos, la zona que se encuentra entre la Avenida de Moya y la continuación de la calle Alcalde Enrique Jorge, tiene una **superficie total de 68.554,00 m²**, en los que se encuentran incluidos varios propietarios, entre ellos los propietarios de la **bolsa 3** con 30.359 m².

Bolsa 2, la conformada por la finca del Antiguo Canódromo, según reciente levantamiento topográfico, **la superficie** de esta bolsa de suelo asciende a **16.030,76 m²**, más 1.255,24 m2 de los Sres. Del Castillo y Del Castillo que proceden de la calle Alcalde Enrique Jorge dentro de la UA2 y su perpendicular.

Bolsa 3, el resto del suelo. En este caso hay que destacar que la totalidad de la finca catastral, que es única, tiene una superficie de 118.391, 00 m². Sin embargo, dado que se produce la afección del PTE-21 de 1.431,44 m² más 2.895 metros cuadrados del Sistema General que

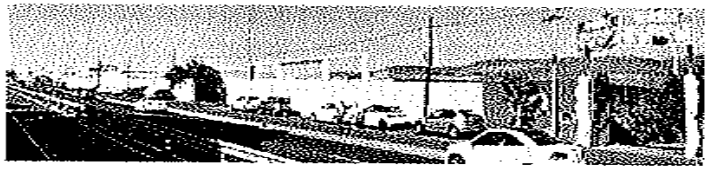
se adscribe a esta UA y las afecciones antes reseñadas, dentro de esta bolsa de suelo, la superficie pasa de 118.391,00 m² a 85.584,29 m2. Pues bien, de esta superficie, solo 76.937 m2 más los 2.895 m2 del SG adscrito, **están dentro de esta bolsa de suelo**. El resto, 5.752,29 m², se encuentran dentro de la bolsa de suelo que formo parte del PMM del Veril antes reseñado.

68.554 m² + 17.286 m² + 79.832 m²= **165.672 m²**

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA | Fecha: 27-09-2022 12:35:19
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2022-017936 | Fecha: 02-09-2022 14:47
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:19 - 11/42 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:53

1.7 Realidad física y económica de las bolsas de suelo que conforman la UE nº 47

El estado real en el que se encuentra cada una de estas bolsas de suelo dentro de la UE nº 47 es muy diferente. Por un lado, parte del suelo de la bolsa 1 está parcialmente construido y en explotación. En esta zona existe una estación de servicio en pleno funcionamiento. Oficinas de pequeñas y grandes empresas, pequeños comercios, etc., centros de alquiler de coches, tiendas de muebles, concesionarios de vehículos, garajes y talleres de empresa de transportes, etc. Además, dentro de esta bolsa, persiste, a día de hoy, suelo sin edificar.

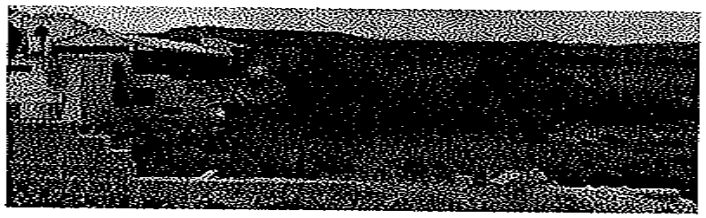




En la bolsa 2, el suelo con uso deportivo, Antiguo Canódromo, con los límites de este suelo perfectamente reconocibles por restos del perímetro del recinto, se encuentra con su edificación principal en estado de abandono, sus anexos en estado ruinoso, y con personas haciendo uso irregular de estas edificaciones. Por tanto, no tiene rentabilidad alguna, todo lo contrario generando problemas a su propiedad y a la administración local por continuas quejas de los vecinos.







En la bolsa 3, no existe edificación ni se encuentra en explotación.





Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA | Fecha: 27-09-2022 12:35:19
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2022-017936 | Fecha: 02-09-2022 14:47
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:19 - 12/42 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:53

1.8 Contenido documental de la Modificación Menor

La Modificación Menor, en base a lo previsto en el artículo 140 de la Ley 4/2017, consta de los siguientes documentos:

- Borrador de Modificación Menor
  - Documentación informativa
  - Documentación de ordenación
    - Planeamiento vigente - Normativa
    - Alternativas
    - Conclusiones
  - Propuesta de ordenación - Normativa
- Anexo nº 1 Documento Ambiental

DOCUMENTO BORRADOR
MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 47
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

2. Documento de Ordenación

2.1 Vigencia de la Modificación Menor

La vigencia de esta Modificación Menor, en base a lo previsto en el artículo 162 y siguientes de la Ley 4/2017, es indefinida, en la medida que la Modificación Menor pretende integrarse plenamente en los contenidos y determinaciones del Plan General de Ordenación vigente hasta el momento en que se produzca una nueva alteración que modifique sus determinaciones, o hasta el momento en que se apruebe definitivamente, y entre en vigor, el Plan General de Ordenación Supletorio de San Bartolomé, aún en tramitación, asumiendo la misma.

2.2 Justificación de la procedencia de la Modificación Menor

La Modificación propuesta en este documento borrador, tiene la consideración de Modificación Menor ya que lo que se pretende modificar del Plan General de Ordenación vigente no tiene la consideración de sustancial, con arreglo a lo que dispone los artículos 163 y 164 de la Ley 4/2017.

Lo que se pretende modificar con la tramitación de este documento se entiende que no produce la reconsideración integral del modelo de ordenación establecido, ni se modifican las características básicas de la ordenación, ni de la superficie de suelo urbanizado del municipio, ni aparece en sus determinaciones nuevos sistemas generales o equipamientos estructurantes.

La Modificación Menor de ordenación urbanística pretende el cambio de uso de la parcela deportiva y el incremento de edificabilidad de todo el suelo incluido en la UE nº 47, que permita la intervención en el desarrollo y gestión de este suelo atendiendo a la viabilidad económica de todos los intereses concurrentes en el mismo,

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA | Fecha: 27-09-2022 12:35:19
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2022-017936 | Fecha: 02-09-2022 14:47
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:19 - 13/42 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:53

rehabilitando esta parte del municipio y dotándolo de los equipamientos y dotaciones de los que carece.

2.3 Justificación de su oportunidad y conveniencia

La UE nº 47 ocupa una parte del territorio que aparece como inacabado, constreñida por la carretera GC-1 y la GC-500, las viviendas de la calle Teresa Berganza y Alfredo Kraus y la zona comercial que termina, por un lado, al final de la calle Alcalde Enrique Jorge y por el otro al final de la Avenida de Europa.

Actualmente, conforma un borde inacabado, pendiente del desarrollo de El Veril. Sin embargo por el lado naciente el municipio, el otro borde de la carretera GC-500 hasta el litoral, el municipio siguió su crecimiento y desarrollo urbanístico con normalidad.



Dentro de este suelo, como ya hemos señalado, existen suelos parcialmente construidos, edificaciones en estado de abandono, entre ellas la del Antiguo Canódromo, y bolsas de suelo sin ordenar. Existen carencias de espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, así como de aparcamientos fuera de la red viaria.

El aspecto en desuso de parte de este suelo y el estado de abandono de edificaciones relevantes como el edificio principal del Antiguo Canódromo y sus anexos, así como el estado inacabado del viario, hace que toda esta zona aparezca con impacto negativo sobre el espacio urbano colindante.

El cambio de uso, la modificación de los parámetros urbanísticos, las reservas de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos, la canalización del barranco y la ejecución del viario, permitirá la rehabilitación y la integración de este borde del municipio con actuaciones singulares de calidad y tratamiento de los espacios, pudiendo ser, dado los espacios libres públicos que se pretenden, un pulmón verde, que permita el disfrute no solo de los futuros habitantes de esta zona sino de toda la población que reside en esa franja a poniente de la GC-500.

Al hacer una propuesta conjunta de todo el suelo que ocupa la UE nº 47, al margen de que se pueda desarrollar cada bolsa de suelo en distintos momentos, se busca dar una respuesta que evite el fraccionamiento de los suelos de reserva para espacios libres, dotaciones y equipamientos, así como de unificar, en suelo próximo, las parcelas de aprovechamientos de cesión a la Administración Local que corresponda a cada una de las bolsas de suelo.

2.4 Justificación de los intereses concurrentes

La Modificación Menor ha de cumplir con lo previsto a estos efectos en la Ley 4/2017, justificando la conveniencia en relación a los intereses concurrentes. Siendo la Modificación Menor un instrumento de ordenación que conjuntamente al marco normativo vigente, permite el desarrollo de este suelo en el que se pretende una mayor edificabilidad y por tanto unos mayores aprovechamientos urbanísticos, se debe tener la garantía de que el interés general se vea beneficiado de ello. Es decir, el cambio de uso y los nuevos aprovechamientos tienen que revertir en el bienestar social y en la mejora del municipio.

No es incompatible el que concurra la rentabilidad de los promotores del suelo con la sostenibilidad económica de los mismos. El llevar a cabo intervenciones de este tipo, planteando conjuntamente la ordenación urbanística de esta parte del territorio, impulsará la actividad económica del municipio, permitirá el emplazamiento de nueva población, de pequeños y grandes comercios, de zonas de ocio y restauración vinculados a los suelos de dotaciones y equipamientos, que sin duda generarán

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA | Fecha: 27-09-2022 12:35:19
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2022-017936 | Fecha: 02-09-2022 14:47
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:19 - 14/42 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:53

empleo, lo que hace que interese este tipo de modificaciones que permitan el remate de esta parte de la ciudad.
Con la aparición de los Planes de Modernización y atendiendo a la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, es prioritario agilizar el proceso de gestión y desarrollo del suelo con los instrumentos de ordenación previstos en la legislación, buscando un ajuste y proporcionalidad con la dimensión del ámbito donde se actúa.

Además, teniendo en cuenta las herramientas previstas en la Ley 4/2017, que simplifican el proceso de desarrollo de este tipo de intervenciones, y como consecuencia de que se garantice que con la misma, no solo se resuelvan problemas existentes, como la canalización del barranco, el desocupar y demoler edificaciones obsoletas, sino que además revierta en el interés general los nuevos aprovechamientos que se derivan de esta modificación, todo ello hace que se considere suficientemente justificada la Modificación Menor que se pretende.

2.5 Justificación de la viabilidad y sostenibilidad económica

La Modificación Menor que se propone, como actuación sobre el medio urbano, y en cumplimiento del artículo 305 de la Ley 4/2017, incorpora un apartado-memoria que asegura la viabilidad económica de la propuesta, con el contenido que se establece la legislación estatal, concretamente en los apartados 4 y 5 del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, en los que se dispone:

> *4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*
>
> *5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:*
> *(...)*

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

2.6 Justificación de la naturaleza de la actuación

Las actuaciones que requiere la Modificación Menor de ordenación urbanística, que se pretende, se enmarcan dentro de las actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias, previstas en el apartado 1 a) del artículo 7 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

> *a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:*
> *1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.*
> *2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior*

En este caso, dado que lo que se pretende con la Modificación Menor es, una vez establecidos los parámetros urbanísticos genéricos, la posibilidad del desarrollo conjunto de todo el suelo de la UE nº 47, o en su caso, el desarrollo de cada uno de las tres bolsas de suelo, de forma independiente, y dado que son suelos urbanos no consolidados, sus propietarios tendrán que cumplir con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 4/2017.

> *1. Las personas propietarias de suelo urbano no consolidado tendrán los siguientes deberes:*
> *a) Ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo necesario, de acuerdo con la ordenación urbanística, para los viales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, dotaciones culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.*
> *b) Ceder gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente.*
> *c) Ceder gratuitamente al ayuntamiento, en parcelas urbanizadas, y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento urbanístico del ámbito correspondiente con destino al patrimonio público del suelo. Esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado; dicho abono tendrá lugar con carácter preferente cuando se genere un proindiviso en el que deba participar la Administración.*

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA | Fecha: 27-09-2022 12:35:19
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2022-017936 | Fecha: 02-09-2022 14:47
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:19 - 15/42 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:53

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.
f) Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico o en la legislación específica.
g) Prestar garantía para asegurar la correcta ejecución de la actuación, que incluirá el pago de los justiprecios que correspondan y que no podrá ser inferior al 15% del coste previsto para las obras en el proyecto de urbanización.
2.- El desarrollo de la actividad de ejecución requerirá la delimitación de unidades de actuación, con aplicación del régimen propio de la ejecución de estas previsto en el título V de esta ley.

Pues bien, tal como acabamos de leer en el apartado 2 de este artículo, para facilitar la ejecución de lo previsto en la Modificación Menor, se plantea la delimitación de tres Unidades de Actuación, sin que ello implique modificación del planeamiento, de acuerdo al artículo 202.3 de la Ley 4/2017.

Se establece en la Modificación Menor que los Sistemas de Ejecución de estas tres Unidades sean privada, y dependiendo de cómo se lleve a cabo la gestión de este suelo, será por Concierto o por Compensación. Si se lleva a cabo conjuntamente el desarrollo y gestión de todo el suelo de la UE nº 47, el sistema será el de Compensación. Si se lleva a cabo de forma independiente, el sistema a implantar en la Unidad de Actuación 2, Antiguo Canódromo, y en la Unidad de Actuación 3, bolsa de suelo sin edificar, cada una de ellas de un solo propietario, serán por Concierto.

Para el desarrollo de La Unidad de Actuación 1, con distintos propietarios de ese suelo, se implantará el sistema de Compensación, o en su caso el de Concierto si todos sus propietarios apoyaran esa iniciativa.

2.7 Justificación del cambio de uso de la parcela del antiguo canódromo y de la UA1, así como de la edificabilidad y aprovechamientos urbanísticos de la UE nº 47

El objetivo principal que persigue esta Modificación Menor es posibilitar el desarrollo y gestión de este suelo estableciendo una ordenación que ayude e incentive a la rehabilitación de esta parte que viene a ser un borde del municipio, constreñido entre la futura implantación de El Veril, la carretera GC-1 y la GC-500, y Bellavista.

Para ello, se considera la posibilidad de gestión y desarrollo conjunto de todo el suelo o la posibilidad de gestión y desarrollo a través de tres Unidades de Actuación diferenciadas. Esto ha exigido que se plantee la distribución de aprovechamientos y reparto de cargas y beneficios conjuntamente, estableciendo parámetros y usos genéricos que se arrastran del Plan General vigente y que se modifican en este documento.

Además, dado que el uso deportivo que se daba en los años 90, momento de la redacción del Plan General, en la parcela del antiguo Canódromo está en desuso desde hace muchos años, y no tiene sentido el mantenerlo, se plantea en esta Modificación Menor, el cambio de uso de esta parcela, pasando de uso deportivo al residencial permanente, que es el uso que se establece como prioritario en la UE nº 47.

Los coeficientes de edificabilidad máximo, la determinación de los aprovechamientos urbanísticos máximos, los correspondientes coeficientes de ponderación, etc., que se utilizan en la Modificación Menor se establecen, con arreglo a lo establecido en el apartado B del artículo 136 y el B del 137 de la Ley 4/2017. En estas operaciones, y teniendo en cuenta que los usos que se plantean son los que ya venían en las determinaciones del Plan General vigente, se ha buscado que no existan diferencias de aprovechamientos entre las tres zonas superiores al 15%, adscribiéndose a cada una de ellas su porcentaje destinado a la construcción de viviendas protegidas, excepto en la UA1, donde los propietarios han optado por el uso terciario en la misma.

Se cumple con el artículo 136 de la Ley 4/2017, en relación a los estándares en suelo urbano no consolidado y urbanizable, de forma que las reservas de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, las zonas de aparcamientos públicos, y las parcelas de cesión por el 10% de los aprovechamientos que le corresponden a la Administración, están definidas en este documento de forma genérica, y no se quedan a expensas del momento en el que pueda desarrollarse cada uno de estos suelos.

Este objetivo principal que persigue esta Modificación Menor viene a coincidir con lo que se pretende desde el Plan de Modernización Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de San Bartolomé de Tirajana, recientemente declarado nulo, así como desde el Plan General Supletorio, que ultima en estas fechas su tramitación. Por ello, se justifica el incremento de edificabilidad de la totalidad del suelo y el aumento de ocupación, ya que, las reservas de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos, así como la necesidad

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA | Fecha: 27-09-2022 12:35:19
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2022-017936 | Fecha: 02-09-2022 14:47
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:19 - 16/42 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:53

de canalizar el barranco y continuar con el viario hasta le nudo del El Veril, según se establece en el PTE-21, requiere gran parte del mismo.
No obstante, esta cierta flexibilidad en los parámetros de edificabilidad y ocupación, que vienen a ser similares a los existentes ya en Bellavista, respeta rigurosamente los estándares establecidos por la Ley 4/2017.

Por último, en relación a la altura de las edificaciones, se ha tenido en cuenta el entorno en el que se sitúa este suelo y su topografía, respetando el diálogo con el paisaje existente, de forma que se siga con continuidad las alturas que ya vienen definidas por los edificios colindantes de Bellavista.

2.8 Procedimiento de modificación

El procedimiento de modificación se establece en el artículo 165 de la Ley 4/2017, del que se destaca:

1. La modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación, en los plazos y por las causas establecidas en la presente ley o en los propios instrumentos.
(...)
2. La Modificación Menor no requiere, en ningún caso, la elaboración y tramitación previa del documento de avance. En el caso del planeamiento urbanístico, la iniciativa podrá ser elaborada y propuesta por cualquier sujeto público o privado.

3. Las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente. Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes.

2.9 Procedimiento de evaluación ambiental

El procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se establece en la sección 2ª del capítulo I de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en sus artículos 29 al 32.

En resumen, el procedimiento consiste en las fases y plazos siguientes:

Solicitud de inicio: El promotor presenta ante el Ayuntamiento la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del documento borrador y de

un documento ambiental estratégico, documentación que será comprobada por el Ayuntamiento, y en el caso de que no se incluyera la totalidad de lo exigido se requerirá al promotor para que, en un plazo de diez días hábiles, los aportase, con los efectos previstos en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Consulta y remisión de documentación: El órgano Ambiental, sustantivo comprobará que la documentación presentada de conformidad con la legislación sectorial cumple los requisitos en ella exigidos, remitiendo en ese caso al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar.

Plazo de admisión: El órgano Ambiental podrá resolver en el plazo de veinte días desde su recepción su inadmisión, por algunas de las razones previstas en la legislación, dando audiencia al Promotor.

Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas: El órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, poniendo a su disposición el documento ambiental estratégico y el borrador del plan o programa, que deberán pronunciarse en el plazo máximo de veinte días hábiles desde la recepción de la solicitud de informe. Pasado este plazo el procedimiento continuará si el órgano ambiental cuenta con elementos de juicio suficientes para formular el informe ambiental estratégico.

Elaboración del Informe ambiental Estratégico: que podrá determinar qué:

La Modificación Menor debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, a cuyos efectos se elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas de acuerdo con lo establecido en el artículo 30, y no será preciso realizar las consultas reguladas en el artículo 19. Esta decisión se notificará al promotor junto con el documento de alcance y el resultado de las consultas realizadas para que elabore el estudio ambiental estratégico y continúe con la tramitación prevista en los artículos 21 y siguientes.

El plazo previsto para estas cuatro primeras fases, es de cuatro meses, una vez efectuada la solicitud de inicio de evaluación ambiental.

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA | Fecha: 27-09-2022 12:35:19
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2022-017936 | Fecha: 02-09-2022 14:47
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:19 - 17/42 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:53

Publicación del Informe ambiental Estratégico:

Se publicará en el «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente, en el plazo de los diez días hábiles siguientes a partir de su formulación, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.

Publicación de la aprobación de la Modificación Menor.

El órgano sustantivo remitirá para su publicación en el «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente la resolución por la que se adopta o aprueba la Modificación Menor y una referencia a la dirección electrónica en la que el órgano sustantivo pondrá a disposición del público con el contenido íntegro de la misma, con referencia al "Boletín Oficial del Estado" o diario oficial correspondiente en el que se ha publicado el informe ambiental estratégico.

2.10 Legislación sectorial

A la presente Modificación Menor del vigente Plan de San Bartolomé de Tirajana le es de aplicación el siguiente marco legal:

De carácter sustantivo:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Ley 21/2013 de 9 de la Ley 9/2006 sobre evaluación de los efectos de determinados planes y proyectos en el medio ambiente.
- Ley 9/2015 de 27 de abril, por la que se modifica la Ley 2/2013 de 29 de mayo de 2013 de Renovación y Modernización Turística de Canarias.
- Reglamento de la Ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias aprobado por Decreto 85/2015 de 14 de mayo.
- Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, especialmente por la normativa en materia de gestión de riesgos de inundación, frente a la **Conexión entre la canalización de Bellavista y el barranco de El Veril o Cañizo, lo que requerirá analizar** la compatibilidad de la ordenación con el proyecto de ocupación del Barranco de El Veril. Consejo Insular de Agua.
- PTE-21, Plan Territorial Especial de acuerdo a las normas transitorias de ordenación establecidas por la suspensión de su trazado a su paso por Playa del Inglés, aprobada definitivamente mediante Decreto 358/2015, de 9 de noviembre (BOC nº 218, de 10 de noviembre de 2015).

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA | Fecha: 27-09-2022 12:35:19
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2022-017936 | Fecha: 02-09-2022 14:47
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:19 - 18/42 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:53

2.11 Objetivos y criterios de la Modificación Menor

Lo que se pretende de forma general, con la Modificación Menor planteada, es la regeneración de este borde del municipio que ha quedado entre lo construido en Bellavista y la zona de El Veril, con el uso que se prevé para este suelo, Ampliación de Bellavista en el Plan General vigente, un suelo con 165.000 m² en el que el uso es el residencial permanente.

Como primera idea surge la necesidad de dotar esta zona de un gran parque urbano como complemento a lo que se prevé para la zona de El Veril, próximo a la conexión del enlace del PTE-21, que mejore toda esta zona muy deteriorada e inacabada al día de hoy.

Este espacio libre público, a modo de barrera verde, también protegerá a la zona de las afecciones producidas por los efectos de la carretera GC-1, Las Palmas – Mogán.

Por otro lado, se pretende resolver el problema existente con la canalización del Barranco de Bellavista y su conexión con el tramo del barranco de El Veril. Hoy en día las aguas que discurren por las cuencas que confluyen en Bellavista están canalizadas precisamente hasta la fachada del Antiguo Canódromo, discurriendo, a partir de ese punto, por los puntos topográficos más bajos libremente, barranco abajo.

Otro de los objetivos de esta Modificación Menor es el cambio de uso de la parcela del antiguo Canódromo. A esa parcela, en el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana de 1996, se le asignó el uso deportivo, en concordancia con el uso que hasta ese momento se daba en la misma. Hace muchos años que la edificación y la parcela que se destinaba a ese uso se dejó de explotar, encontrándose, a día de hoy, no solo en estado total de abandono sino con ocupas en su interior, lo que genera preocupación a sus propietarios, a los vecinos colindantes y a la Administración local por los conflictos que se generan en la zona.

También, aprovechando la topografía del suelo de la UE nº 47, uno de los objetivos es dotar a esta zona de aparcamientos de los que carece.

Por último, el objetivo quizás más relevante es el que ya prevé el Plan General vigente, dotar al municipio, siguiendo la trama urbana colindante, de distintas tipologías edificatorias que permita el uso residencial para población permanente en el municipio, con las dotaciones y equipamientos que haga a esta zona atractiva no solo para la residencialización de la población trabajadora del municipio, sino además como segunda residencia para ciudadanos

DOCUMENTO BORRADOR
MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 47
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

de otros municipios. Se busca el reparto de población y la distribución más homogénea de usos que equilibre las densidades de la zona colindante.

Ante esta nueva situación y analizada la demanda del mercado se observa que ésta se dirige a pequeñas promociones situadas en zonas muy consolidadas y próximas a los centros de trabajo, al resto del municipio, a sus playas, o a sus zonas de ocio y que estén bien conectadas, como es el caso.

La Modificación Menor constituye un instrumento urbanístico de ajuste del Plan General de Ordenación a través de la cual se actualizan las determinaciones en vigor en la totalidad de este suelo de la UE nº 47, y de las parcelas que resultarán de esta propuesta a los efectos de propiciar un mejor equilibrio entre suelos colindantes con igualdad entres sus características urbanísticas.

Dichas determinaciones tienen por objeto genérico la regulación de las condiciones en las ordenanzas de todo el suelo, de las tres Unidades de Actuación que resultan, de forma que con las ordenanzas genéricas previstas se obtendría unos aprovechamientos urbanísticos de acorde con la legislación que no suponga diferencias mayores del 15%, y continuar con la trama regular y ortogonal existente en la zona, resolviendo a la vez, la canalización del barranco y la continuidad viaria hasta la conexión con el nudo previsto en El Veril, al mismo tiempo se logra un conjunto edificatorio contemporáneo en el que se optimiza el espacio público-privado en el espacio urbano con esponjamiento de acuerdo con las determinaciones de las Directrices de Ordenación General de Canarias.

Los criterios son:

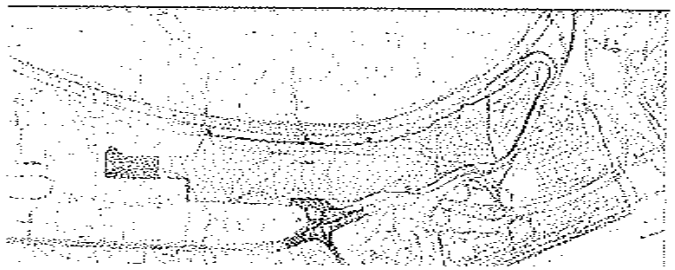
Definidos los objetivos, y sabiendo que se plantea el desarrollo del suelo con la implantación de tres Unidades de Actuación, que insistimos, una vez que se ha definido los parámetros genéricos y los aprovechamientos urbanísticos de cada una de ellas, podrá llevarse a cabo de forma conjunta, si los propietarios de suelo así lo quisieran y llegaran a ese acuerdo o, podrán desarrollar la gestión cada una de las Unidades de Actuación de forma independiente, los criterios de ordenación del suelo son los siguientes:

Mantener de forma general los usos previstos en el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana de 1996, a excepción del previsto en la parcela del antiguo Canódromo

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA | Fecha: 27-09-2022 12:35:19
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2022-017936 | Fecha: 02-09-2022 14:47
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:19 - 19/42 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:53

por obsolescencia del mismo, de forma que se dé la opción, no solo de mantener usos existentes en la Unidad de Actuación 1, que se dejara toda ella con el uso Terciario..
Ubicar estos usos de forma que den continuidad a la trama urbana, situando con las mismas tipologías edificatorias, que ya existen en la urbanización colindante, parcelas de uso residencial, situando entre la GC-1 y las parcelas de usos residencial, los espacios de dotaciones y equipamientos que resultan por aplicación de la legislación, de forma que se crea un gran parque público en esta zona.

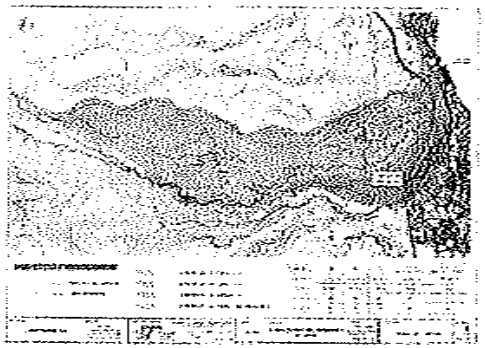
Conectar estos espacios libres, donde se ubicarán principalmente los equipamientos y dotaciones, con los espacios libres previstos en el ámbito de El Veril.



Mantener el uso comercial, tal como estaba previsto en el Plan General vigente, en suelo próximo al nudo del corredor en el PTE-21, colindando con el ámbito de El Veril, como apoyo complementario a este sistema general, entendiendo que en el mismo se generará nuevas actividades económicas por el número de viajeros que utilizaran este medio de transporte en sus desplazamientos, entre la GC-500 y la continuidad del viario a ejecutar calle Alcalde Enrique Jorge.

Tratar, la canalización del barranco como eje verde sobre el cual se vuelcan fachadas de parte de las parcelas residenciales con mayor altura.

DOCUMENTO BORRADOR
MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 47
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA



Ubicar las edificaciones residenciales con tipología unifamiliar, siguiendo la trama existente, lo más próximo a las zonas de espacios libres, equipamientos y dotaciones, buscando un esponjamiento en la utilización del suelo.

El 30% de viviendas de protección que se adscriben en este suelo, por aplicación del apartado137 B. c) de la Ley 4/2017, se integrarán con el resto de viviendas de promoción libre, evitando generar zonas diferenciadas entre ellas.

La superficie de suelo para la materialización del 10% de los aprovechamientos urbanísticos que le corresponden a la Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, con destino a patrimonio público de suelo, se situará en dos parcelas próximas en la Unidades de Actuación 2 y 3, a fin de que, independientemente del momento en el que se desarrolle cada Unidad de Actuación, no impida una actuación conjunta a la Administración en el mismo. En la UA1, ese 10% se monetarizara dada la cantidad de propietarios en la misma y la imposibilidad de buscar una concreta parcela.

No se crearán más vías que las estrictamente necesarias. La vía que da continuidad a la calle Alcalde Enrique Jorge hasta su encuentro con el ámbito de El Veril. Y un viario perpendicular a este para acceder a la parte alta de la UE nº 47, suelo en el que se concentran los espacios libres, equipamientos y dotaciones. También se conecta esta último viario con la urbanización Bellavista.

Se crearán zonas de aparcamientos públicos aprovechando la topografía del terreno.

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA | Fecha: 27-09-2022 12:35:19
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2022-017936 | Fecha: 02-09-2022 14:47
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:19 - 20/42 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:53

2.12 Disposiciones de planeamiento que afecten a la Modificación Menor

2.12.1 Planeamiento insular y planeamiento local

Adecuación de la Modificación Menor a las disposiciones del planeamiento insular y al planeamiento local.

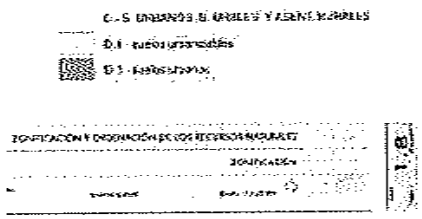
16.1 Determinaciones del PIO-GC de carácter vinculante para la ordenación del ámbito de actuación:

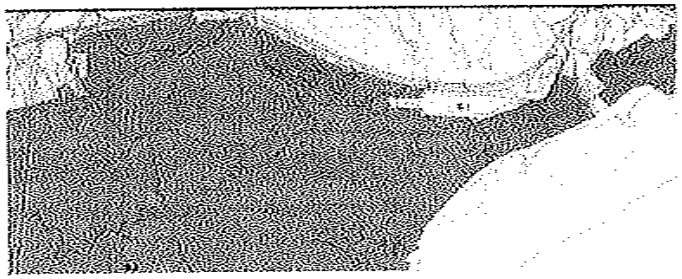
En el PIO de Gran Canaria viene definido el modelo turístico en la Sección 31, artículos 206-232, clasificando las piezas territoriales turísticas, en el artículo 208, en función del grado de consolidación del uso turístico de las mismas.

La totalidad del suelo de la UE nº 47, que se pretende ordenar a través de tres Unidades de Actuación, se encuentra, según el Plano 4.1 del volumen V, del PIO, dentro de un ámbito Turístico Insular, el denominado Zona Turística Litoral del Sur.



Denominación del suelo: Zona D3, de suelos urbanos





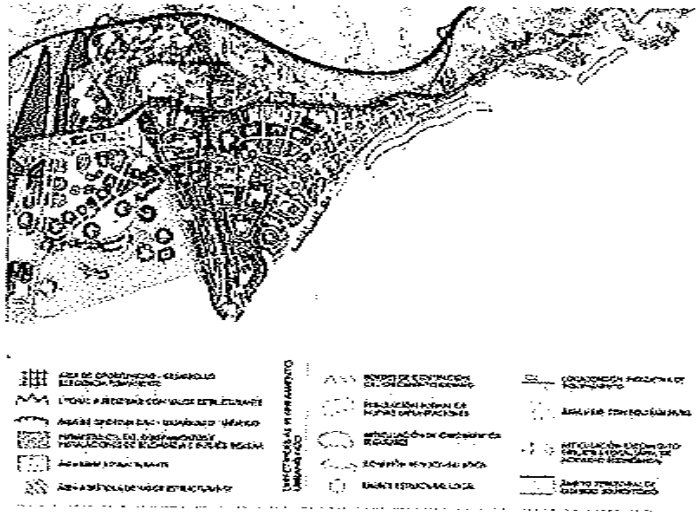
Dentro de las acciones estructurante previstas en el PIO, según el plano 3.8 del volumen V, de acciones estructurantes y directrices al planeamiento urbanístico, para la zona afectada por la Modificación Menor, se encuentra:

Como área libre estructurante

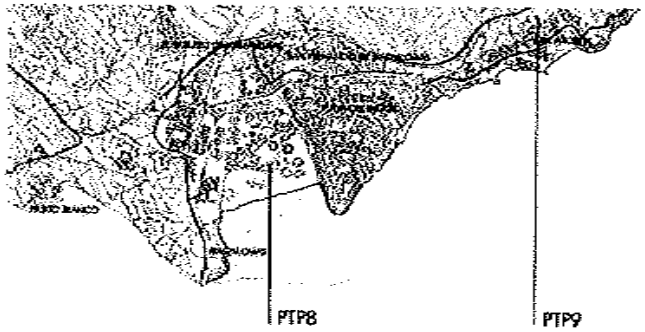
El resto de suelo, el que pertenece a El Veril, está

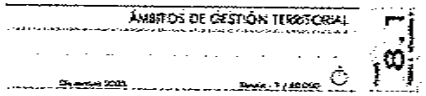
Como área libre con equipamiento

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA | Fecha: 27-09-2022 12:35:19
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2022-017936 | Fecha: 02-09-2022 14:47
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:19 - 21/42 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:53



Igualmente, si analizamos los **ámbitos de Gestión Territorial**, el suelo afectado por la Modificación Menor se encuentra dentro del **suelo incluido dentro del PTP-8**, colindando con el PTP-9, en la zona del El Veril, como instrumento de Regeneración y Estructuración del espacio





El concepto de área de libre equipamiento, descrito en el artículo 252.3 del PIOGC, es análogo al de Área Libre Estructurante, **siendo admisible en estas áreas la implantación de equipamientos de ocio o deportivos, predominantemente al aire libre**.

Desde la aprobación del Plan General de San Bartolomé, se manifestó la necesidad de recualificar el espacio consolidado de Playa del Inglés, facilitando ámbitos para la ejecución de parques o espacios que complementaran la oferta alojativa para hacer más atractivo y competitivo el destino turístico. Esta tarea ha sido asumida por el Plan Territorial Parcial de Ordenación del Espacio comprendido entre la GC-1 y la GC-500 en San Bartolomé de Tirajana (en lo sucesivo, PTP-9), y dentro del contexto del documento aprobatorio de las correcciones sustanciales derivadas del trámite de información pública y consulta del PTP-9, se puso de manifiesto la conveniencia de revisar el PTE-21.

El desarrollo de esta zona libre de equipamiento que pretende complementar y cualificar la oferta turística de Gran Canaria, queda remitida al PTP-9, plan territorial parcial que viene a colindar con el suelo de la Modificación Menor, destinada por el Plan General vigente a suelo de uso residencial permanente, pero, siguiendo el espíritu que se persigue para la zona desde el Plan General, a recualificar el espacio consolidado de Playa del Inglés, la ordenación de la Modificación Menor además sigue ese criterio, complementar la oferta alojativa para hacer con la intervención en esa zona y con las determinaciones establecidas para su desarrollo y gestión, más atractivo y competitivo el destino turístico. .

PTP9
1 Objetivos y Criterios Estratégicos para el Plan Territorial:
Tendrá por finalidad la estructuración y regeneración del espacio no consolidado entre la autopista GC-1 y la carretera comarcalGC-500 mediante su consideración como ámbito de oportunidad para la protección paisajística de los vacíos urbanos actualmente existentes, y la introducción de algunos productos de alojamiento turístico y de oferta complementaria más acordes con los nuevos modelos urbanos turísticos.
Estas nuevas implantaciones, de pequeño tamaño, y respetuosas con el entorno en el que se instalan, se complementarán con otras zonas situadas sobre la autopista GC-1 consideradas aptas para albergar una nueva tipología de equipamiento turístico complementario de los productos localizados en el área consolidada. Estas nuevas implantaciones ocuparán los ámbitos intersticiales entre los espacios protegidos y la GC-1, delimitando definitivamente el crecimiento de la Ciudad Turística del Sur hacia el interior en su extremo más oriental.
La intervención en este ámbito puede segregarse atendiendo a razones operativas en tres partes:

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA | Fecha: 27-09-2022 12:35:19
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2022-017936 | Fecha: 02-09-2022 14:47
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:19 - 22/42 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:53

Parque Urbano equipado del Veril:
– Este ámbito debe consolidarse como una de las principales alternativas de espacio libre equipado para la recualificación del espacio consolidado de Playa del Inglés.
– Debe tenerse en cuenta la adecuación del entorno del nudo de enlace del Veril con la Ciudad Turística. Asimismo resulta imprescindible el tratamiento del terraplén sur de la GC-1 a su paso por el futuro Parque, y la compatibilidad de su utilización mixta tanto por la población residente en San Fernando y Bellavista, como por la población turística de Playa del Inglés.

El PIO de Gran Canaria ya **tuvo en cuenta que el uso previsto** en el Plan General vigente para el ámbito de la Modificación Menor, **residencial permanente, tenía cabida en la zona de Bellavista y como consecuencia en su ampliación**.

- ***RESIDENCIA PERMANENTE EN ÁMBITOS TURÍSTICOS***

De acuerdo con la estrategia turística presentada en la memoria del PIO, los criterios básicos para el tratamiento de la residencia permanente en ámbitos turísticos son los siguientes:
– Se consideran suelos de residencia permanente aquellos contemplados expresamente por el PGO en las ZTL, y los suelos urbanos consolidados existentes que se ajusten al % de tolerancia turística establecido por el Reglamento de estándares para su caracterización como tales.
– Sólo se permitirán crecimientos sólo a partir de núcleos existentes de residencia permanente, por regularización de bordes o por extensión.
– El crecimiento por extensión sólo se permitirá de acuerdo con el Planeamiento Territorial correspondiente.
– Se prohíbe la mezcla de residencia turística y residencia permanente en un mismo sector de nueva implantación.
*– En ausencia de Plan Territorial, **serán núcleos prioritarios para albergar desarrollos residenciales por regularización de bordes**:*
*Arguineguín-Loma Dos, El Tablero, y San Fernando-**Bellavista.***

La UE nº 47 se enmarca en un extremo del PTP8 Playa del Inglés, que está formado por un conjunto identificable cuyo uso predominante es el turístico, en una proporción igual o superior al 30% de la edificabilidad total, y que precisamente esta parte de Playa del Inglés es una zona turística a rehabilitar no considerada como saturada.

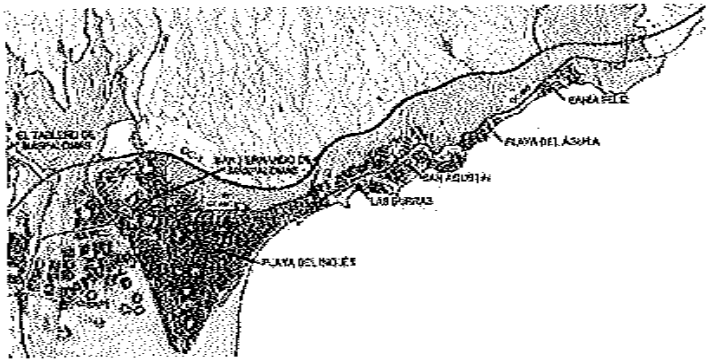
Sus objetivos, criterios y actuaciones propuestas, vienen establecidos en el artículo 268 y ss del PIO.

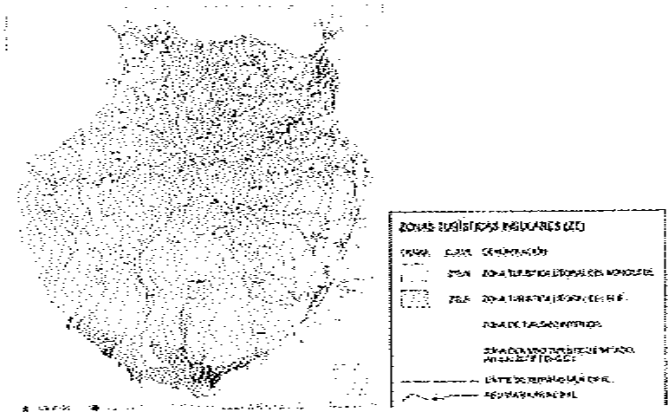
El planteamiento de ordenación que se hace con la Modificación Menor planteada en este documento tiene en cuenta, en las determinaciones previstas para su actuación, las estrategias de intervención territorial diseñadas por el Plan Territorial de Ordenación del Turismo de Gran Canaria, si las hubiera, en su defecto se aplican las determinaciones previstas en la Ley 4/2017.

DOCUMENTO BORRADOR
MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 47
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

2.12.2 Determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Gran Canaria PTEOTI- para el ámbito donde se plantea la Modificación Menor:

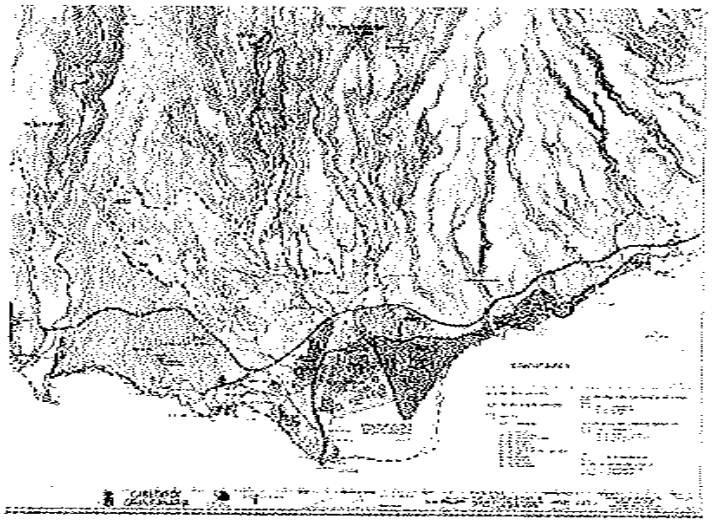
La totalidad del suelo de la UE nº 47, que se pretende ordenar a través de tres Unidades de Actuación, se encuentra, según el plano 2.1 de ordenación del PTEOTI-GC, **dentro de la zona Turística Litoral del Sur (ZTLS).**

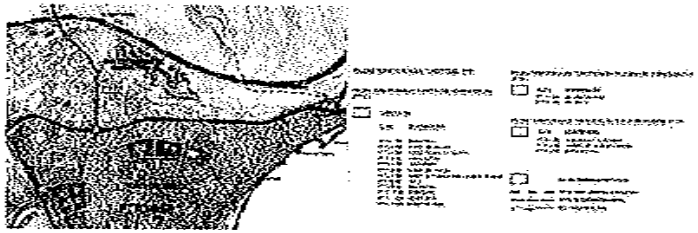




Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA | Fecha: 27-09-2022 12:35:19
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2022-017936 | Fecha: 02-09-2022 14:47
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:19 - 23/42 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:53

Dentro de este instrumento de ordenación, su denominación se corresponde con el PTTC-6. SB. Playa del Inglés, según el plano 2.2.1.1 de ordenación del PTEOTI-GC.



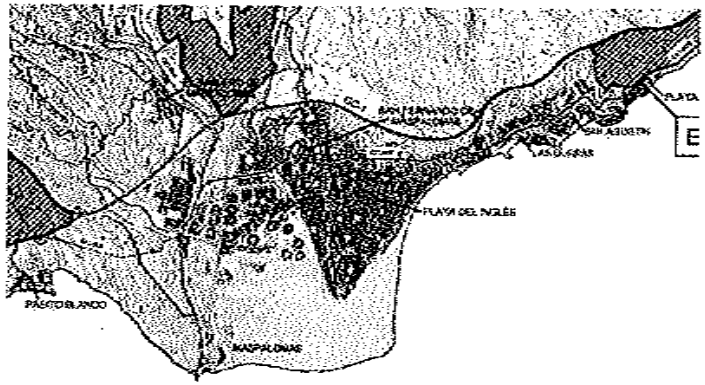


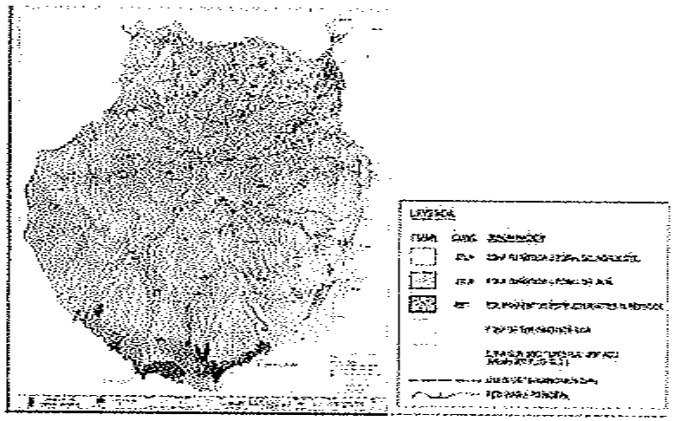
En este documento se establece que el suelo que abarca **la Modificación Menor**, las tres unidades de actuación que se corresponde con el ámbito de la UE nº 47 del Plan General vigente, **está dentro de una pieza territorial turística, sin uso turístico específico**.

En definitiva, de las determinaciones de estos instrumentos se destaca el interés por la renovación y especialización del sector de Playa del Inglés, dejando claramente definida la

zona por encima de la carretera GC-500, zona donde se ubica el suelo que se ordena con la Modificación Menor, sin uso turístico específico, coincidiendo con lo previsto en el Plan General vigente, en el que se establece como uso prioritario el residencial permanente.

Además, confirmamos que en la zona donde se ubica el suelo que se ordena con la Modificación Menor, no se dispone ningún equipamiento estructurante desde este instrumento de ordenación.





Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA | Fecha: 27-09-2022 12:35:19
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2022-017936 | Fecha: 02-09-2022 14:47
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 252B05245D99E09A44A43F7506622CE50
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/252B05245D99E09A44A43F7506622CE50
Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:19 - 24/42 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:53

2.12.3 Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de San Bartolomé de Tirajana:

El Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad, declaró Área de Rehabilitación Integral a Playa del Inglés incluyendo el ámbito que comprende la presente propuesta Modificación Menor.

Este Plan, legitima los actos y usos del suelo de estas áreas consolidadas sin uso turístico específico, conforme al modelo insular y territorial que, aun no encontrándose adaptado (el PIO nunca se adaptó a las Directrices), permite las actuaciones de renovación previstas en el Plan de Modernización.

Sin embargo, según reciente Resolución de 15 de febrero de 2021, se hace público la Sentencia de 4 de mayo de 2018, dictada por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, por la que se declara nulo el Plan de Modernización Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de San Bartolomé.

2.12.4 Determinaciones de carácter vinculante del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana vigente para la modificación menor propuesta:

En los criterios de aplicación general del Plan General, Capítulo 2 de la Normativa, artículo 6.2 se recoge lo siguiente.

2.- Modificaciones puntuales
Se considerarán modificaciones puntuales las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones del Plan que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes. Deberán promoverse ineludiblemente por iniciativa de la Administración urbanística actuante, sin perjuicio de que responda a peticiones de iniciativa particular.

3.- Procedimiento de revisión y modificación
En cualquier caso, para proceder a la revisión o a la modificación del Plan, será imprescindible que se acuerde expresamente por mayoría absoluta del Pleno Municipal siguiendo los trámites procedimentales establecidos en el TRLS y en su normativa complementaria.

Como hemos señalado a lo largo del documento y comprobado con los instrumentos consultados, la Modificación Menor planteada no afecta a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes, ni a sistemas generales, equipamientos o dotaciones o viario estructurante, por tanto entra dentro de lo previsto en el artículo 6.2 de la normativa de aplicación.

2.13 Estudio de mercado

Para llevar a cabo el cálculo de los aprovechamientos urbanísticos y el aprovechamiento medio, lo que permite dar cumplimiento al reparto de cargas y beneficios entre distintos sectores y que no exista diferencias que superen entre cada una de las Unidades de Actuación el 15%, en los casos que se lleve la gestión de forma diferenciada, se realizó estudio, que se incorpora como parte del informe de sostenibilidad económica que se aporta, para deducir los coeficientes de homogeneización entre los distintos usos, de lo que se deduce:

valor de repercusión de suelo		coeficiente de homogeneización
€/m²c	usos característicos	€/m²c
174,07	vvda. protegida en edificio residencial	0,55
806,00	vvda. unifamiliar aislada o pareada-adosada	1,53
749,97	vvda. unifamiliar en hilera	1,43
820,47	vvda. en edificio residencial aislado	1,15
825,89	vvda. en edificio residencial entre medianeras	1,00
474,34	comercial en planta baja de edificio residencial aislado	0,91
506,09	comercial en planta baja de edificio residencial entre medianeras	0,96
464,94	edificio exclusivo de oficinas	0,89
1.859,87	estación de servicio	2,75
1.162,11	centro comercial	2,22

El inmueble de las fincas 12, 13 y 14 del edificio actualmente edificado en división horizontal por los siguientes titulares:

- Planta bajo rasante ---- Loro Parque SA (Terciario)
- Planta Baja ---------- Euromuebles SL (Comercio)
- Planta Alta ---------- Hnos. Santana Cazorla SL (Oficinas)

Se estima en un valor de repercusión de 789 euros/m2c, por lo que se le aplica un coeficiente de homogeneización de 1,50.

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA Fecha: 27-09-2022 12:35:19
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2022-017936 Fecha: 02-09-2022 14:47
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:19 - 25/42 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:53

2.14 Propuesta de ordenación

La presente Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé se centra en el ámbito de la UE nº 47.

La modificación, como ya hemos comentado, tiene por objetivo, el cambio de uso de la parcela del antiguo Canódromo y el cambio de parámetros urbanísticos necesarios para que sea viable la propuesta, teniendo en cuenta que lo que se plantea está en concordancia con las actuaciones previstas en el suelo colindante de El Veril, y con las actuaciones previstas en el Plan General Supletorio en tramitación, desarrollar todo este suelo a través de tres Unidades de Actuación diferenciadas.

El Plan General de Ordenación Urbana, vigente, en la zona de Ampliación Bellavista contempla:

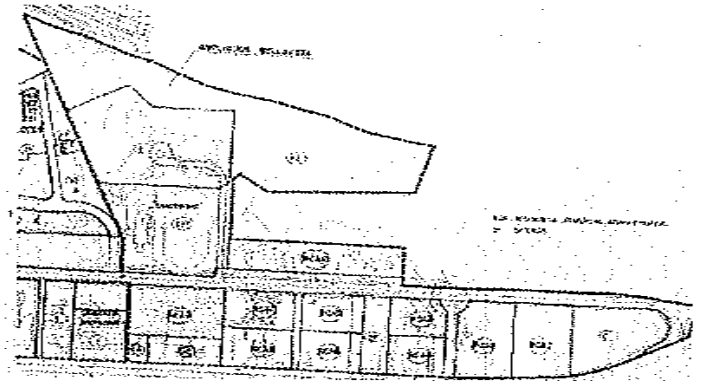
2.15 Régimen urbanístico del suelo

Artículo 4º.
Solamente se autorizan edificaciones para fines residenciales y las dotaciones comerciales-artesanales, deportivas y de equipamiento social que le son de aplicación.

Artículo 5º.
La agregación de parcelas es posible por la propia estructura del sistema viario, ejecutándose un Estudio de Detalle que defina su disposición última.

Artículo 6º.
La subdivisión de parcelas sólo se permitirá en el Residencial Complementario, siendo la parcela mínima de 400 m², y contemplando éstas las Ordenanzas específicas en su uso.





ORDENANZA RCA-1 (PARCELAS RCA-1 y RCA-2)							
SUPERFICIE m²	USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD m²	VOLUMEN m³/m²	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y ADMINISTRATIVO	50 (1)	0,82	-	2 PLANTAS	-

(1) Excepto en la RCA-1 y RCA-2 que será del 20%
(2) Sobre la carretera C-812 y la c/ Enrique Jorge. Excepto en las parcelas RCA-1 y RCA-2 que serán 4 plantas sobre la C-812 y 6 sobre c/ Enrique Jorge.

ORDENANZA OF							
SUPERFICIE m²	USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD m²	VOLUMEN m³/m²	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
	OFICINAS Y COMERCIAL (1)		50	0,50	-	2 PLANTAS	-

(1) Comercial en planta baja.

ORDENANZA ES							
SUPERFICIE m²	USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD m²	VOLUMEN m³/m²	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
	ESTACIÓN DE SERVICIO		25	0,25	-	1 PLANTA (7,20)	-

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA | Fecha: 27-09-2022 12:35:19
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2022-017936 | Fecha: 02-09-2022 14:47
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:19 - 26/42 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:53

Ordenanza C							
Superficie m^2	Uso Principal	Uso Permitido	Ocupación %	Edificabilidad m^2	Volumen M^3/m^2	Altura	Separación a linderos
	COMERCIAL		33	1,50	-	(1)	EDIFICIO

(1) 2 plantas a carretera C-812 y 3 plantas a calle posterior.
- Rasante: Punto medio del contacto de la parcela con la C-812.

Ordenanza CA							
Superficie m^2	Uso Principal	Uso Permitido	Ocupación %	Edificabilidad m^2	Volumen M^3/m^2	Altura	Separación a linderos
	COMERCIAL Y ACAMPE TURÍSTICO		60	0,60	-	2 PLANTAS	-

Ordenanza OAT							
Superficie m^2	Uso Principal	Uso Permitido	Ocupación %	Edificabilidad m^2	Volumen M^3/m^2	Altura	Separación a linderos
16.000	INSTALACIONES DEPORTIVAS (1)	COMERCIAL Y RESIDENCIA DEPORTIVA		(2)(3)	-	2 PLANTAS	3 METROS

(1) Uso deportivo, ocio y cultural.
(2) Uso deportivo, ocio y cultural: 1.703,09 m2
Uso Comercial: 1.321,00 m2
Uso residencia deportiva: 1.679,00 m2

Además, dado que la única parcela que aparece con su superficie en los cuadros anteriores es la deportiva, en la normativa aparece, posteriormente, la relación de las superficies de cada parcela y el uso correspondiente al que se destina:

Parcela	Superficie M^2	Coeficiente de edificabilidad	M^2 construibles
RCA1	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA2	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA3	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA4	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA5	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA6	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA7	4.320,00	0,8	3.456,00
RCA8	4.320,00	0,8	3.456,00
RCA9	8.125,00	0,6	6.500,00
RCA10	11.500,00	0,8	9.200,00
OF	3.600,00	0,6	2.160,00
ES	3.200,00	0,25	800,00
C	8.600,00	1,5	12.900,00
CA	880,00	1,00	880,00
ZD	18.000,00	0,26	4.703,00
TOTAL	**91.895,00**	**0,73**	**67.512,00**

2.16 Análisis de las alternativas de ordenación

La modificación propuesta tiene por objeto establecer una reordenación del suelo que conforma la UE nº 47 del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé, vigente, pasándolo a tres Unidades de Actuación distintas, que posibilite, en caso de que los intereses y posibilidades de los propietarios de los suelos de cada una de ellas no coincidan en el tiempo, la gestión y el desarrollo de cada una de ellas de forma independiente. Se trata, conforme a la Ley 4/2017, de una Modificación Menor, ya que no se encuentra en ninguno de los supuestos del artículo 163 de la mencionada Ley.

La modificación, tiene como por objetivo principal, el cambio de uso de la parcela del antiguo Canódromo y el cambio de parámetros urbanísticos necesarios para que sea viable la propuesta definiendo y concretando, desde este documento, la ubicación de las parcelas de espacios libres, equipamientos y dotaciones así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos de cada una de las Unidades de Actuación.

Con los nuevos parámetros urbanísticos, entre ellos la mayor edificabilidad en el conjunto del suelo, se produce un incremento de aprovechamientos urbanístico en el ámbito, lo que se traduce también en una mayor superficie de parcelas de cesión y un mayor número de m^2 construibles de viviendas de protección, que vienen a justificar suficientemente el interés general de lo propuesto en la modificación.

En cualquier caso, la Modificación Menor no supone un cambio de la estructura territorial del municipio, en cuanto que lo que plantea ya estaba considerado por el propio Plan General vigente. El que el suelo se pueda gestionar y desarrollar por tres Unidades de Actuación y no por una Unidad de Ejecución en nada altera a la estructura del territorio.

El cambio de uso de la parcela del antiguo Canódromo y de la Unidad de Actuación 1, tampoco supone una incidencia en la estructura territorial. El resto, la modificación de los parámetros de edificabilidad y la reordenación de los usos, conserva el espíritu del Plan General vigente, así como las determinaciones que se plantean en el Supletorio del Plan General en tramitación.

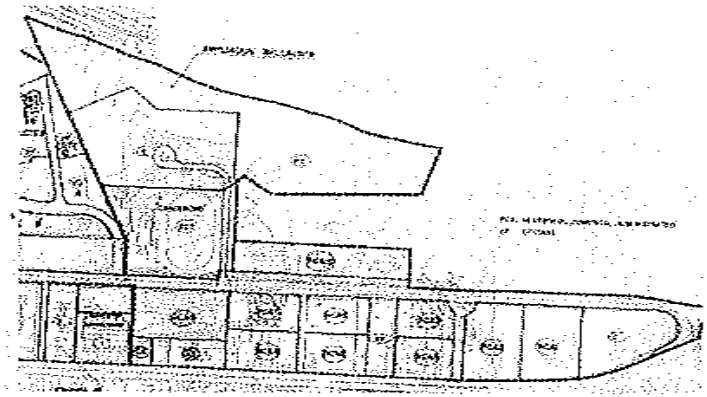
Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA | Fecha: 27-09-2022 12:35:19
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2022-017936 | Fecha: 02-09-2022 14:47
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:19 - 27/42 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:53

Por tanto, en rigor, en la Modificación Menor, no sería necesaria la definición de alternativas de ordenación, a los efectos de elegir la más adecuada, ya que no se plantea un nuevo modelo territorial distinto al previsto en el Plan General vigente.

Sin embargo, al proponer la posibilidad de gestión y desarrollo de las tres Unidades de Actuación de forma diferenciada en el tiempo, al tener que canalizar el barranco, y dar continuidad a la vía Alcalde Enrique Jorge, y al contemplar el enlace con el nudo de El Veril previsto en el PTE-21, se plantean distintas alternativas en función de los objetivos que se persigue por los propietarios y las posibilidades que ofrece el suelo con las condiciones fijas de partida establecidas en este documento de Modificación Menor.
Se plantean las siguientes alternativas:

2.16.1 Alternativa 0.

Mantener el Planeamiento vigente, con la ordenanza establecida para cada parcela.



B. DATOS BÁSICOS	
B 1. Superficie	165.600 m²
B 2. Ordenanza	Uso de Residencial Permanente

C. OBJETIVOS
EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS
EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

D. CESIONES

E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO	
El plazo de edificación será de 3 años desde la entrega de la Urbanización al Ayuntamiento	
F. GESTIÓN: COMPENSACIÓN	G. PLAZOS: 2 AÑOS

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

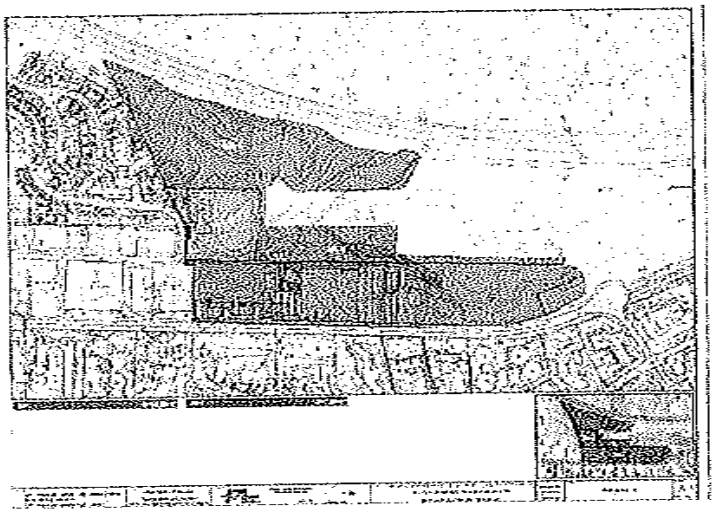
PARCELA	SUPERFICIE M²	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	M² CONSTRUIBLES
RCA1	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA2	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA3	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA4	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA5	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA6	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA7	4.320,00	0,8	3.456,00
RCA8	4.320,00	0,8	3.456,00
RCA9	8.125,00	0,8	6.500,00
RCA10	11.500,00	0,8	9.200,00
OF	3.600,00	0,6	2.160,00
ES	3.200,00	0,25	800,00
C	8.600,00	1,5	12.900,00
CA	880,00	1,00	880,00
ZD	18.000,00	0,26	4.703,60
TOTAL	91.895,00	0,73	67.512,00

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA | Fecha: 27-09-2022 12:35:19
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2022-017936 | Fecha: 02-09-2022 14:47
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:19 - 28/42 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:53

De esta manera, se quedaría la parcela del antiguo Canódromo con uso deportivo y con una edificabilidad de 0,26 m²/m². El resto de parcelas, quedaría con los usos y edificabilidades previstas para cada una de ellas, recogidas en el cuadro anterior, y con el resto de parámetros de ocupación, alturas, etc., previstos en las fichas específicas de cada una de ellas en el PGO vigente.

2.16.2 Alternativa 1.

Desarrollo y gestión del suelo a través de dos Unidades de Actuación de forma independiente.



En esta alternativa se plantea el desarrollo y gestión del suelo a través de solo dos Unidades de Actuación diferenciadas, que posibilite, en caso de que los intereses y posibilidades de los propietarios de los suelos de cada una de ellas no coincidan en el tiempo, la gestión y el desarrollo de cada una de ellas. Por un lado, se plantea la Unidad de Actuación 1, la mayor

DOCUMENTO BORRADOR
MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 47
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

de las dos, conformada por la totalidad de los propietarios que nada tienen que ver con el suelo del Canódromo y la Unidad de Actuación 2 con el resto, el suelo del Canódromo.

En esta alternativa 1, en la que se plantea el desarrollo independiente del suelo que pertenece al propietario del Canódromo del resto, se comprueba a continuación y se garantiza que se cumple con las superficies de cesiones y dotaciones con arreglo a la legislación de aplicación en cada una de las Unidades de Actuación.

Se define en los planos de ordenación, preparados al efecto, la ubicación de las parcelas de Espacios libres, equipamientos y dotaciones así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos.

En esta alternativa 1 de ordenación, que, a diferencia de la alternativa 0, permitirá el desarrollo del suelo y su transformación, a través de las Unidades de Actuación de forma independiente, quedará cada una de las Unidades de Actuación vinculadas a tres cuestiones fundamentales como condicionantes para su desarrollo y gestión.

El suelo de de UA_1 de esta alternativa 1, además de las reservas establecidas en la Ley 4/2017, queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, en el resto del tramo que no abarca la fachada del Canódromo, vial paralelo a la GC-500, hasta su conexión con el nudo previsto por el PTE-21 en El Verill.

Igualmente están condicionados a la ejecución de parte del tramo paralelo al de la calle Alcalde Enrique Jorge por su parte superior a continuación del tramo que supera la UA_2 para dar acceso a la parcela dotacional deportiva y a las viviendas aisladas de esa parte del sector.

También tendrá que resolver la canalización del pequeño barranquillo de la parte superior del sector hasta la zona del Cañizo.

Los parámetros de cada una de las Unidades de Actuación en esta alternativa son los que se recogen en el cuadro siguiente.

La superficie de esta UA_1 es 148.386,00 m², medido mediante herramienta autocad.

En esta Unidad de Actuación UA_1, a la que le correspondería según los datos catastrales 153.136,00 m2, se le resta parte del suelo de los viarios que comparte con la UA_2, tanto en

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA | Fecha: 27-09-2022 12:35:19
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2022-017936 | Fecha: 02-09-2022 14:47
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:19 - 29/42 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:53

la continuación de la vía que conecta con Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge, como en el viario perpendicular al anterior al norte, viario que permitirá entre otros el acceso a las viviendas en la parte oeste del sector.

La Unidad de Actuación 1 tiene los siguientes aprovechamientos:

- Superficie de la UA.1 .....148.386 m2
- Superficie de parcelas 78.120 m2
- Superficie edificable 153.640 m2e
- Unidades de Aprovechamiento .... 223.848 UA

Su aprovechamiento medio es de:

AM ---- 223.848 / 148.386,00 = 1,510 UA/m2

La Unidad de Actuación 2 tiene los siguientes aprovechamientos:

- Superficie de la UA.2 .....17.286 m2
- Superficie de parcelas 8.838 m2
- Superficie edificable 25.008 m2e
- Unidades de Aprovechamiento .... 23.875 UA

Su aprovechamiento medio es de:

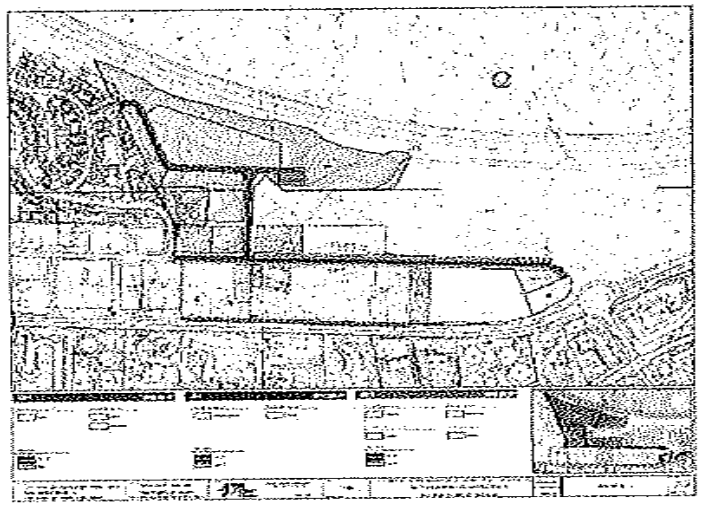
AM ---- 23.875 / 17.286 = 1,381 UA/m2

No existiendo una diferencia de +-15% en sus aprovechamientos.

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA | Fecha: 27-09-2022 12:35:19
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2022-017936 | Fecha: 02-09-2022 14:47
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:19 - 30/42 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:53

2.16.3 Alternativa 2.

Desarrollo y gestión del suelo a través de tres Unidades de Actuación de forma independiente.



Dado que el documento de Modificación Menor, independientemente de que la gestión del suelo se haga conjuntamente o de forma independiente, fija de forma general la ubicación de las parcelas de espacios libres, equipamientos y dotaciones así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos de cada una de las Unidades de Actuación, las tres Unidades de Actuación se obligan a dejar el suelo correspondiente a las cesiones que corresponde a cada una de ellas, en los suelos que para ello quedan definidos en este documento.

Esta alternativa 2 de ordenación, que, a diferencia de la alternativa 1, permitirá el desarrollo y gestión de cada una de las Unidades de Actuación de forma independiente, queda vinculada igualmente a tres cuestiones fundamentales.

DETERMINACIONES EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 2

Por un lado, **la canalización del barranco**, conectando la canalización existente en Bellavista y que muere en la fachada del antiguo Canódromo, con el Barranco de El Veril o Cañizo, que **le afectará exclusivamente a la Unidad de Actuación 2**, la que afecta a la parcela del antiguo Canódromo, en la gestión y desarrollo de esa pieza de suelo.

La gestión de esta Unidad de Actuación 2 **también queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge**, vial paralelo a la GC-500, que conecta la urbanización colindante de Bellavista con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril.

Vamos a analizar los aprovechamientos de cada Unidad de Actuación:

La Unidad de Actuación 1 tiene los siguientes aprovechamientos:

- Superficie de la UA.1 ..... 68.544 m2
- Superficie de parcelas 51.762 m2
- Superficie edificable 48.428 m2e
- Unidades de Aprovechamiento .... 99.080 UA

Su aprovechamiento medio es de:

AM ---- 99.080 / 68.544,00 = 1,445 UA/m2

La Unidad de Actuación 2 tiene los siguientes aprovechamientos:

- Superficie de la UA.2 .....17.286 m2
- Superficie de parcelas 8.838 m2
- Superficie edificable 25.008 m2e
- Unidades de Aprovechamiento .... 23.875 UA

Su aprovechamiento medio es de:

AM ---- 23.875 / 17.286 = 1,381 UA/m2

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA | Fecha: 27-09-2022 12:35:19
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2022-017936 | Fecha: 02-09-2022 14:47
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 252B05245D99E09A44A43F7506622CE50
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/252B05245D99E09A44A43F7506622CE50
Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:19 - 31/42 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:53

La Unidad de Actuación 3 tiene los siguientes aprovechamientos:

- Superficie de la UA3 ..... 79.832 m2
- Superficie de parcelas 35.240 m2
- Superficie edificable 96.284 m2e
- Unidades de Aprovechamiento 100.680UA

Su aprovechamiento medio es de:

AM ----- 100.880 / 79.832 = 1,264 UA/m2

	Superficie	Sup. Edif.	UA	AM	Diferencial
UA1	68.554,00	48.428,00	98.717,00	1,440	6,75%
UA2	17.286,00	25.008,00	23.875,71	1,381	2,39%
UA3	79.832,00	96.284,00	100.887,00	1,264	-6,32%
Total	165.672,00	169.720,00	223.479,71	1,349	

2.17 Conclusiones

En el documento de Estudio de Impacto Ambiental, documento que forma parte de este Borrador, se detalla con precisión las afecciones medioambientales de las tres alternativas, que como se podrá comprobar son prácticamente nulas debido a la ausencia de valores ambientales, paisajísticos y culturales en presencia en la UE nº 47, y en las tres bolsas de suelo que la conforman.

La alternativa 0, en la que se plantea continuar con las determinaciones del Plan General vigente, y dado que en el mismo está previsto el uso deportivo para el antiguo Canódromo con una edificabilidad bajísima, igual que para el resto de parcelas, lo que ha provocado escaso interés por los propietarios, en su gestión y desarrollo, haría que el suelo quedara eternamente con esta situación de abandono, sin canalizar el cauce del barranco de Bellavista y sin ejecutar el viario que diera continuidad a la calle Alcalde Enrique Jorge, afectando sensiblemente al paisaje y entorno de esta parte del municipio.

En las alternativas 1 y 2, se da respuesta a varias cuestiones que llevan a mejorar lo propuesto en la alternativa 0. En primer lugar, se produce una organización de los espacios libres, dotaciones y equipamientos que vienen a sumar a los previstos en la zona de El Verú, conformando un pulmón verde en esta zona del municipio. Además, se canaliza el cauce del barranco hasta su enlace con El Cañizo. Se da continuidad a la vía de Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge, hasta el futuro nudo previsto en el PTE-21. En la ordenación de estas dos alternativas se busca que las tipologías edificatorias tengan continuidad con lo ya ejecutado en la urbanización colindante de Bellavista, y volcadas sobre los espacios libres que resultan de las cesiones y de la canalización el barranco.

Las edificaciones previstas para los distintos usos en las alternativas 1 y 2, sin duda se proyectarán y ejecutarán bajo las nuevas exigencias sobre eficiencia energética de los edificios, por lo que serán autosuficientes energéticamente, reduciendo, de esa manera, a cero las emisiones de gases nocivos a la atmósfera.

Así mismo, en las edificaciones previstas para los distintos usos en las alternativas 1 y 2, se primará la calidad en el diseño arquitectónico, en el empleo de materiales, en los productos y sistemas constructivos novedosos, que contribuirán al sostenimiento sustentable del medioambiente.

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA | Fecha: 27-09-2022 12:35:19
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2022-017936 | Fecha: 02-09-2022 14:47
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:19 - 32/42 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:53

La alternativa 2 se diferencia de la alternativa 1, exclusivamente en la forma de gestión y desarrollo del suelo.

En la alternativa 2 la cesión del 10% de los aprovechamientos urbanísticos en la UA-1 será monetizada, dado la imposibilidad de obtener una parcela para la administración, por el número de propietarios, que ha decidido ir a un uso terciario en dicha UA, a los efectos de viabilizar la gestión de la misma, y que los diferentes titulares se queden sensiblemente igual en cuanto a su suelo al primitivo.

Lo que diferencia también la alternativa 1 de la 2 es que, en esta última, la gestión del suelo se puede hacer de forma independiente por cualquiera de los propietarios promotores de cualquiera de las bolsas de suelo, Unidades de Actuación, sin que se frene sus intereses.

Esta alternativa 2 se valora positivamente ya que, dada las características de la propiedad de cada uno de los suelos, pudiera ser la más viable para el desarrollo de estos suelos, ya que, aunque queden establecidos los parámetros urbanísticos y el reparto de beneficios y cargas desde este documento marco, permitirá el desarrollo y gestión del suelo en momentos, aunque próximos, distintos.

Por tanto, la alternativa seleccionada es la 2, siendo igualmente viable la alternativa 1.

2.18 Normativa modificada

Se acompaña a este documento Borrador, una separata con la Normativa específico de aplicación a las tres Unidades de Actuación.

2.19 Gestión y ejecución de las determinaciones de la propuesta

La autorización de todo acto de edificación o uso del suelo, y la consiguiente patrimonialización del aprovechamiento urbanístico, requerirá:

a. Que las parcelas que resultan de la Modificación Menor cuenten con ordenación pormenorizada y que el acto a autorizar cumpla las determinaciones establecidas por el PGO de San Bartolomé de Tirajana, por lo que deberá estar aprobada esta Modificación Menor.

b. Que el propietario promotor de de cada Unidad de Actuación, haya cumplido los deberes que le corresponden de acuerdo al régimen jurídico del suelo urbano no consolidado, o que garantice su cumplimiento con anterioridad a la finalización del acto de ejecución correspondiente.

c) Que se implante el sistema de ejecución que desarrolle las determinaciones previstas en esta Modificación Menor en cada una de las Unidades de Actuación, si el desarrollo de las mismas se hiciera en distintos momentos, o que se implante la ejecución del sistema de Compensación del suelo de las UA que se unieran para su desarrollo conjunto, si fuera el caso.

2.20 Deberes del promotor/es de las unidades de actuación

Tal como señalábamos en el punto 4.4 de este documento, dado que el suelo es urbanos no consolidados, sus propietarios tendrán que cumplir con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 4/2017.

1. Las personas propietarias de suelo urbano no consolidado tendrán los siguientes deberes:

a) Ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo necesario, de acuerdo con la ordenación urbanística, para los viales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, dotaciones culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

b) Ceder gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente.

c) Ceder gratuitamente al ayuntamiento, en parcelas urbanizadas, y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento urbanístico del ámbito correspondiente con destino al patrimonio público del suelo. Esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado; dicho abono tendrá lugar con carácter preferente cuando se genere un proindiviso en el que deba participar la Administración.

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA | Fecha: 27-09-2022 12:35:19
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2022-017936 | Fecha: 02-09-2022 14:47
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:19 - 33/42 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:53

g) Prestar garantía para asegurar la correcta ejecución de la actuación, que incluirá el pago de los justiprecios que correspondan y que no podrá ser inferior al 15% del coste previsto para las obras en el proyecto de urbanización.

2.- El desarrollo de la actividad de ejecución requerirá la delimitación de unidades de actuación, con aplicación del régimen propio de la ejecución de estas previsto en el título V de esta ley.

2.21 Planos

Planos de Información

I-1 Situación emplazamiento
I-2 Planeamiento vigente. PGO Pormenorizado Zonificación
I-3.1 Estado actual. Topográfico
I-3.2 Estado actual. Ortofoto
I-4 Afecciones sectoriales. Carreteras y Hidrológicas
I-5 Estructura de la propiedad. Catastral

Alternativas

A-1 Alternativas-1
A-2 Alternativa-2
A-3 Alternativa-3

Planos de Ordenación

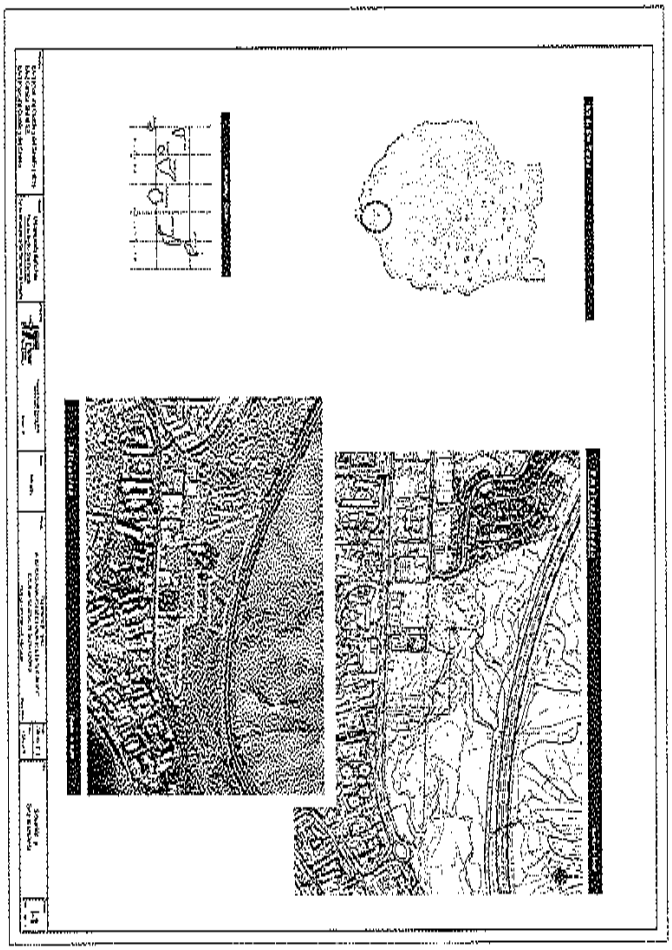
O-1 Ordenación. Zonificación
O-2. Ordenación. Secciones Tipo

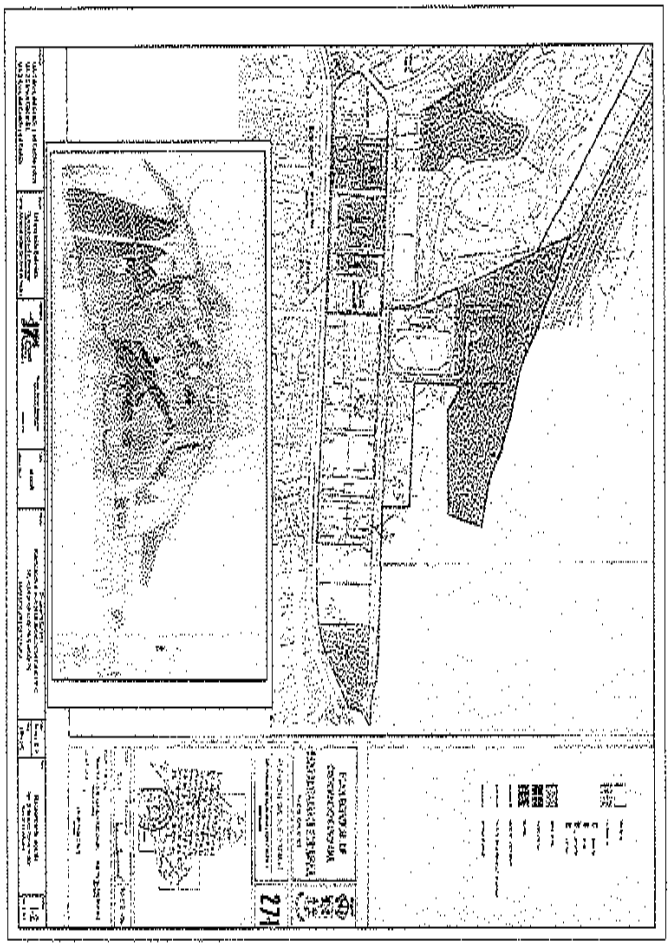
En San Bartolomé de Tirajana a 10 de febrero de 2022

EL INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
Fdo.- Francisco González González-Jaraba

PLANOS DE INFORMACIÓN

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA | Fecha: 27-09-2022 12:35:19
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2022-017936 | Fecha: 02-09-2022 14:47
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:19 - 34/42 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:53





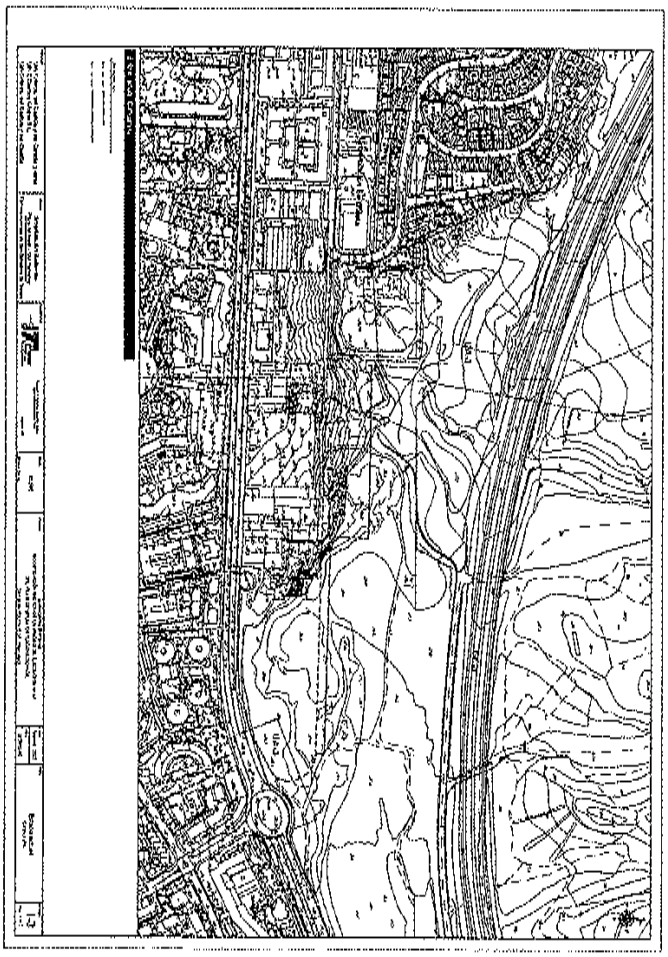
Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:19
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

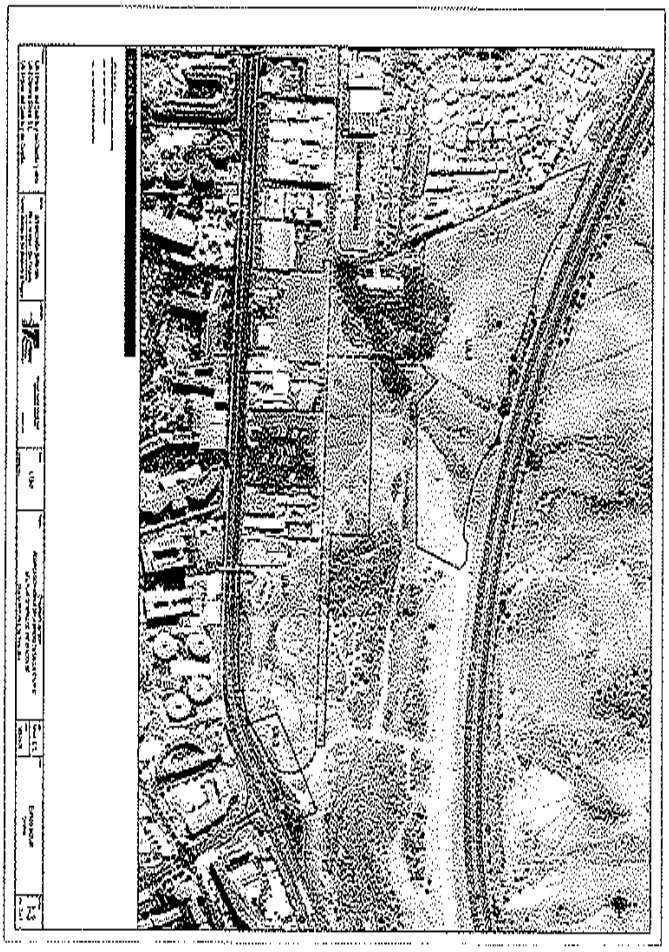
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 252B05245D99E09A44A43F750622CE50

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/252B05245D99E09A44A43F750622CE50

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:19

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:53





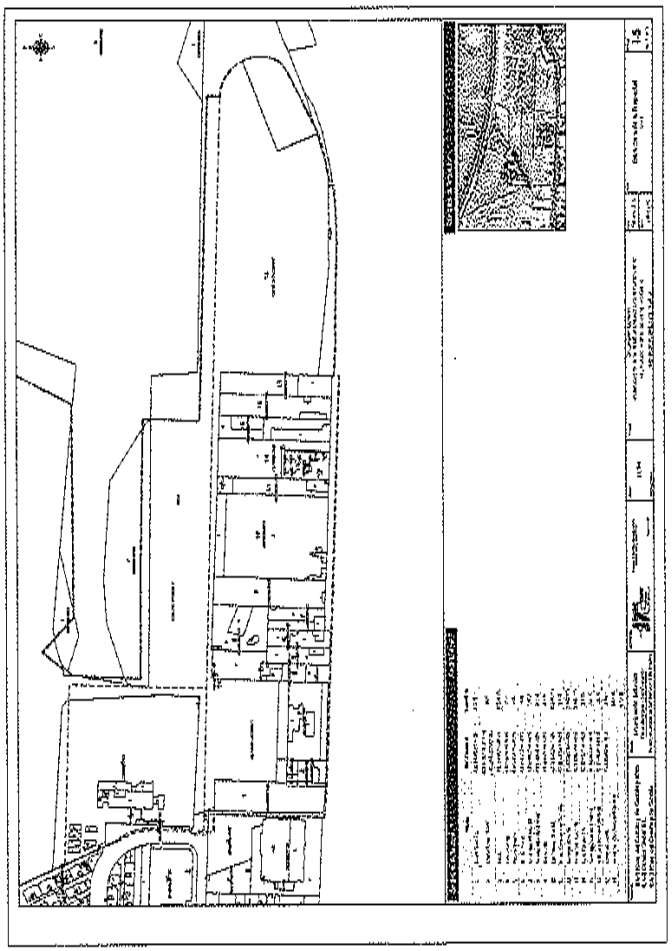
Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:19
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

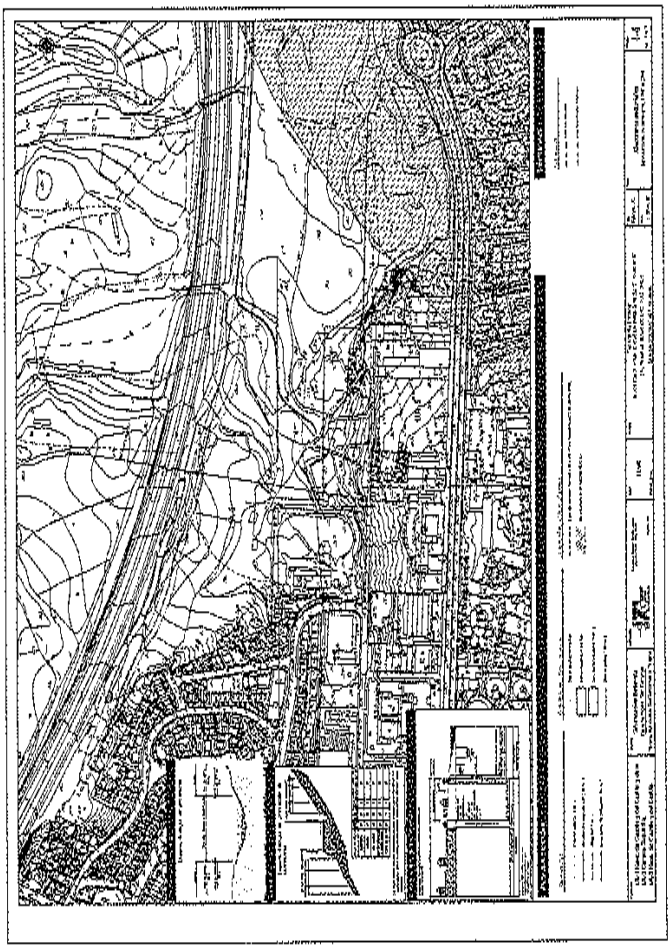
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 252B05245D99E09A44A43F750622CE50

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/252B05245D99E09A44A43F750622CE50

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:19

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:53





Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:19
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 252B05245D99E09A44A43F750622CE50

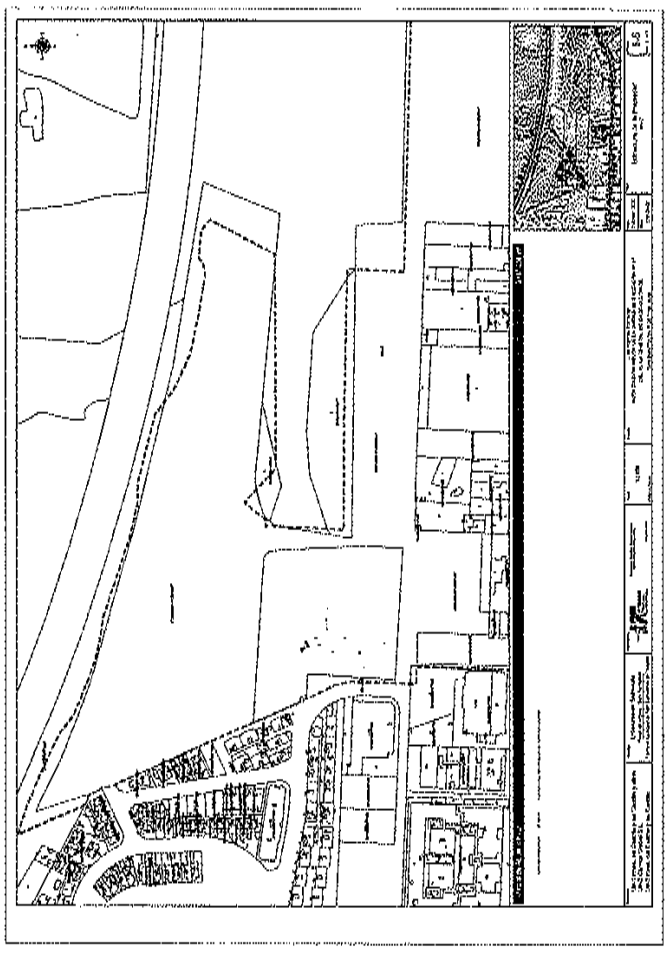
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/252B05245D99E09A44A43F750622CE50

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:19

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:53

PROGRAMA DE ACTUACIÓN SOBRE EL SUELO URBANO
EN EL ÁMBITO DE LA URBANIZACIÓN CAMPO DE GOLF DE MASPALOMAS

PLANOS DE ALTERNATIVAS

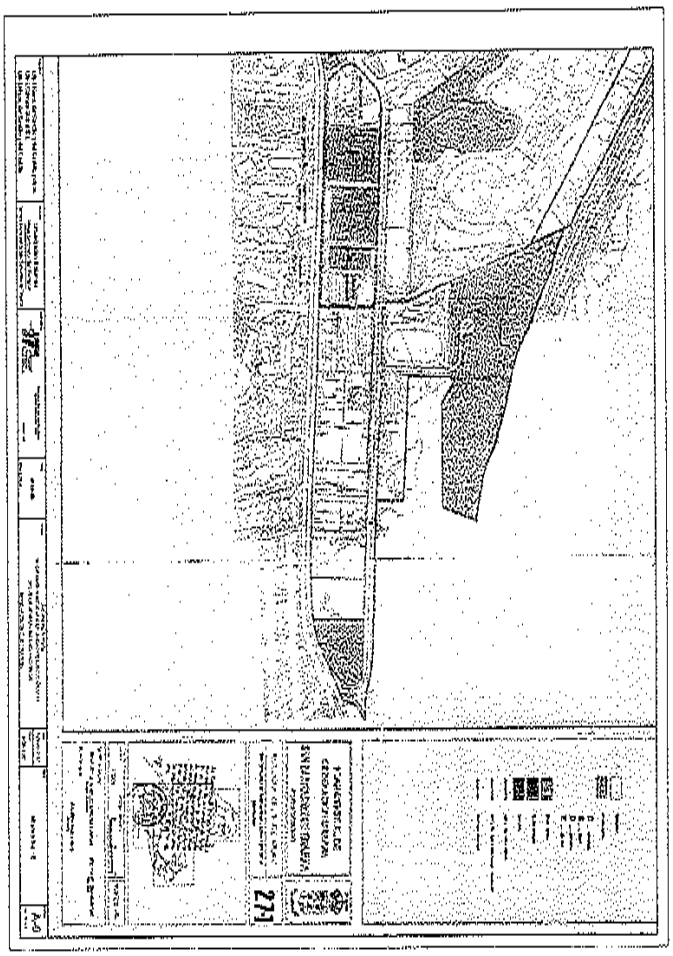


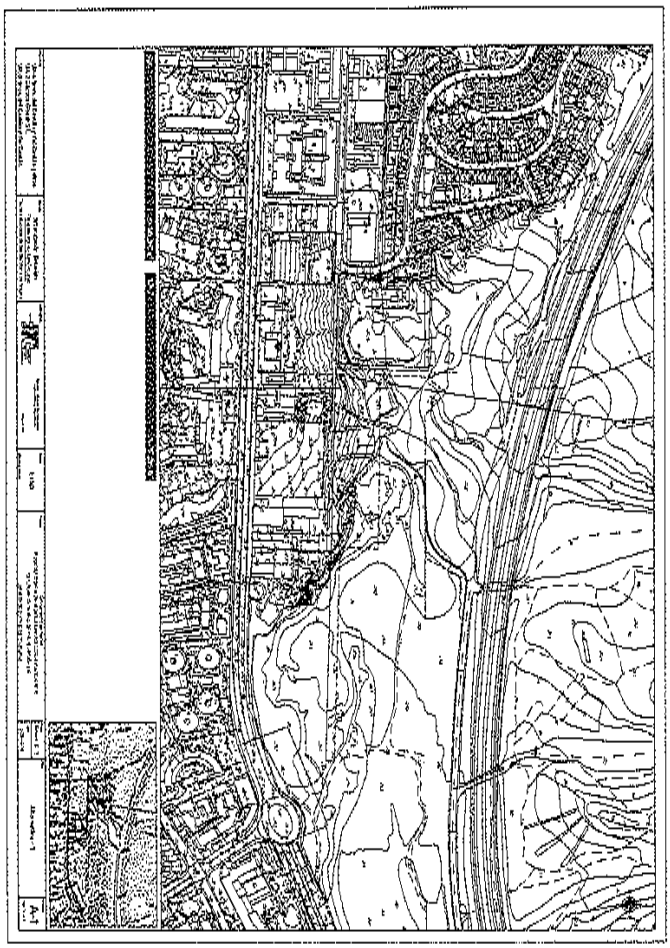
Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:19
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/252B05245D99E09A44A43F750622CE50

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:19

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:53





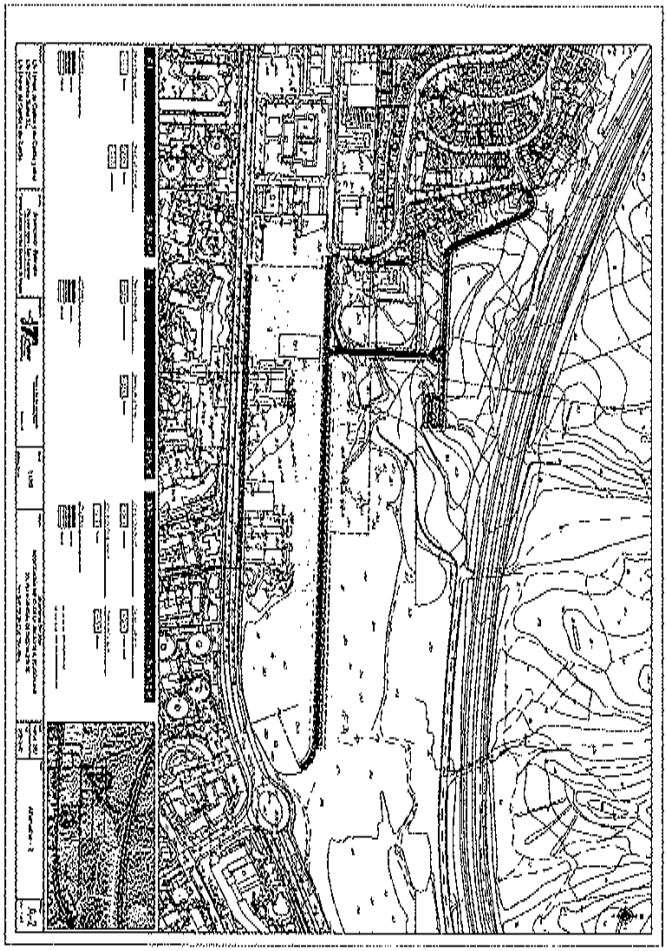
Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:19
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 252B05245D99E09A44A43F750622CE50

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/252B05245D99E09A44A43F750622CE50

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:19

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:53



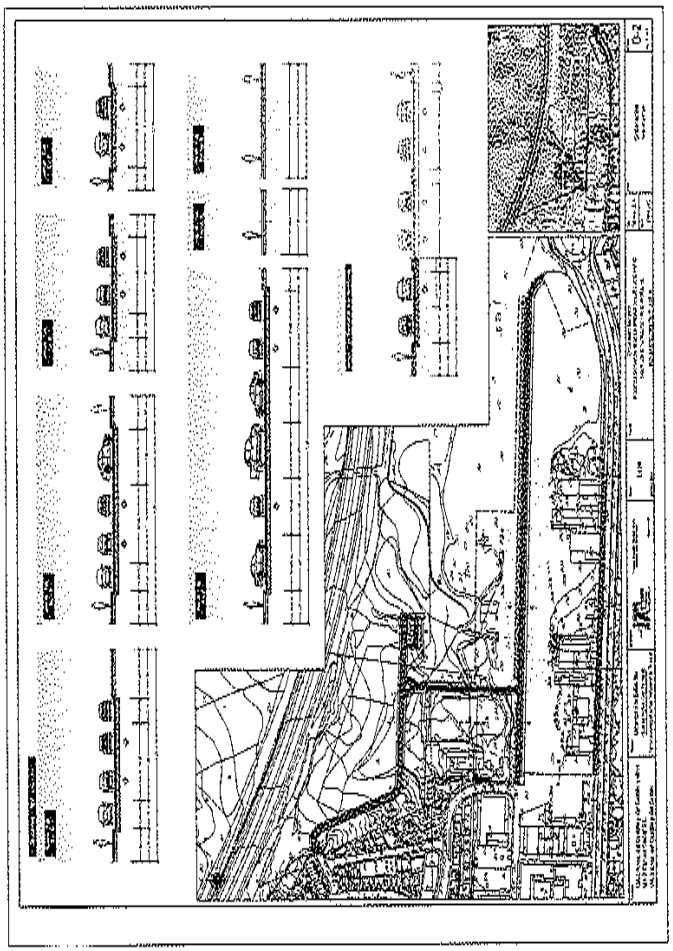
PLANOS DE ORDENACIÓN

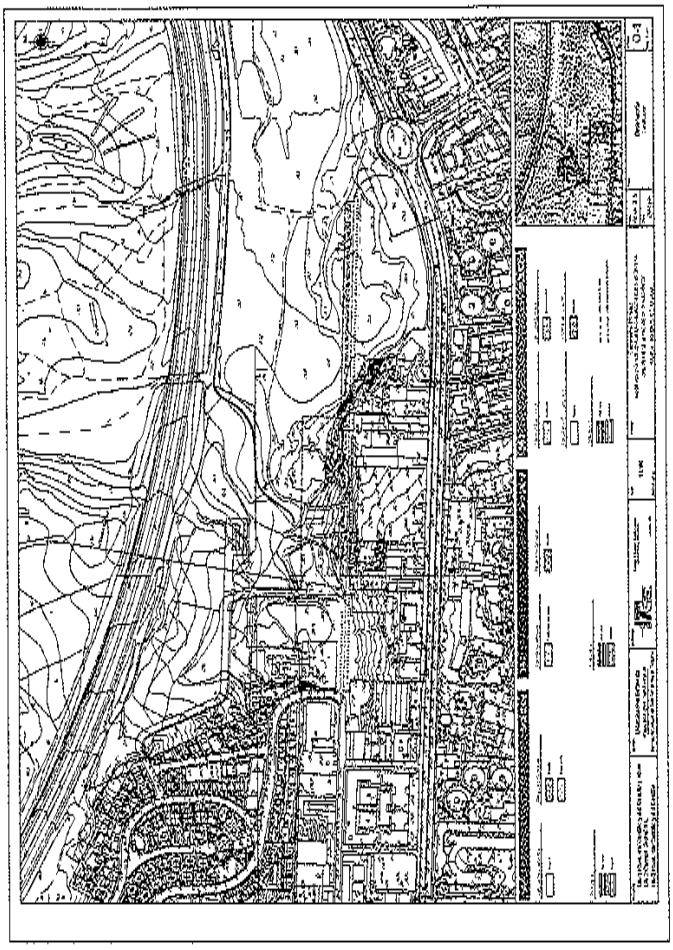
PROGRAMA DE ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO
EN EL ÁMBITO DE LA URBANIZACIÓN CAMPO DE GOLF DE MASPALOMAS

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:19	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47	

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/252B05245D99E09A44A43F750622CE50

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:19 - 40/42 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:53





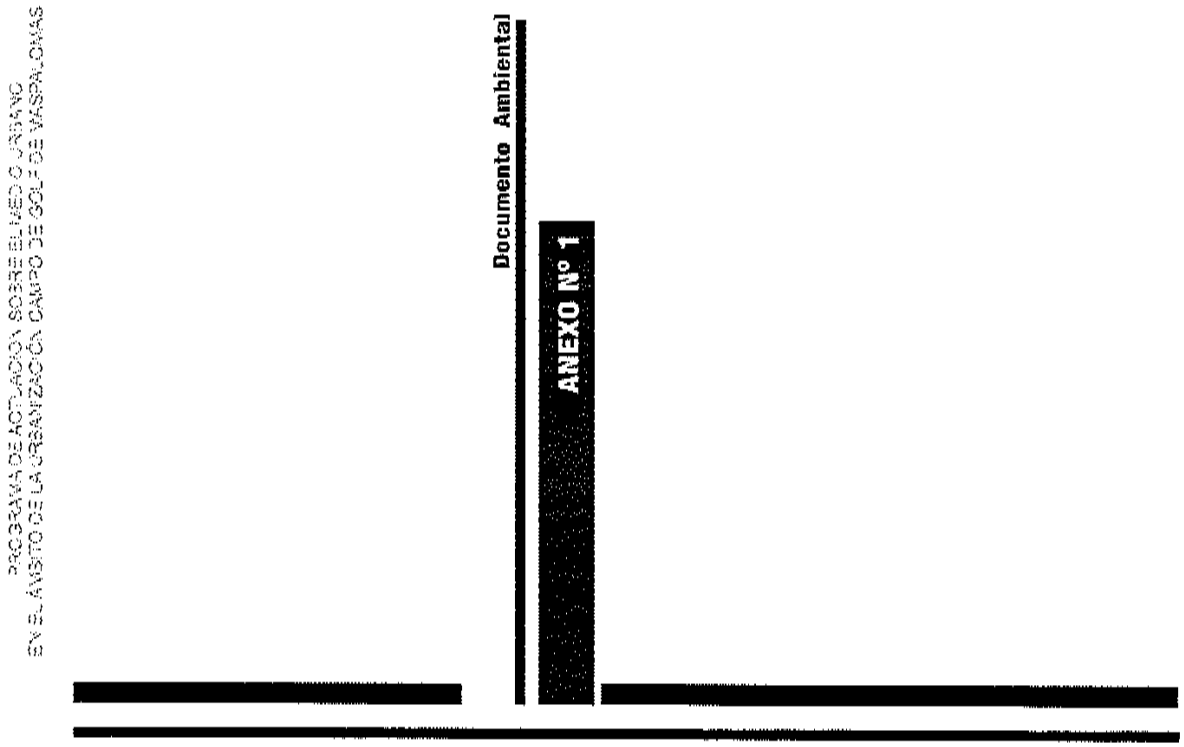
Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:19
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 252B05245D99E09A44A43F750622CE50

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/252B05245D99E09A44A43F750622CE50

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:19

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:53



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:19
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 252B05245D99E09A44A43F750622CE50
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/252B05245D99E09A44A43F750622CE50

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:19 - 42/42 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:53

Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana.

Gran Canaria



Documento: **DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.**

Redacción: **María Yazmina Lozano Mas.** Dra. Licenciada con grado en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y natural.

Fecha: **Diciembre de 2021.**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:55

CONTENIDO

1. CONTEXTO. NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN Y SU EVALUACIÓN AMBIENTAL 3

2. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN 7

3. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN. ALTERNATIVAS RAZONABLE, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES 10

3.1. El Ámbito de Modificación *10*
3.2. *Alcance y contenido de la Modificación* *39*
3.3. Las Alternativas *40*

4. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN 54

5. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE 55

5.1. Variables ambientales significativas. Contexto medioambiental en que se emplaza el ámbito de Modificación *55*
5.2. Características medioambientales de las zonas que pueden verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia de la Modificación *98*

6. LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES 101

6.1. Método de valoración *101*
6.2. Caracterización de los efectos previsibles *111*

7. LOS EFECTOS PREVISIBLES POR LA MODIFICACIÓN SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES 160

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 2/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:55

8. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA 161

8.1. Justificación del supuesto legal de la EAE simplificada *161*

8.2. Propuesta de criterios para la determinación del no sometimiento a la evaluación ambiental estratégica ordinariaa observar en el Informe Ambiental Estratégico *163*

9. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE SELECCIÓN ENTRE LAS ALTERNATIVAS PLANTEADAS 166

10. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO 174

11. PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL CON LA DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN 178

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 3/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:55

1. CONTEXTO. NECESIDAD DE MODIFICACIÓN Y SU EVALUACIÓN AMBIENTAL

La planificación urbana del municipio de San Bartolomé de Tirajana se encuentra definida mediante el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión de 9 de mayo de 1996 y se tomó conocimiento de su Texto Refundido mediante la Orden de la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias de 26 de noviembre de 1996; publicándose ésta en el Boletín Oficial de Canarias nº 27 de 26 de febrero de 1997.

Desde entonces se han sucedido distintos instrumentos legislativos autonómicos y estatales en materia de suelo, ordenación del territorio, gestión urbanística, entre otras normativas sectoriales, así como la entrada en vigor del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (2004). Con posterioridad, se ha iniciado la aplicación del Plan Territorial Especial de Ordenación del Corredor de transporte público, con infraestructura propia y modo guiado, entre Las Palmas de Gran Canaria y Maspalomas (PTE-21) que presenta un efecto apreciable en el perímetro Este del ámbito de Modificación.

Sin embargo, tanto o más relevante que ello se valora la constante evolución de los factores estratégicos que participan de un espacio urbano y turístico que se sujeta a los efectos de la propia dinámica socioeconómica, así como a la adaptación resultante de la ciudad costera que hoy podemos considerar en el conjunto de Meloneras, Maspalomas, Playa del Inglés, San Fernando, El Tablero, El Veril, San Agustín y Bahía Feliz.

La consolidación del desarrollo sostenible como paradigma, la búsqueda de territorios urbanos integrados, atractivos y competitivos y la oferta de un espacio saludable y de calidad del entorno en sus funciones residenciales, turísticos, dotacionales, de equipamiento o de infraestructuras.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 4/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:55

En ese escenario, la situación del ámbito de Bellavista, y en concreto de la pieza conocida como Unidad de Ejecución nº 47 (régimen urbanístico y condiciones comunes de edificación uso y volumen recogidos en el BOP de 11 de mayo de 2012), se define en un suelo Urbano de unos 165.000 m² al que se le aplican unas determinaciones urbanísticas que puestas en relación con la situación socioeconómica y territorial actual deriva en la dificultad para desarrollar su gestión urbanística y su implementación espacial.

Un efecto apreciable de esa situación en una marginalización funcional de la que se deriva una degradación del paisaje y sus variables medioambientales que se manifiesta en una pérdida de atractivo en la percepción de la población y de capacidad de aportar valor a un entorno. Con ello se incrementan los factores de vulnerabilidad frente a los riesgos de marginalización de la zona, de estancamiento del tejido económico, de alejamiento respecto al dinamismo turístico estratégico en el área y, en definitiva, de desigualdad y exclusión socio-urbana en el contexto de la ciudad costera.

Procede entonces un replanteamiento de esas determinaciones urbanísticas y sus resultados formales y de uso, incentivándose la integración definitiva de ese espacio por parte de la propiedad del suelo y los agentes implicados en el dinamismo urbano.

En ese tipo de objetivos, la evaluación ambiental estratégica se ha consolidado como el mecanismo de la Administración para garantizar que la adaptación en el uso del territorio se desarrolle con un nulo o limitado efecto sobre las cualidades y recursos que conforman el patrimonio natural, cultural y paisajístico del municipio, considerando la importancia que el cuidado de dicho territorio puede tener en un ámbito con la importancia turística que tiene el área costera de San Bartolomé de Tirajana y de la isla de Gran Canaria.

Bajo estas premisas, la propiedad del suelo propone al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana un ajuste de alcance limitado en su efecto sobre el sistema territorial de la ordenación urbanística del municipio. Consiste en un cambio de usos, modificación de tipologías edificatorias, incremento de edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos, más acordes al emplazamiento y necesidades de la población residente en el municipio, dando lugar a unas piezas de calidad paisajística en un ámbito relevante desde un punto de vista turístico.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 5/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:55

El presente volumen se corresponde con el Documento Ambiental Estratégico para las nuevas determinaciones urbanísticas en el procedimiento relacionado con la Modificación del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana en el ámbito de la Unidad de Ejecución nº 47 (resultante del Plan Parcial Ampliación de Bellavista), inscrita en la zona de borde del complejo urbano-turístico de Playa del Inglés

El objeto de la nueva ordenación es entre otras cosas ajustar las determinaciones urbanísticas en lo relativo a los usos y parámetros urbanísticos en la parcela del antiguo Canódromo, en correspondencia con las actuaciones previstas en el suelo colindante de El Veril, así como destinar a uso terciario parte del suelo de una de las bolsas y con las nuevas determinaciones previstas en el Plan General supletorio en tramitación (desarrollo de todo este suelo a través de tres Unidades de Actuación diferentes).

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

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

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

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 6/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:55

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

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

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 7/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:55

2. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana tiene por objeto el ajuste de las determinaciones urbanísticas en vigor en cuanto al uso ordenado en el ámbito concreto de la Unidad de Ejecución nº 47 (Ampliación de Bellavista) en Suelo Urbano, resultante de la ordenación del Plan Parcial de "Ampliación de Bellavista" en la zona de El Veril (Avenida de Moya y calles Alcalde Enrique Jorge y Alfredo Kraus).

Tal como se justifica en el Documento Borrador, se pretende establecer un cambio de usos, modificación de tipologías edificatorias, aumento de edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos, que hagan viable el desarrollo de estos suelos.

Para ello, como ya señalábamos, y para alcanzar el objetivo planteado, entendiendo que el uso del suelo es predominantemente residencial en las Unidades de Actuación 2 y 3 y uso terciario en la UA3, se aplicará el artículo 138 de la Ley 4/2017, para establecer los puntos de partida en relación a los estándares de edificabilidades bruta máxima y reservas mínimas en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, que le corresponde a la totalidad del suelo de la UE nº 47.

Esto conlleva el planteamiento de la modificación de los parámetros urbanísticos existentes en el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en aras de conseguir poner en el mercado nuevos productos de alta demanda por la población local, que ayuden a resolver el problema de vivienda existente en el municipio y a concluir esa bolsa de suelo, de aspecto altamente degradado por inacabado, dotándolo de las dotaciones y espacios libres que se requieren.

En este contexto de necesidad de remate y regeneración de esa parte del municipio de San Bartolomé de Tirajana, se plantea también como objetivo dar una respuesta, aprovechando la topografía propia del terreno, al problema de aparcamientos públicos en la zona.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 8/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:55

Por último, la modificación de las edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos viene justificada, dado que, dentro de esta Unidad de Ejecución, se producen varias afecciones relevantes, por un lado la necesidad de canalizar la cuenca hidrológica de Bellavista y la de aguas abajo que vienen hoy en día a morir en la fachada principal de la parcela ocupada por el antiguo Canódromo, así como resolver las aguas que discurren por un pequeño barranquillo cerca de la GC 1, la de darle continuidad a la calle Alcalde Enrique Jorge hasta sus enlace con el nudo previsto por el PTE 21 en su llegada a El Veril, y a tener en cuenta la afección prevista en las Normas Transitorias en el ámbito y más concretamente en la parcela C del Plan General vigente de la UE-47, que se produce por el nudo referido

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

- Mantener de forma general los usos previstos en el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana de 1996, a excepción del previsto en la parcela del antiguo Canódromo por obsolescencia del mismo, de forma que se dé la opción, no solo de mantener usos existentes en el resto del suelo sino, además, de complementarlos al introducir en una de las UA el uso terciario.

- Ubicar estos usos de forma que den continuidad a la trama urbana, situando con las mismas tipologías edificatorias, que ya existen en la urbanización colindante, parcelas de uso residencial, situando entre la GC-1 y las parcelas de usos residencial, los espacios de dotaciones y equipamientos que resultan por aplicación de la legislación, de forma que se crea un gran parque público en esta zona.

- Conectar estos espacios libres, donde se ubicarán principalmente los equipamientos y dotaciones, con los espacios libres previstos en el ámbito de El Veril.

- Mantener el uso comercial, tal como estaba previsto en el Plan General vigente, en la zona próxima al nudo del corredor en el PTE-21, colindando con el ámbito de El Veril, como apoyo complementario a este sistema general, entendiendo que en el mismo se generará nuevas actividades económicas por el número de viajeros que

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 9/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:55

utilizaran este medio de transporte en sus desplazamientos, entre la GC-500 y la continuidad del viario a ejecutar calle Alcalde Enrique Jorge.

- Tratar la canalización del barranco, cuenca de Bellavista en la parte que nos afecta y un pequeño barranquillo por la parte superior, como eje verde sobre el cual se vuelcan fachadas de parte de las parcelas residenciales con mayor altura.

- Ubicar las edificaciones residenciales con tipología unifamiliar, siguiendo la trama existente, lo más próximo a las zonas de espacios libres, equipamientos y dotaciones, buscando un esponjamiento en la utilización del suelo.

  El 30% de viviendas de protección que se adscriben en este suelo, por aplicación del apartado 137 B. c) de la Ley 4/2017, se integrarán con el resto de viviendas de promoción libre, evitando generar zonas diferenciadas entre ellas.

  La superficie de suelo para la materialización del 10% de los aprovechamientos urbanísticos que le corresponden a la Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, con destino a patrimonio público de suelo, se situará en parcelas próximas, a fin de que, independientemente del momento en el que se desarrolle cada Unidad de Actuación, no impida una actuación conjunta a la Administración en el mismo. En una de las alternativas que se analizan, la alternativa 2, la cesión del 10% de los aprovechamientos se plantea mediante su monetización, debido a la complejidad por el alto número de propietarios del suelo en esa UA.

- Crear un sistema viario dimensionado a las estrictas necesidades. La vía que da continuidad a la calle Alcalde Enrique Jorge hasta su encuentro con el ámbito de El Veril. Un viario principal perpendicular a este para acceder a la parte alta de la UE nº 47, suelo en el que se concentran los espacios libres, dotaciones y las viviendas unifamiliares y las vías secundarias necesarias.

Se crearán zonas de aparcamientos públicos aprovechando la topografía del terreno, no solo en la vía principal Alcalde Enrique Jorge sino además tanto en el viario perpendicular a esta así como en vías secundarias en la zona alta.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 10/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:55

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

3.1. EL ÁMBITO DE MODIFICACIÓN

El ámbito objeto de la presente Modificación se localiza en la entrada a Playa del Inglés, en un ámbito urbano perimetral del complejo turístico de la costa en el municipio de San Bartolomé de Tirajana. Delimita una superficie de unos 165.000 m² en el margen de la carretera GC-500, identificándose a efectos de ordenación urbanística como Unidad de Ejecución nº 47 (Ampliación de Bellavista).

Sus límites son:

- Al Sur la Avenida de Moya, paralela y colindante a la Avenida de la Unión Europea.
- Al Oeste la zona residencial de Bellavista dentro del área turística de Playa del Inglés.
- Al norte la Autopista del Sur GC-1.
- Al este la zona no urbanizada del Veril que configura el recorrido del cauce y fondo del barranco del Cañizo.

Dentro de la UE nº 47 se observa como piezas territoriales genéricas las siguientes.

Por un lado, una zona de suelos parcialmente edificados, que hace frente de fachada con la Avenida de Moya, y la continuación de la calle Alcalde Enrique Jorge (aún sin urbanizar), insertos en una trama urbana con bolsa de suelo desocupado y pendiente del proceso de gestión y ejecución pendientes a efectos de completar la urbanización.

Otra parte se encuentra ocupada por los vestigios de instalaciones del Canódromo, de actividad precedente hasta hace unos años. Dicha superficie tiene por sentencia Judicial reconocida licencia de obra para su remodelación (acompañado de informe técnico de 8

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 11/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:55

de julio de 1998 de sus cualidades como Suelo Urbano No Consolidado). Se encuentra igualmente pendiente de gestión y ejecución a fin de considerarlo Suelo Urbano Consolidado. Esta bolsa de suelo tiene frente con todos los servicios urbanísticos a la calle Alfredo Kraus y a la futura calle Alcalde Enrique Jorge.

Por último, una bolsa de suelo que no reúne los requisitos para su clasificación como Suelo Urbano. Dentro de esta superficie, se encuentra parte del nudo de la estación situada en El Veril, afectando ésta en una pequeña parte al ámbito de ordenación. Sin embargo, por su dimensión no implica una impronta significativa de los parámetros esenciales de la ordenación que se pretende, y mucho menos en su esquema estructural.

El entorno en el que se ubica el ámbito de la Modificación se caracteriza por el recorrido perimetral de dos carreteras con alta densidad de tráfico y carácter estructurante en el sistema viario insular: la Avenida de la Unión Europea (GC-500) y la Autopista GC-1, y la relación que se establece entre dicho ámbito y ambas vías de comunicación. Son elementos condicionantes de la ordenación en tanto actúan como barrera física en la relación del ámbito con su entorno urbano y territorial y su conexión funcional es compleja.

En el margen de la GC-1 se encuentra una serie de escarpes en coexistencia con terrenos improductivos y con antiguos terrenos de cultivos (actualmente en situación de abandono), conformando un conjunto espacial de apreciables cualidades paisajísticas y ambientales que tienen su impronta en la ordenación pormenorizada que se propone.

De modo general, el ámbito se inscribe en un entorno urbanizado caracterizado por su especialización turística en el que se distribuyen inmuebles de uso hotelero y extrahotelero, organizados de modo irregular mediante espacios libres ajardinados y una estructura viaria de movilidad interior que busca su encuentro con la GC-1, los hitos comerciales y de ocio en la zona y con las playas litorales. No hay una tipología edificatoria homogénea, de manera que la edificación exenta, tipo bungalow, se combina con la existencia de edificios de hasta ocho alturas.

Sin embargo, en el margen oeste localizamos el núcleo residencial de Bellavista, caracterizado por la construcción de baja densidad formalizada edificatoriamente mediante distintas modalidades arquitectónicas (inmuebles residenciales colectivos, duplex, villas, etc.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 12/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:55



Figura 1. **Ubicación del ámbito de valoración.**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 13/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:55

Este ámbito se conforma por una decena de parcelas o unidades catastrales en las que se localizan edificaciones y usos industriales con apreciable diversidad en cuanto a la forma urbana resultante y su intensidad funcional (industria, almacenes, depósito de vehículos, etc).

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m^2)
113101DS4741S0001HT	Parcela que albergaba el antiguo canódromo	15.750

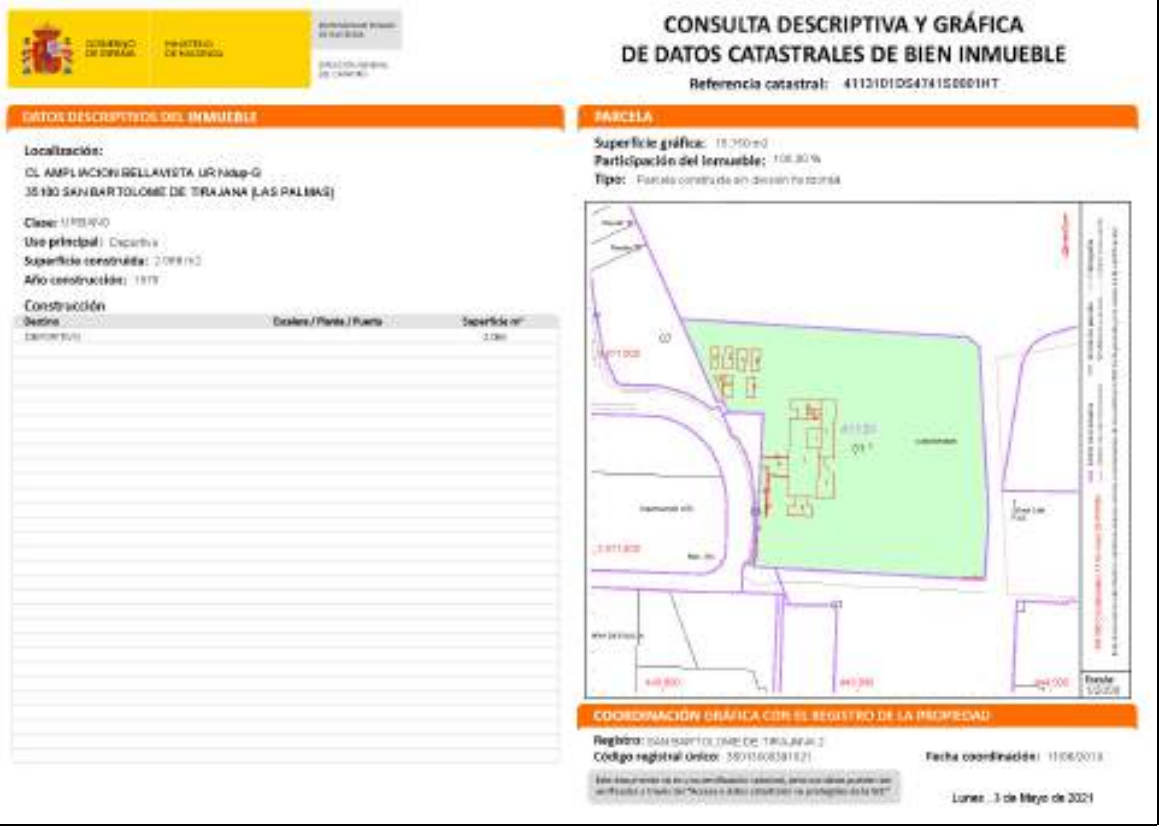


Figura 2a. **Parcelas integradas en el ámbito.**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 14/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:55

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m^2)
4512101DS4741S0001WT	Parcela mayor de espacio desocupado	118.391



Figura 2b. **Parcelas integradas en el ámbito.**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 15/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:55

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m^2)
4111409DS4741S0001ZT	Parcela junto a Avenida Moya parcialmente ocupada por zona de aparcamientos	2.604

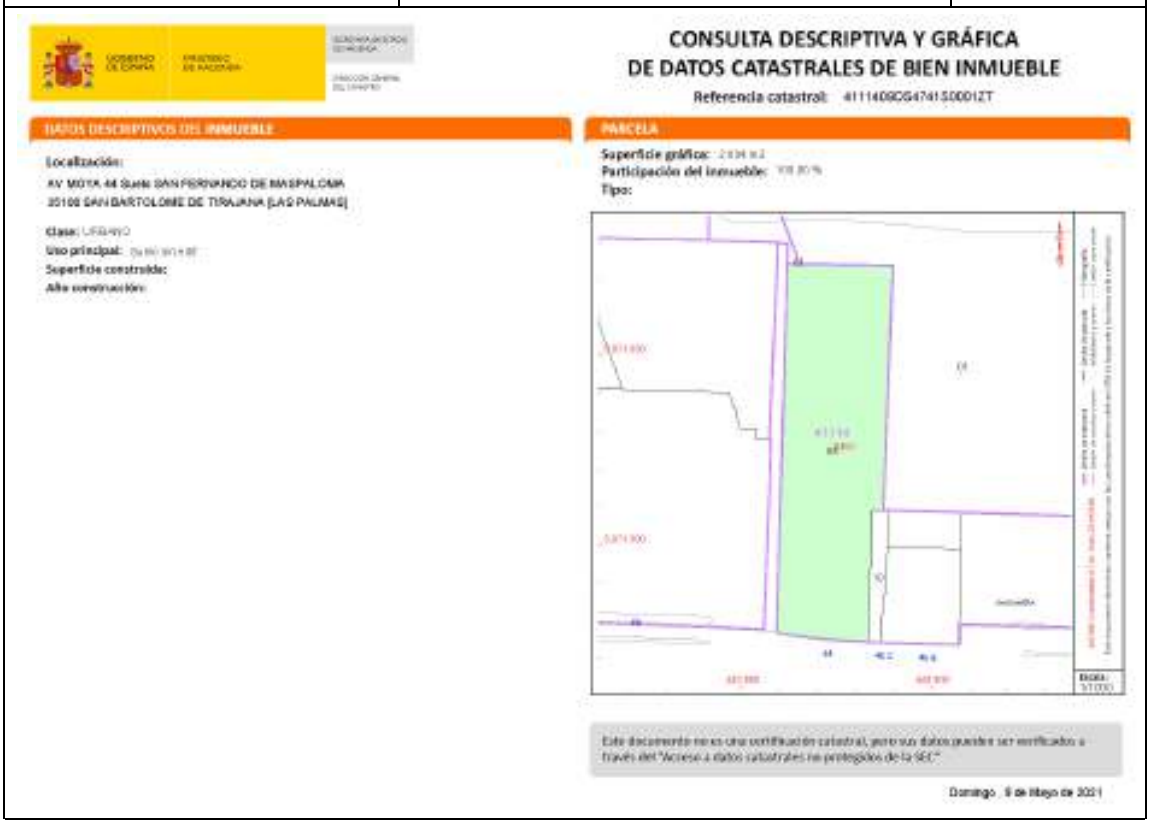


Figura 2c. **Parcelas integradas en el ámbito.**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 16/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:55

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m^2)
4111408DS4741S0001ST	Parcela junto a Avenida Moya ocupada por local de restauración	504



Figura 2d. **Parcelas integradas en el ámbito.**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 17/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:55

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m^2)
4111410DS4741S0001ET	Parcela junto a Avenida Moya ocupada por acceso interior a zona trasera	136

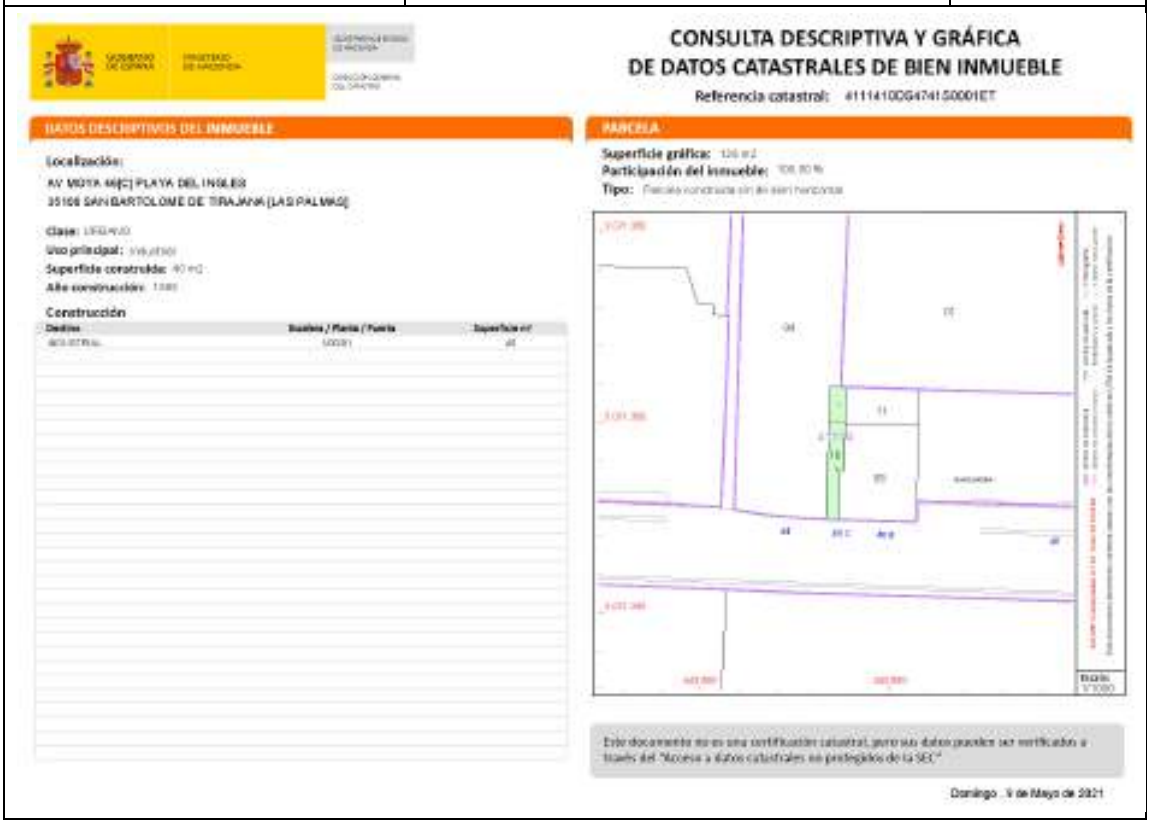


Figura 2e. **Parcelas integradas en el ámbito.**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 18/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:55

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m^2)
4111411DS4741S0001ST	Parcela interior y zona trasera a fachada principal	187

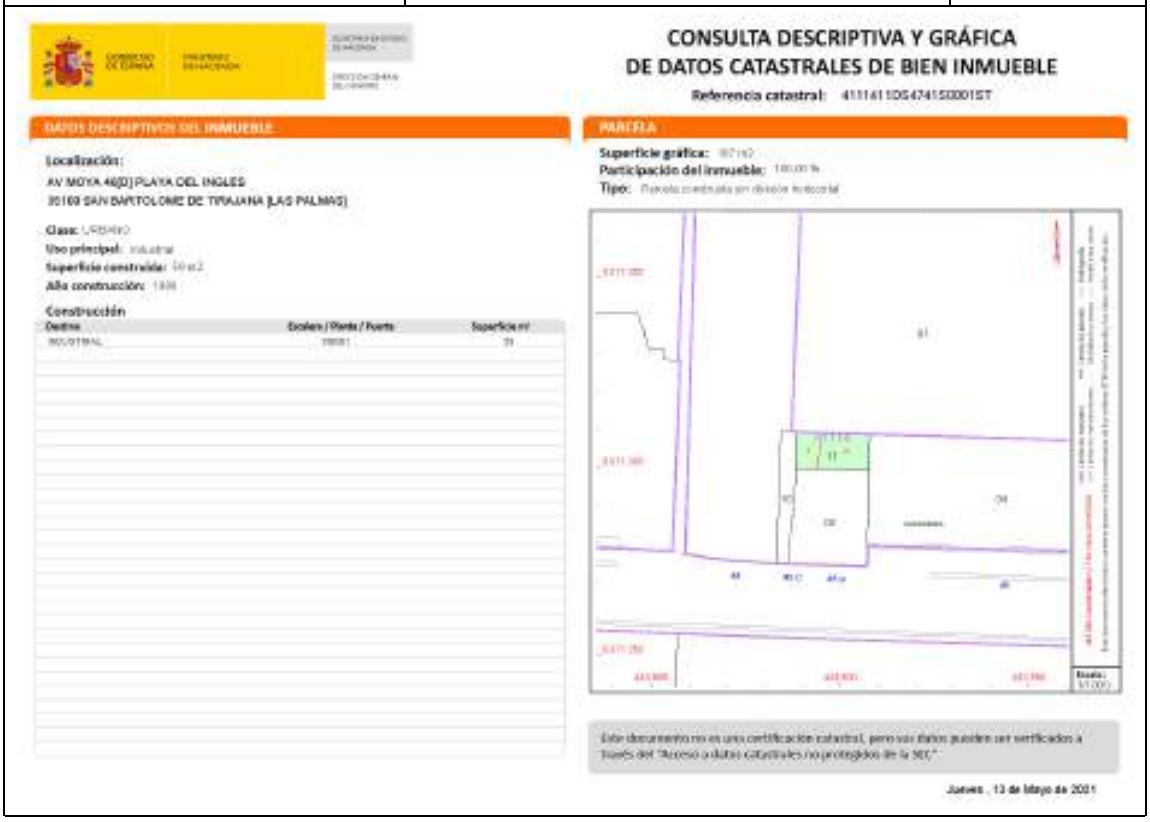


Figura 2f. **Parcelas integradas en el ámbito.**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 19/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:55

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m^2)
4111404DS4741S0001XT	Parcela junto a Avenida Moya ocupada por gasolinera	2.090

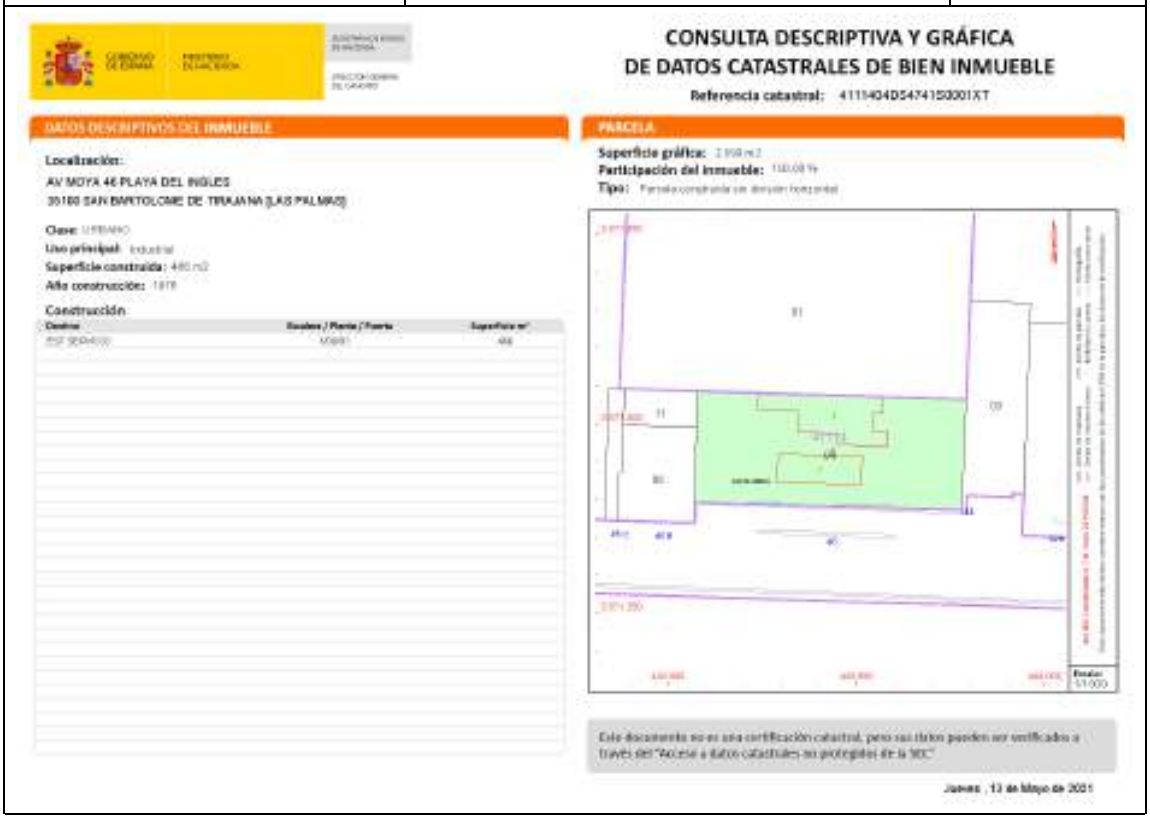


Figura 2g. **Parcelas integradas en el ámbito.**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 20/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:55

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m^2)
4111403DS4741S0001DT	Parcela junto a Avenida Moya ocupada por local de alquiler de vehículos	833

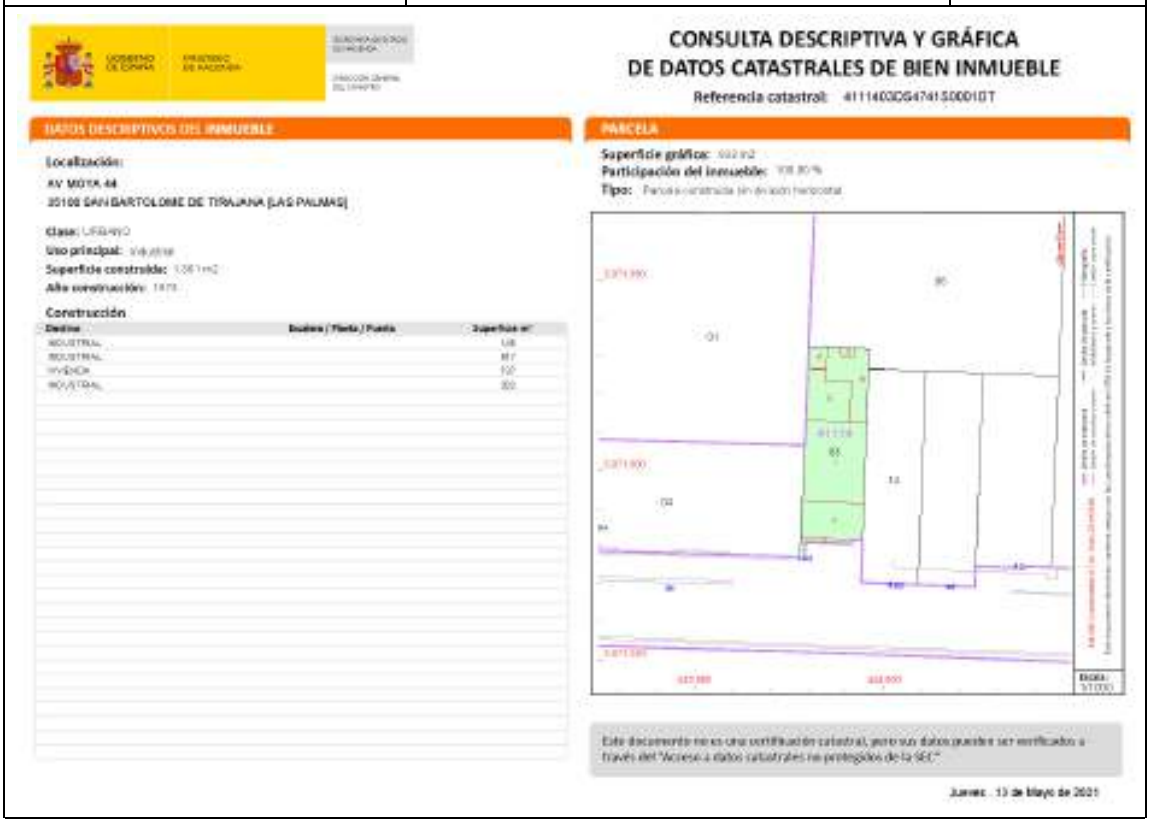


Figura 2h. **Parcelas integradas en el ámbito.**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 21/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:55

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m^2)
4111414DS4741S0001HT	Parcela junto a Avenida Moya ocupada por almacén	849

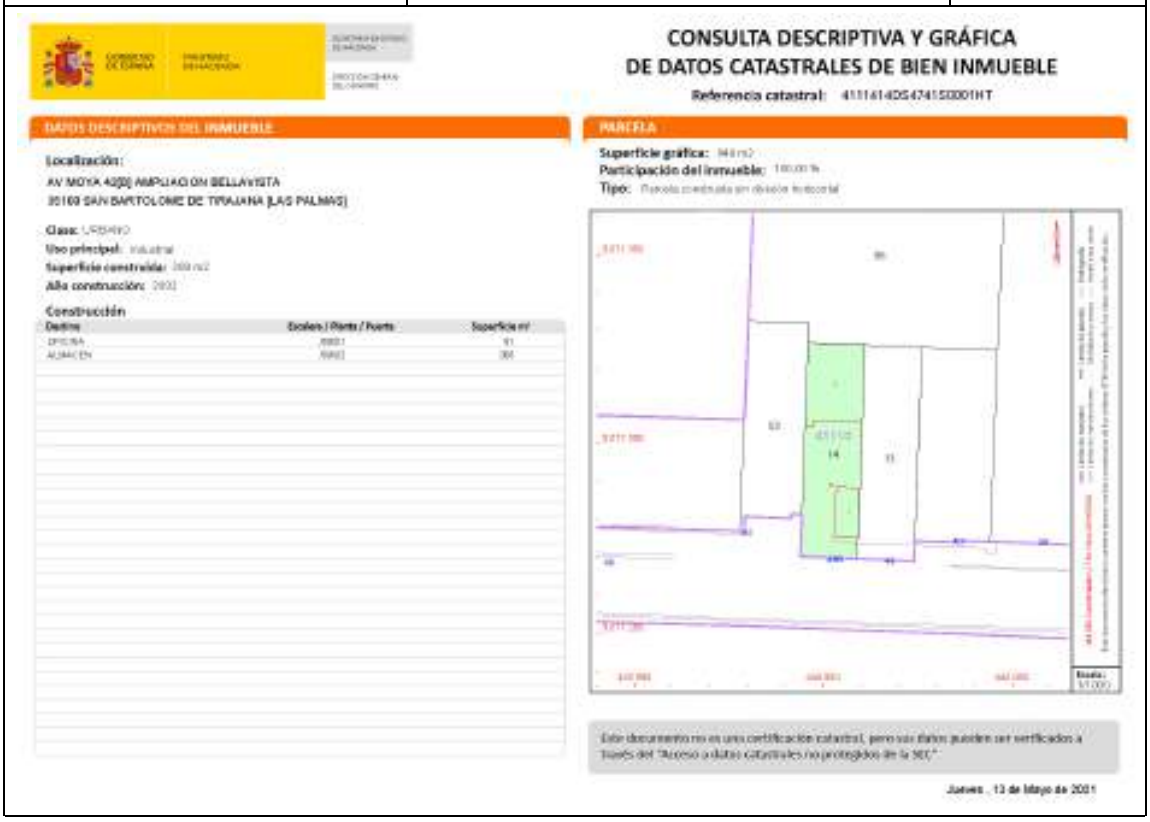


Figura 2i. **Parcelas integradas en el ámbito.**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 22/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:55

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m^2)
4111413DS4741S0001UT	Parcela junto a Avenida Moya ocupada por local de alquiler de vehículos	848

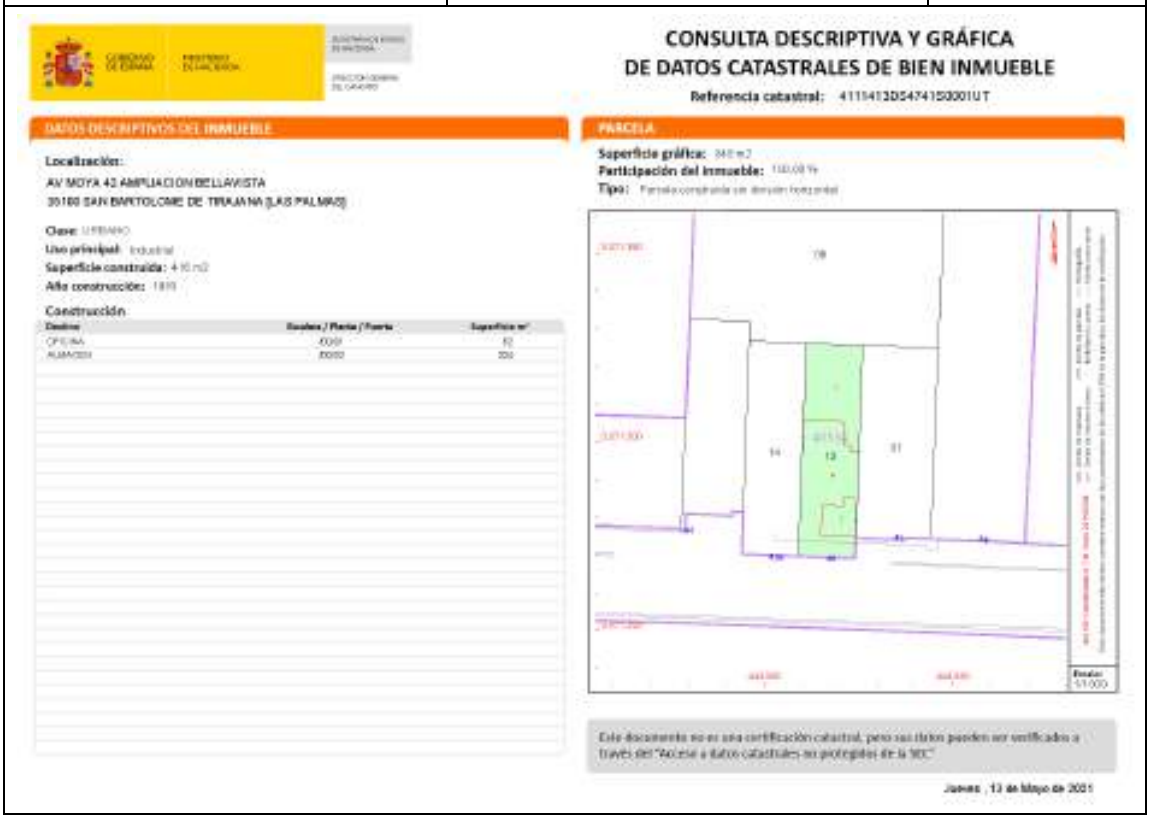


Figura 2j. **Parcelas integradas en el ámbito.**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 23/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:55

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m^2)
4111401DS4741S0001KT	Parcela junto a Avenida Moya ocupada por local de alquiler de vehículos	1.012

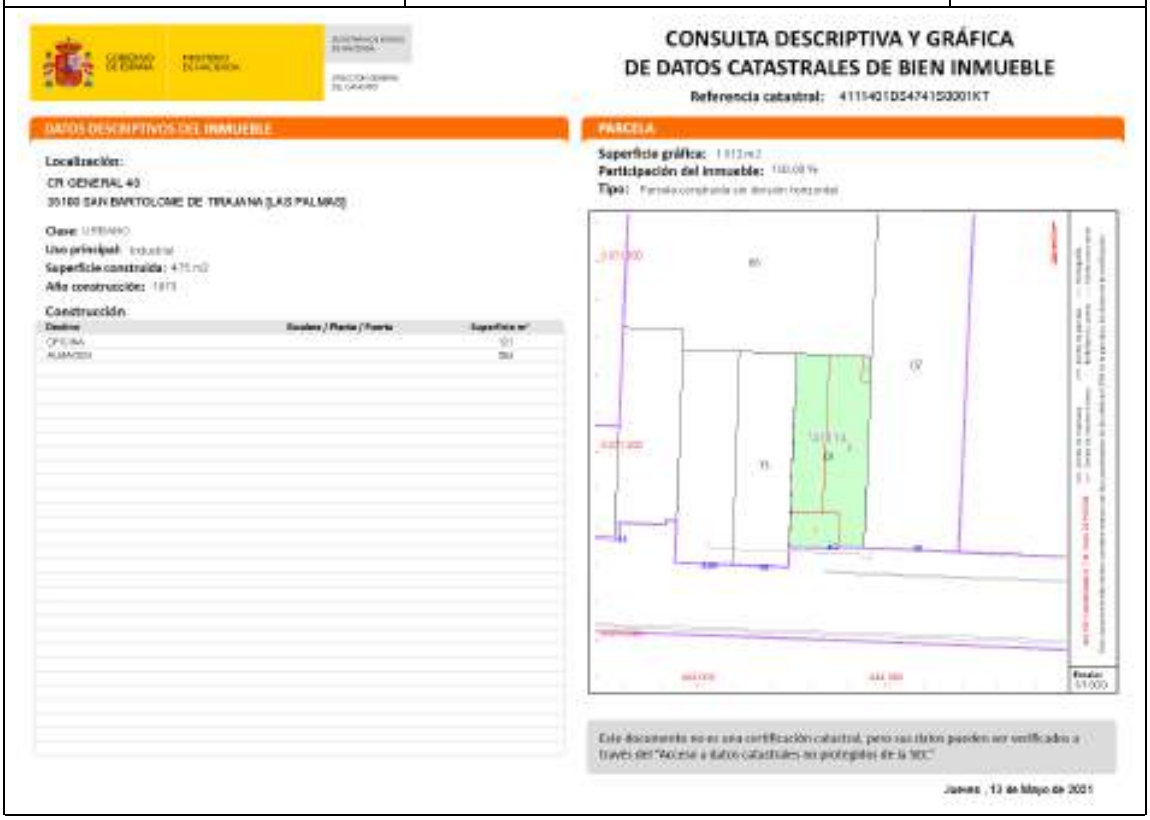


Figura 2j. **Parcelas integradas en el ámbito.**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 24/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:55

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m^2)
4111406DS4741S0001JT	Parcela interior ocupada por uso residencial y solar anexo	3.158

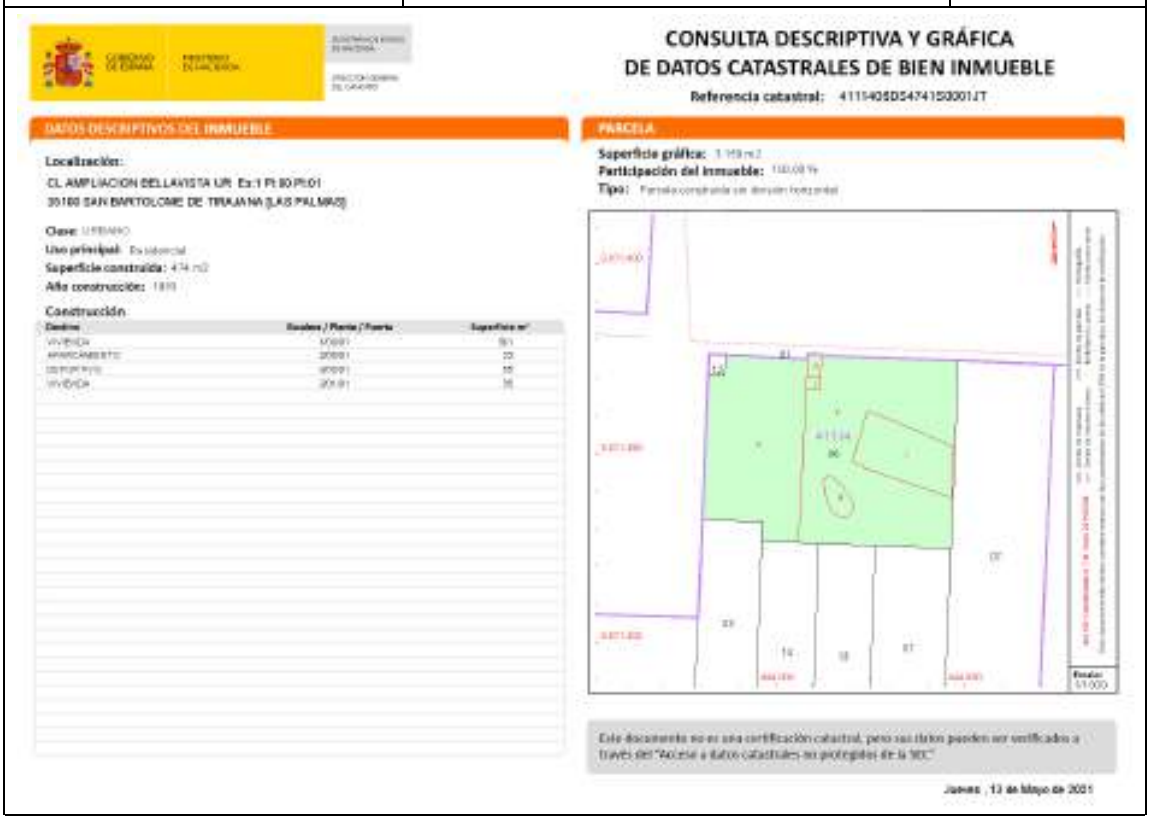


Figura 2k. **Parcelas integradas en el ámbito.**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 25/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:55

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m^2)
4111407DS4741S0001ET	Parcela junto a Avenida Moya ocupada por solar sin uso definido	2.531

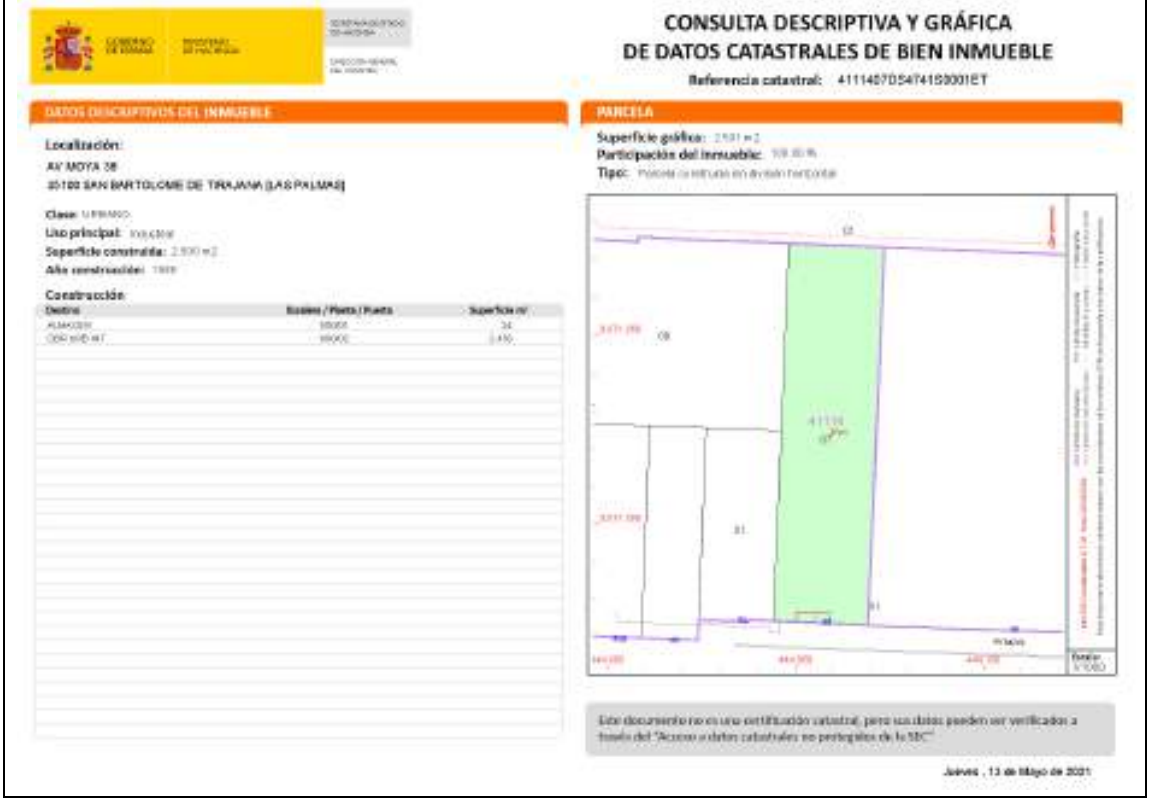


Figura 2l. **Parcelas integradas en el ámbito.**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 26/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:55

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m^2)
4111407DS4741S0001ET	Parcela junto a Avenida Moya ocupada por aparcamiento de guaguas	7.471

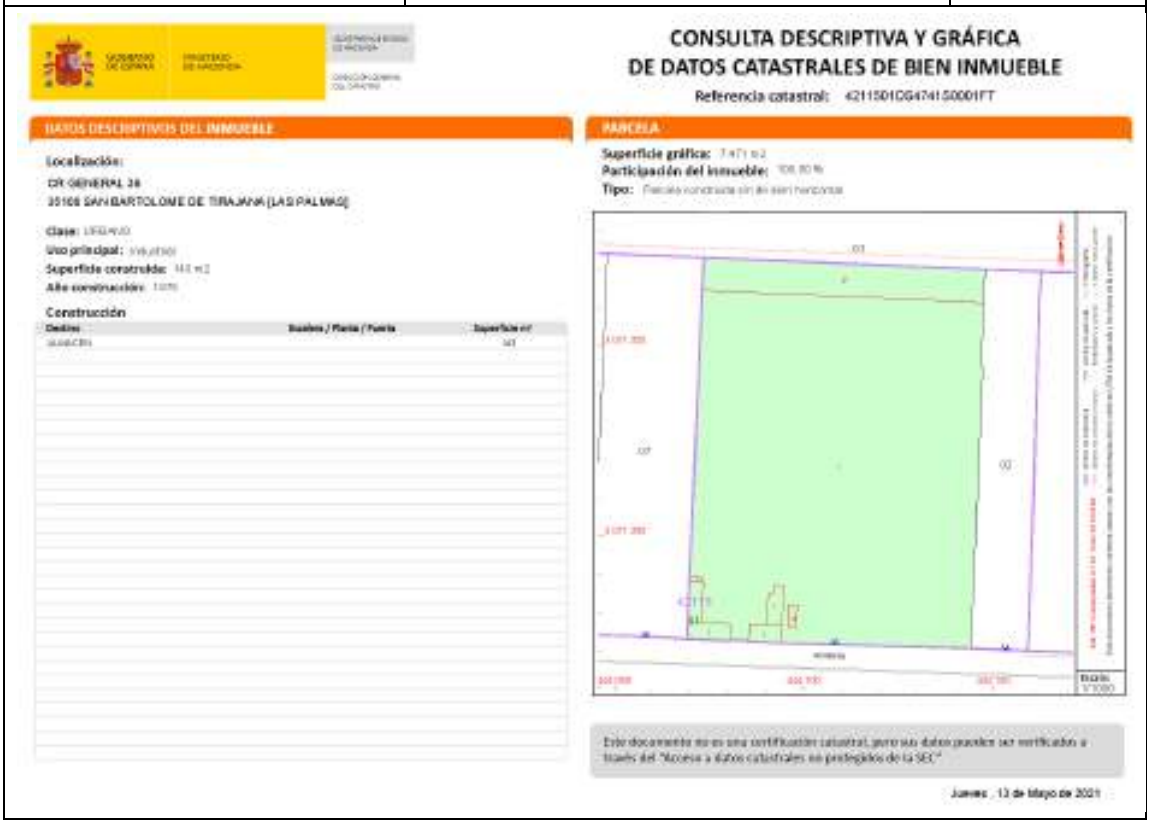


Figura 2m. **Parcelas integradas en el ámbito.**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 27/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:55

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m^2)
4211502DS4741S0001MT	Parcela junto a Avenida Moya ocupada por solar sin uso definido	1.472

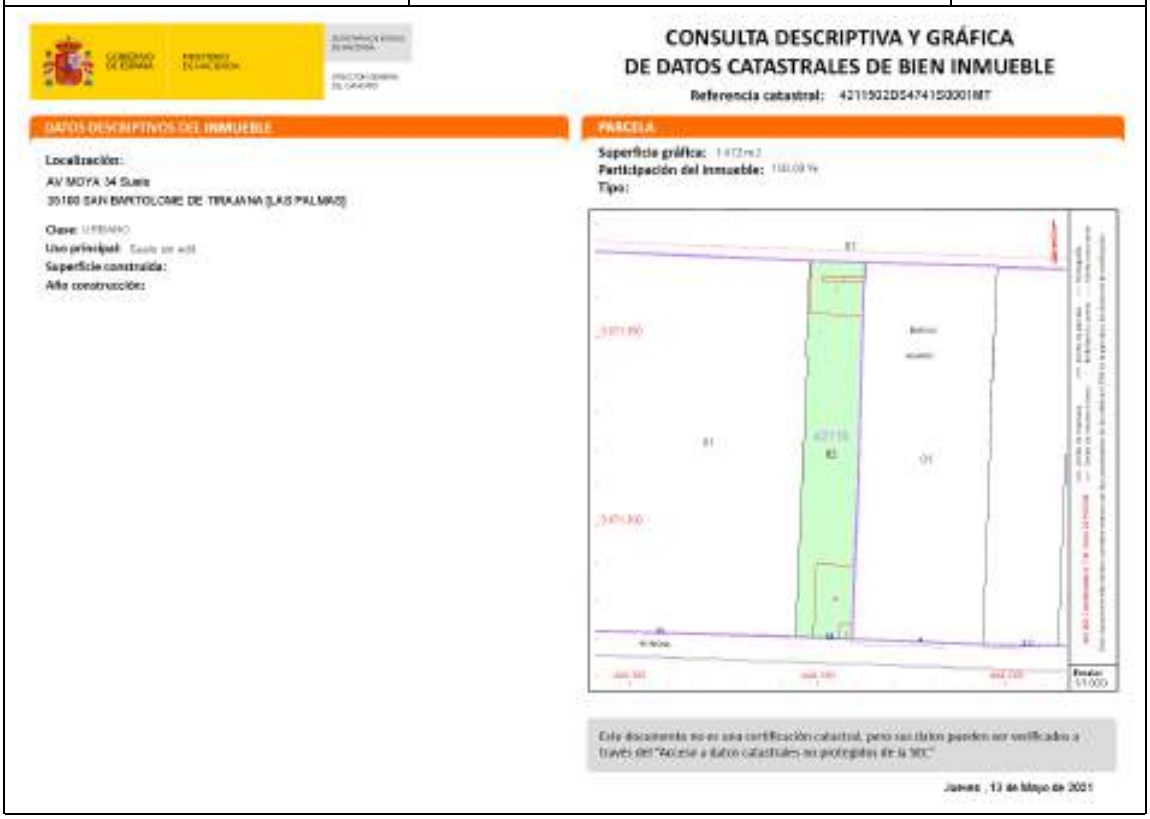


Figura 2n. **Parcelas integradas en el ámbito.**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 28/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:55

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m^2)
4312001DS4741S0001FT	Parcela junto a Avenida Moya ocupada por inmueble con usos de oficinas y local comercial que aglutina 12 fincas en propiedad horizontal	3.473

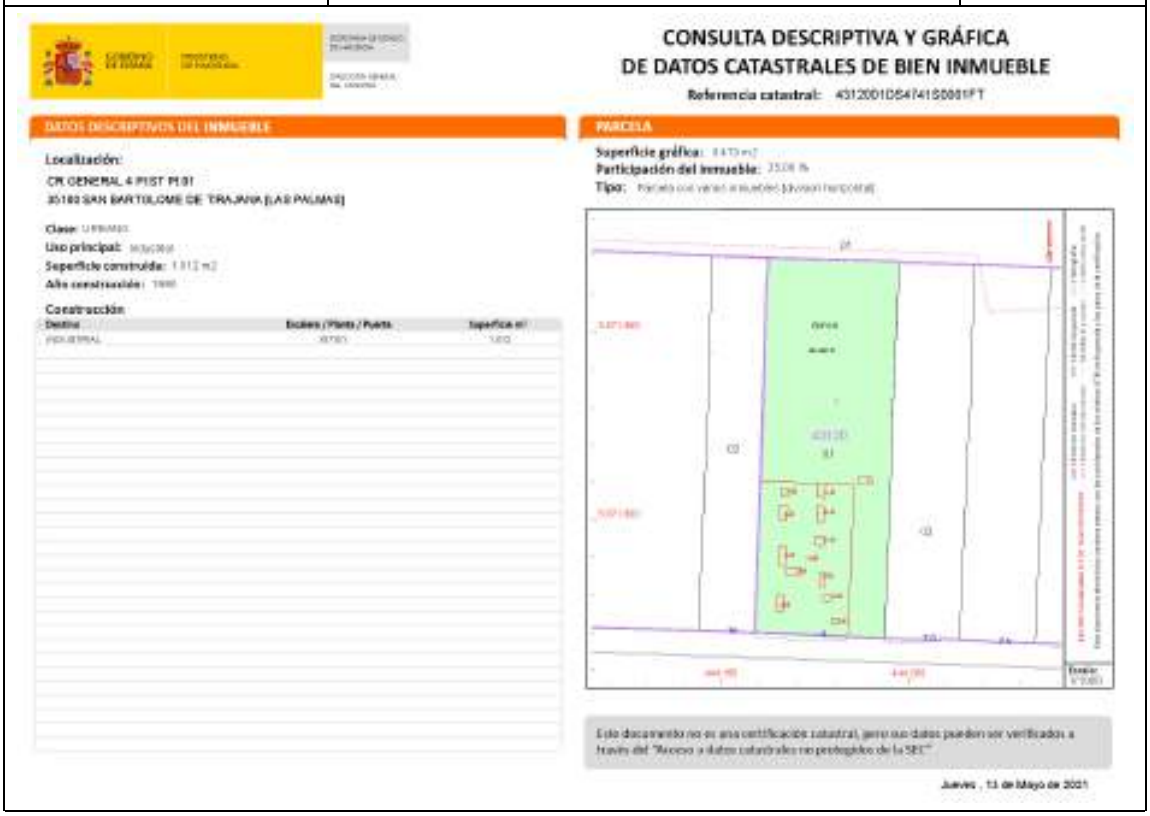


Figura 2ñ. **Parcelas integradas en el ámbito.**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 29/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:55

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m^2)
4312002DS4741S0001MT	Parcela junto a Avenida Moya ocupada por inmueble con uso de depósito de vehículos y construcciones asociadas	2.016

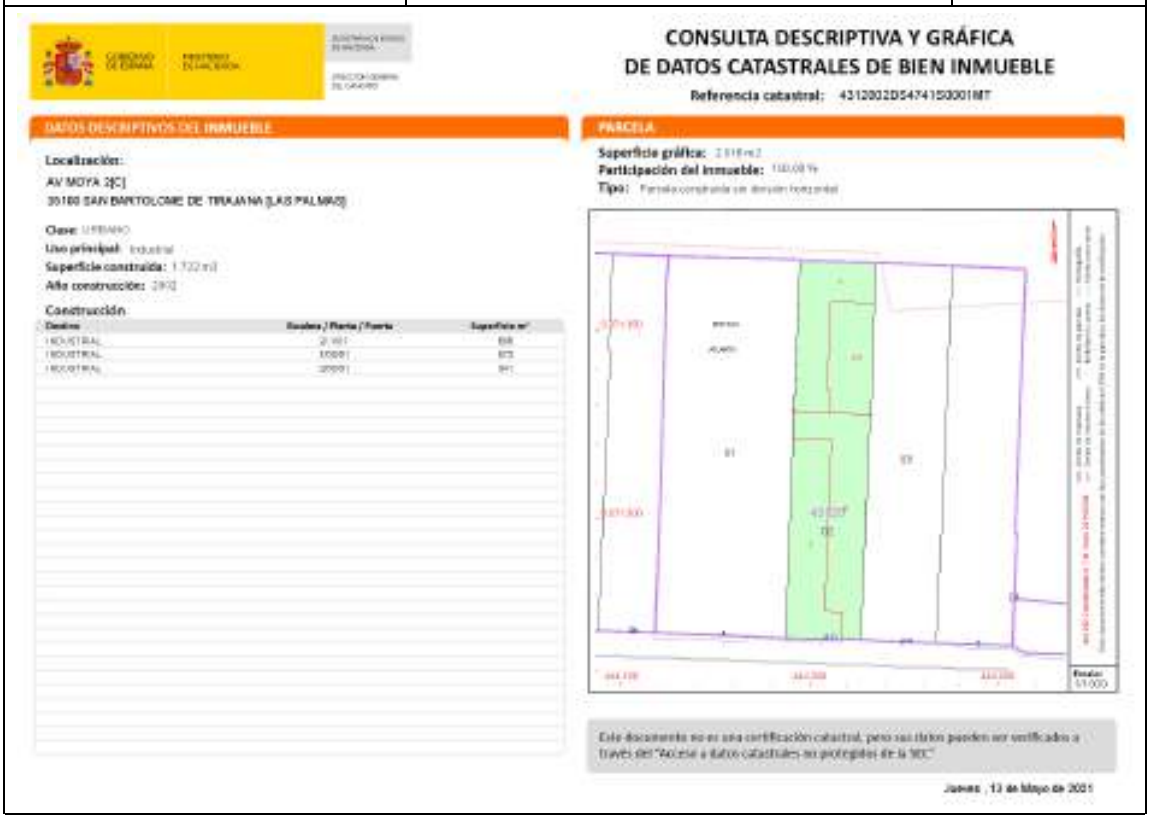


Figura 2o. **Parcelas integradas en el ámbito.**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 30/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:55

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m^2)
4312003DS4741S0001OT	Parcela junto a Avenida Moya ocupada por solar con construcciones destinada almacén	2.010

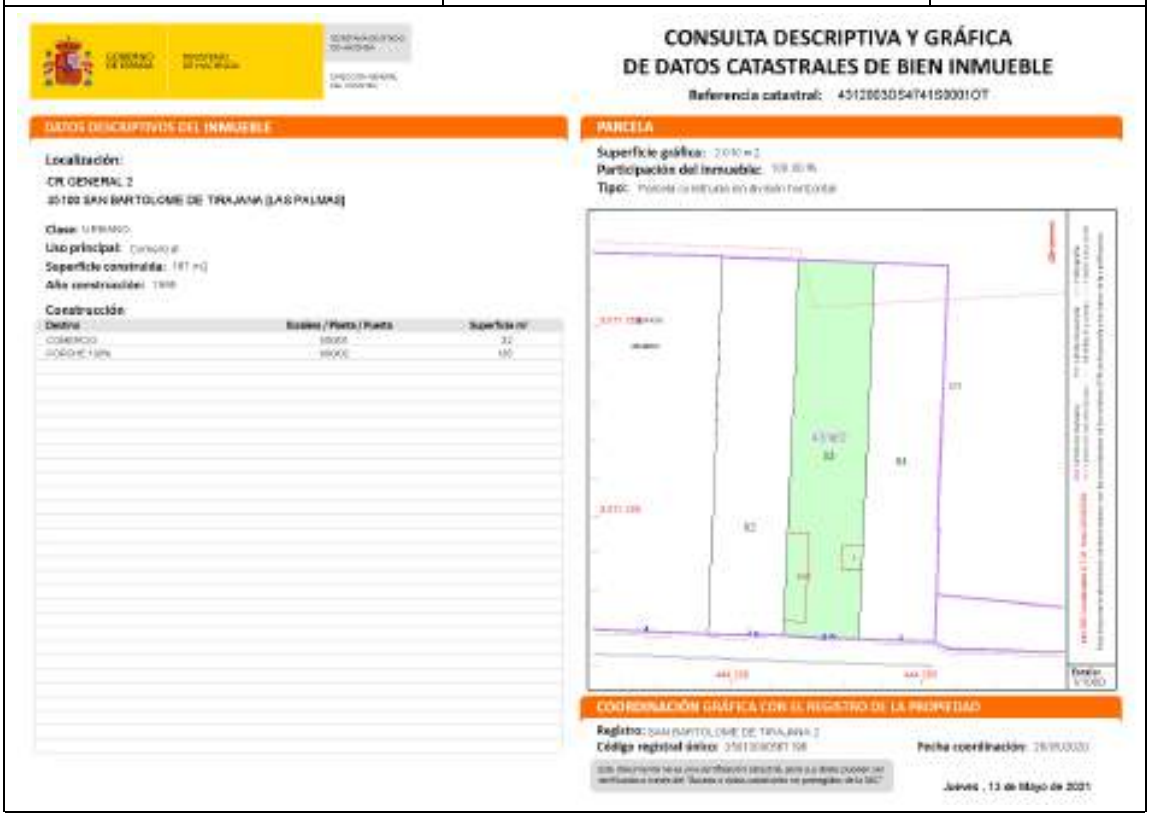


Figura 2p. **Parcelas integradas en el ámbito.**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080			
Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23	- 31/180 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:55	

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m^2)
4312004DS4741S0001KT	Parcela junto a Avenida Moya ocupada por local de alquiler de vehículos	1.963

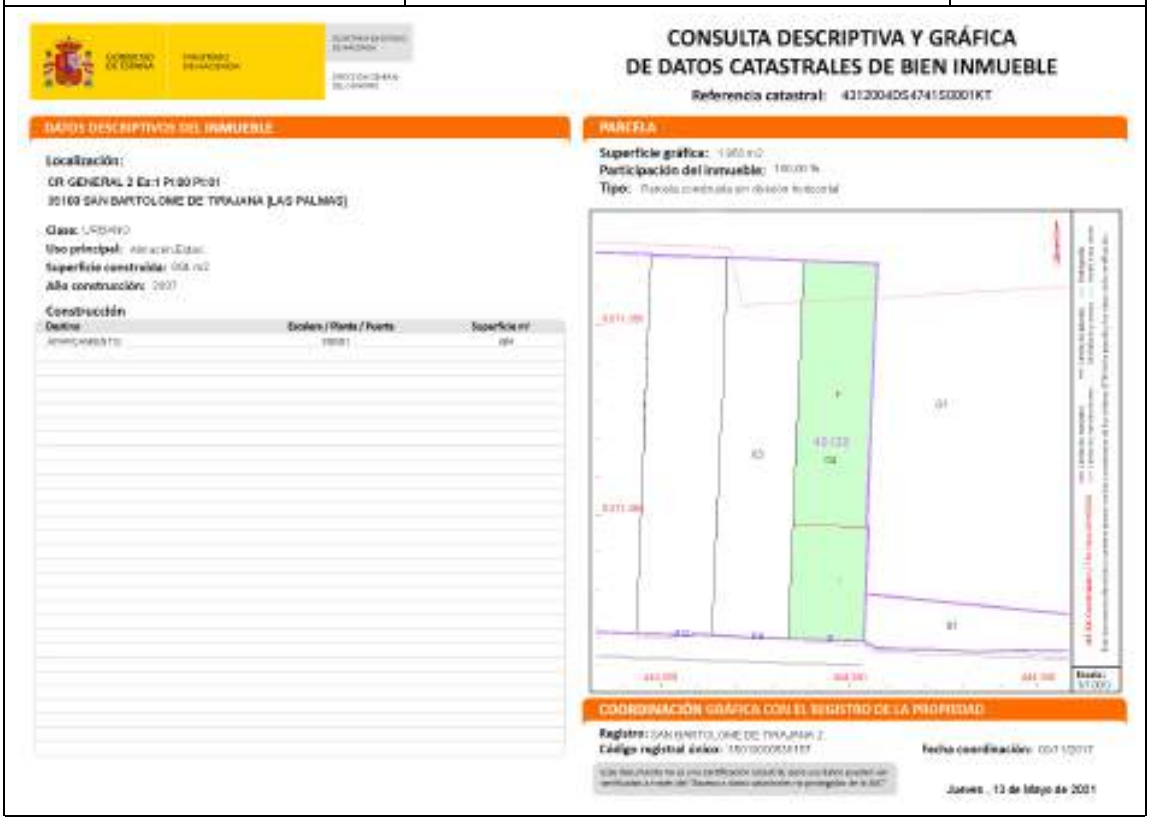


Figura 2q. **Parcelas integradas en el ámbito.**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 32/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:55

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m^2)
4312501DR4741S0000PS	Parcela junto a Avenida Moya sin ocupación y definida por la servidumbre viaria	1.773

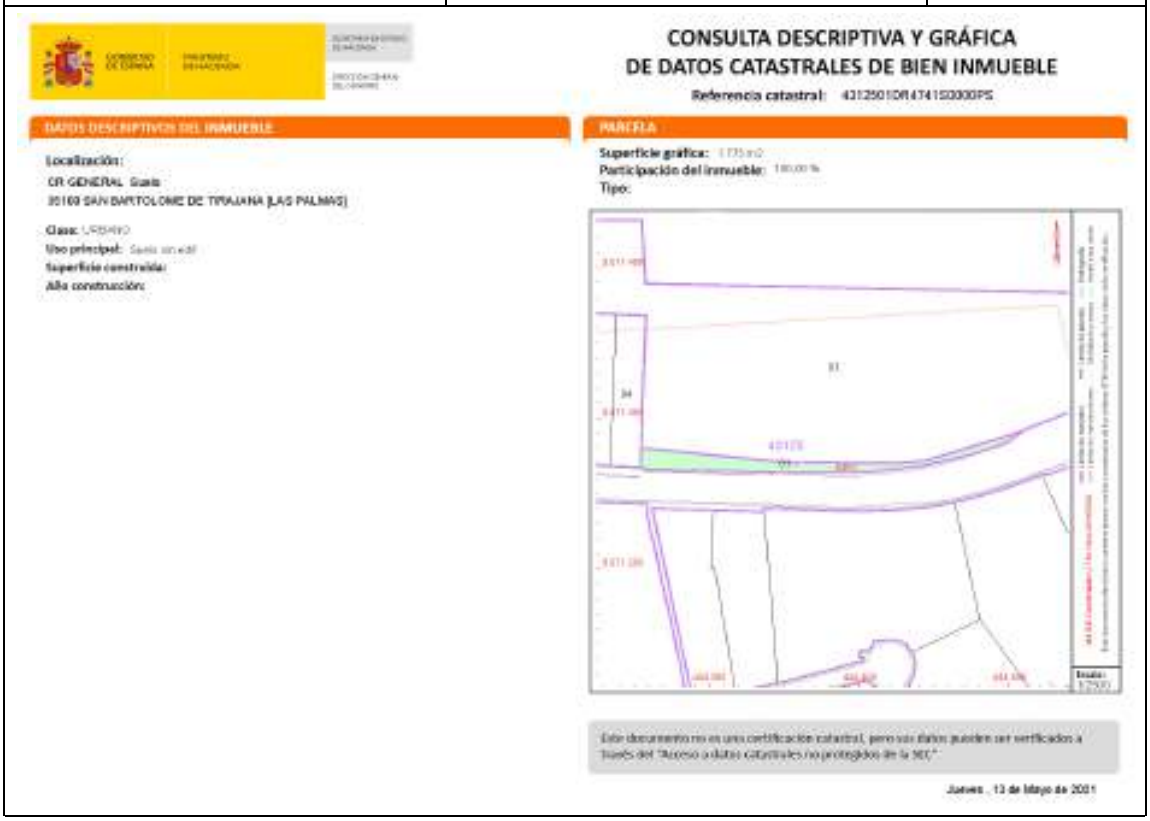


Figura 2r. **Parcelas integradas en el ámbito.**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 33/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:55



Figura 3a. **Resumen fotográfico de caracterización general.** Margen Este del ámbito



Figura 3b. **Resumen fotográfico de caracterización general.** Perímetro Sur. Carretera general.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 34/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:55



Figura 3c. **Resumen fotográfico de caracterización general.** Contexto turístico-hotelero.



Figura 3d. **Resumen fotográfico de caracterización general.** Perímetro norte-Autovía GC-1

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 35/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:55



Figura 3e. **Resumen fotográfico de caracterización general.** Trasera longitudinal de edificaciones y erial.



Figura 3f. **Resumen fotográfico de caracterización general.** Margen oeste. Canódromo y zona verde

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 36/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:55



Figura 3g. **Resumen fotográfico de caracterización general.** Uso residencial.



Figura 3h. **Resumen fotográfico de caracterización general.** Límite oeste. Contacto con zona residencial y comercial

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 37/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:55



Figura 3i. **Resumen fotográfico de caracterización general.** Restos del Canódromo.



Figura 3j. **Resumen fotográfico de caracterización general.** Talud de contacto con la Autovía GC-1

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 38/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:55



Figura 3k. **Resumen fotográfico de caracterización general.** Carretera general hacia el Este.



Figura 3l. **Resumen fotográfico de caracterización general.** Contexto de cauce de barranco

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 39/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:55

3.2. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación del Plan General constituye un instrumento previsto en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias a los efectos de ordenar y diseñar la actualización de las determinaciones en vigor y propiciar con ello la adaptación de la clasificación del suelo y régimen urbanístico del suelo a la situación territorial preexistente.

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

Se distinguen los contenidos integrados en este Documento Ambiental Estratégico y la versión borrador del documento técnico de la Modificación sujeto al procedimiento de tramitación posterior.

- **Documento Ambiental Estratégico**
  - Los objetivos de la planificación.
  - El alcance y contenido de la actuación propuesta y de sus alternativas razonables técnica y ambientalmente viables.
  - El desarrollo previsible de la Modificación.
  - Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo de la Modificación en el ámbito afectado.
  - Los efectos ambientales previsibles y su cuantificación cuando sea posible.
  - Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 40/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:55

- La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- Las medidas previstas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación de las determinaciones de la modificación, teniendo en cuenta el cambio climático.
- Un programa de vigilancia ambiental con la descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental de la ordenación resultante de la Modificación.

- **Documento Borrador**

3.3. LAS ALTERNATIVAS

Un capítulo esencial de la evaluación ambiental de esta Modificación tiene que ver con la percepción de los probables efectos o impactos significativos en el medio ambiente, incluidos los aspectos relacionados con la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el aire, el paisaje, los factores climáticos, los bienes materiales y el patrimonio cultural, así como la interrelación entre estos elementos del territorio.

De modo sintético, la valoración de la incidencia ambiental de la ordenación propuesta se entronca sobre el análisis de las formas en que se prevé mejorar el aprovechamiento de los espacios o unidades urbanas de un entorno del que se pretende la potenciación de sus valores ambientales, al mismo tiempo que incrementar sus beneficios sociales.

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

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 41/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:55

En la valoración sintética de la incidencia prevista se definen varias alternativas de nueva ordenación, que junto con la opción de mantener el régimen urbanístico en vigor permite un enriquecimiento del diseño territorial y una consecuente objetividad en la evaluación ambiental como mecanismo de la administración pública una integración más adecuada entre los objetivos ordenancista, una correcta relación con el patrimonio natural y paisajístico y unas cualidades formales de su implantación en el entorno.

El esquema metodológico se soporta sobre la interpretación cualitativa de una serie de indicadores referidos al grado de afección a los principales aspectos medioambientales del territorio y a la identificación de la naturaleza del impacto.

El concepto de Modificación del Plan General en que se basa este documento, el criterio de asimilación de la realidad preexistente como Suelo Urbano en un contexto de transición hacia un entorno no urbanizado y delimitado irreversiblemente por el recorrido de la Autovía GC-1.

En este sentido, la limitada superficie del ámbito condiciona de manera ineludible el potencial planteamiento de alternativas.

Cada una de las variantes presenta un grado de incidencia plenamente integrables en el modelo de ordenación del planeamiento municipal vigente y del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, tanto a efectos de ordenación medioambiental como de coherencia urbanística y jurídica con el marco normativo aplicable, resultando técnica y económicamente viable en todos los casos.

En este contexto, la evaluación comparativa de las alternativas de ordenación y la selección de una de ellas basándonos en una serie de criterios se ve limitada, planteándose más que alternativas de ordenación, varios escenarios territoriales con ciertas especificidades en la definición de los ámbitos a corto y medio plazo.

Sobre esa base, proponemos los siguientes criterios de análisis de estos escenarios:

- La observación del escenario actual de características formales y de ocupación preexistentes que resultan propias de un régimen de Suelo Urbano en un ámbito de ordenación irreversiblemente antropizado y alterado en su componente medioambiental.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 42/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:55

- El menor riesgo de derivar efectos de signo negativo sobre el medio ambiente en sus distintas actuaciones, usos y su dinamismo y variables espaciales.
- La dificultad en su desarrollo del actual régimen urbanístico en Suelo Urbano, en tanto el tiempo transcurrido desde la entrada en vigor del PGO no ha venido acompañado de una implementación reseñable de sus determinaciones y parámetros.
- La observación de la vulnerabilidad paisajística y medioambiental de la cercanía al canal topográfico del Barranco del Cañizo y a la cuenca anterior a la Autovía GC-1 de las Rampas de Amurga.
- La cercanía en el margen sur del ámbito al núcleo residencial de Bellavista o el conjunto turístico de Playa del Inglés-Maspalomas y la consecuente aplicación de medidas de integración y coherencia funcional de las piezas urbanísticas previstas.

Estas situaciones o escenarios pueden identificarse del siguiente modo:

- Escenario o Alternativa 0: Modelo ordenado por el Plan General vigente.
- Escenario o Alternativa 1: Modelo de ordenación con desarrollo del suelo a través de dos unidades de actuación de forma independiente.
- Escenario o Alternativa 2: Modelo de ordenación con Modelo de ordenación con desarrollo del suelo a través de tres unidades de actuación de forma independiente.

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

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

De esta manera, se quedaría la parcela del antiguo Canódromo con uso deportivo y con una edificabilidad de 0,26 m^2/m^2. El resto de parcelas, quedaría con los usos y edificabilidades previstas para cada una de ellas, recogidas en el cuadro anterior, y con el

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 43/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:55

resto de parámetros de ocupación, alturas, etc., previstos en las fichas específicas de cada una de ellas.



B. DATOS BÁSICOS	
B 1. Superficie	165.000 m²
B 2. Ordenanza	Uso de Residencial Permanente
C. OBJETIVOS -EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS -EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.	
D. CESIONES	
E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO El plazo de edificación será de 4 años desde la entrega de la Urbanización al Ayuntamiento	
F. GESTIÓN: COMPENSACIÓN	**G. PLAZO:** 2 AÑOS

PARCELA	SUPERFICIE M²	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	M² CONSTRIIBLES
RCA1	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA2	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA3	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA4	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA5	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA6	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA7	4,320,00	0,8	3.456,00
RCA8	4,320,00	0,8	3.456,00
RCA9	8.125,00	0,8	6.500,00
RCA10	11.500,00	0,8	9.200,00
OF	3.600,00	0,6	2.160,00
ES	3.200,00	0,25	800,00
C	8.600,00	1,5	12.900,00
CA	880,00	1,00	880,00
ZD	18.000,00	0,26	4.703,00
TOTAL	**91.895,00**	**0,73**	**67.512,00**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 44/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:55

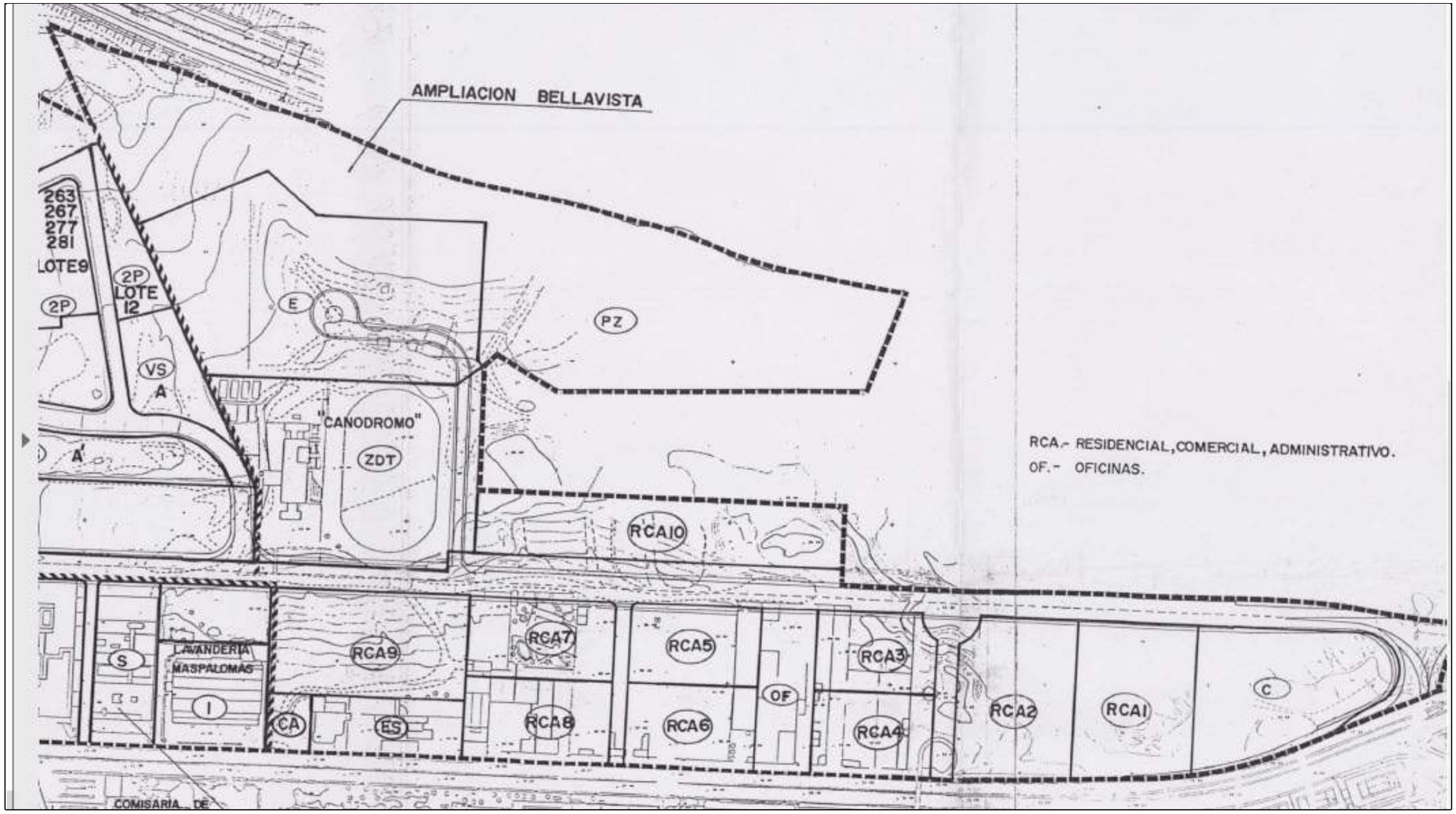


Figura 4. **Representación gráfica de la Alternativa 0.**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 45/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:55

- **Escenario o Alternativa 1: Desarrollo del suelo a través de dos unidades de actuación de forma independiente**

En esta alternativa se plantea el desarrollo y gestión del suelo a través de solo dos Unidades de Actuación diferenciadas, que posibilite, en caso de que los intereses y posibilidades de los propietarios de los suelos de cada una de ellas no coincidan en el tiempo, la gestión y el desarrollo de cada una de ellas. Por un lado, se plantea la Unidad de Actuación 1, la mayor de las dos, conformada por la totalidad de los propietarios que nada tienen que ver con el suelo del Canódromo y la Unidad de Actuación 2 con el resto del suelo (el Canódromo).

En esta alternativa 1, en la que se plantea como se ha expuesto un desarrollo independiente del suelo que pertenece al propietario del Canódromo respecto del restante ámbito de Modificación, se garantiza el cumplimiento con las superficies de cesiones y dotaciones con arreglo a la legislación de aplicación en cada una de las Unidades de Actuación.

Se define en los planos de ordenación, preparados al efecto, la ubicación de las parcelas de espacios libres, equipamientos y dotaciones así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos.

En esta alternativa 1 de ordenación se propiciaría a corto plazo el desarrollo del suelo y su transformación, a través de las Unidades de Actuación de forma independiente, quedando cada una vinculadas a tres cuestiones fundamentales como condicionantes para su desarrollo y gestión.

El suelo de la UA_1 de esta alternativa 1, además de las reservas establecidas en la Ley 4/2017, queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, en el resto del tramo que no abarca la fachada del Canódromo, vial paralelo a la GC-500, hasta su conexión con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril.

Igualmente están condicionados a la ejecución de parte del tramo paralelo al de la calle Alcalde Enrique Jorge por su parte superior a continuación del tramo que supera la UA_2 para dar acceso a las viviendas aisladas de esa parte del sector.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 46/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:55

También tendrá que resolver la canalización del pequeño barranquillo de la parte superior del sector hasta la zona del Cañizo.

Los parámetros de cada una de las Unidades de Actuación en esta alternativa son los que se recogen en los cuadros siguientes.

La superficie de esta UA_1 es 148.386,00 m².

En esta Unidad de Actuación UA_1, a la que le correspondería según los datos catastrales 153.136,00 m^2, se le resta parte del suelo de los viarios que comparte con la UA_2, tanto en la continuación de la vía que conecta con Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge, como enel viario perpendicular al anterior al norte, viario que permitirá entre otros el acceso a lasviviendas en la parte oeste del sector.

La Unidad de Actuación 1 tiene los siguientes aprovechamientos y parámetros de acuerdo al detalle justificado en el Documento Borrador:

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	148.386,00 m^2c
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,035 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,381 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	73.382,00 m^2c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	80.257,62 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	153.639,62 m^2c
30,00 %	22.014,60 m^2c
EDIFICABILIDAD VPO	22.014,60 m^2c

Por su parte, la superficie de la UA_2 es 17.286,00 m². Se suma unas pequeñas partes del suelo de los viarios que comparte con la UA_1, tanto en la continuación de la vía que conecta con Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge, como en el viario paralelo al anterior por la parte superior, viario que permitirá el acceso al equipamiento deportivo y a las viviendas unifamiliares en la parte oeste del sector.

La gestión de la Unidad de Actuación 2 de esta alternativa 1, además de las reservas de suelo establecidas en la Ley 4/2017, para este tipo de suelo, y al destino de los mismos,

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 47/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:55

queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, vial paralelo a la GC-500, que conecta la urbanización colindante de Bellavista con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril, a la canalización del barranco que hoy en día muere en la fachada del edificio existente, a la ejecución del viario perpendicular a la calle Alcalde Enrique Jorge, en todo el tramo que abarca su fachada, así como a la ejecución del tramo paralelo al de la calle Alcalde Enrique Jorge, por la parte alta de la UA, hasta la parcela dotacional deportiva.

De acuerdo al detalle justificado en el Documento Borrador se resumen los siguientes parámetros para esta UA-2:

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	17.286,00 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,45 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,381 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	20.288,00 m^2c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	4.720,00 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	25.008,00 m^2c
30,00 %	6.086,40 m^2c
EDIFICABILIDAD VPO	6.086,40 m^2c

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 48/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:55



Figura 5. **Representación gráfica de la Alternativa 1.**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 49/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:55

- **Escenario o Alternativa 2: Desarrollo y gestión del suelo a través de tres Unidades de Actuación de forma independiente**

Dado que el documento de Modificación Menor, independientemente de que la gestión del suelo se haga conjuntamente o de forma independiente, fija de forma general la ubicación de las parcelas de espacios libres, equipamientos y dotaciones así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos de cada una de las Unidades de Actuación, las tres Unidades de Actuación se obligan a dejar el suelo correspondiente a las cesiones que corresponde a cada una de ellas, en los suelos que para ello quedan definidos en este documento.

La superficie de esta UA_1 es 68.554,00 m², una vez que se le resta parte del suelo de los viarios que comparte con la UA_2, tanto en la continuación de la vía que conecta con Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge, como en el viario paralelo al anterior por la parte superior, viario que permitirá el acceso a las viviendas unifamiliares al oeste del ámbito.

El suelo de la UA_1 de esta alternativa 2, además de las reservas establecidas en la Ley 4/2017, queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, en el resto del tramo que no abarca la fachada del Canódromo, vial paralelo a la GC-500, hasta su conexión con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril.

Igualmente están condicionados a la ejecución de parte del tramo paralelo al de la calle Alcalde Enrique Jorge por su parte superior a continuación del tramo que supera la UA_2 para dar acceso a la parcela dotacional deportiva y a las viviendas aisladas de esa parte del sector.

También tendrá que resolver la canalización del pequeño barranquillo de la parte superior del sector hasta la zona del Cañizo.

De acuerdo al detalle justificado en el Documento Borrador se resumen los siguientes parámetros:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 50/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:55

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	68.554,00 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	0,71 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,44 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD TERCIARIO (COMERCIAL Y OFICINAS)	42.812,91 m^2c
OFICINA EN EDIFICIO EXCLUSIVO	5.615,30 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	48.428,21 m^2c
SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	68.554,00 m^2

Por su parte, la superficie de la UA_2 es 17.286,00 m² en la que se suma unas pequeñas partes del suelo de los viarios que comparte con la UA_1, tanto en la continuación de la vía que conecta con Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge, como en el viario paralelo al anterior por la parte superior, viario que permitirá el acceso al equipamiento deportivo y a las viviendas unifamiliares en la parte oeste del sector.

En esta alternativa 2 de ordenación, quedara la Unidad de Actuación 2 vinculada a tres cuestiones fundamentales como condicionantes para su desarrollo y gestión.

La gestión de la Unidad de Actuación 2 de esta alternativa 2, además de las reservas de suelo establecidas en la Ley 4/2017, para este tipo de suelo, y al destino de los mismos, queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, vial paralelo a la GC-500, que conecta la urbanización colindante de Bellavista con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril, a la canalización del barranco que hoy en día muere en la fachada del edificio existente, a la ejecución del viario perpendicular a la calle Alcalde Enrique Jorge, en todo el tramo que abarca su fachada, así como a la ejecución del viario perpendicular a la calle Alcalde Enrique Jorge.

De acuerdo al detalle justificado en el Documento Borrador se resumen los siguientes parámetros:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 51/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:55

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	17.286,00 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,45 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,381 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	20.288,00 m^2c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	4.720,00 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	25.008,00 m^2c
30,00 %	6.086,40 m^2c
EDIFICABILIDAD VPO	6.086,40 m^2c

Por último, la superficie de esta UA_3 es 79.832,00 m² con 2.895,00 m² de SG adscrito, en los que también se ha restado parte del suelo de los viarios que comparte con la UA_2, en la continuación de la vía que conecta con Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge.

La gestión de la UA_3 de esta alternativa 2, además de las reservas de suelo establecidas en la Ley 4/2017, para este tipo de suelo, y al destino de los mismos, queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, vial paralelo a la GC-500, que conecta la urbanización colindante de Bellavista con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril, en todo el tramo que abarca su fachada.

De acuerdo al detalle justificado en el Documento Borrador se resumen los siguientes parámetros:

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD MAS EL SG	79.832,00 m^2+2.895,00 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,21 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,264 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	75.033,00 m^2c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	21.251,20 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	96.284,20 m^2c
30,00 % VIVIENDA PROTEGIDA	22.509,90 m^2c

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 52/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:55

No existiendo una diferencia de +-15% en sus aprovechamientos.

	Superficie	Sup. Edif.	UA	AM	Diferencial
UA1	68.554,00	48.428,21	98.717,09	1,440	6,75%
UA2	17.286,00	25.008,00	23.875,71	1,381	2,39%
UA3	79.832,00	96.284,20	100.887,42	1,264	-6,32%
Total	**165.672,00**	**169.720,41**	**223.480,22**	**1,349**	

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 53/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:55

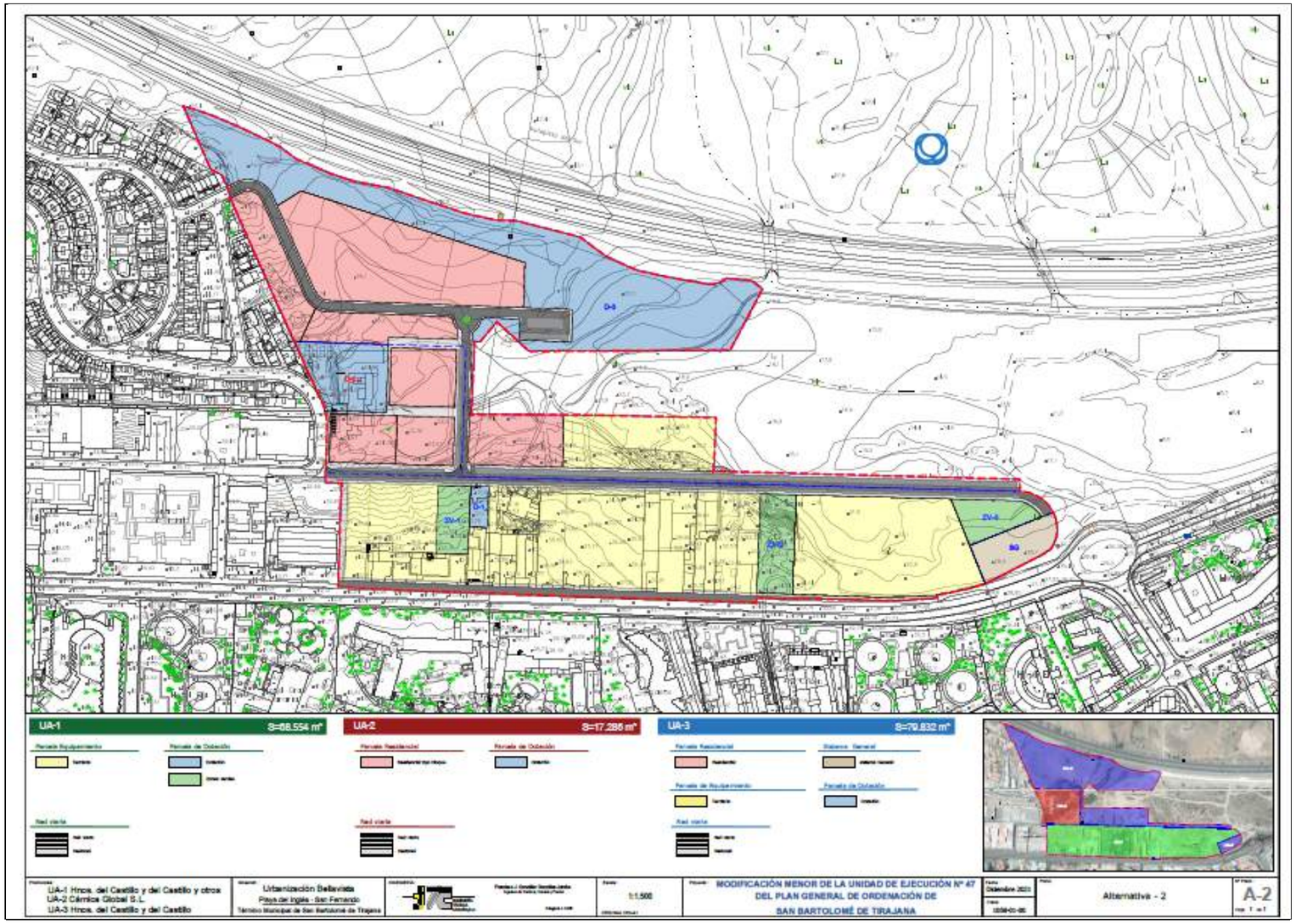


Figura 6. **Representación gráfica de la Alternativa 2.**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 54/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:56

4. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN

El desarrollo previsible de la Modificación del PGO está condicionando por su entrada en vigor, partiéndose de la premisa de que la alternativa propuesta en la misma es más coherente con los objetivos perseguidos.

Los capítulos estructurantes del desarrollo previsto para las determinaciones recogidas son:

- Presentación de la Solicitud de Modificación al Órgano Ambiental para su procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.
- Información Pública, audiencia a las personas propietarias del suelo y a las administraciones afectadas.
- En su caso, definición del Informe Ambiental Estratégico.
- Aprobación de documento de Aprobación Inicial de la Modificación del PGO por el Pleno del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana y continuación del procedimiento hasta su aprobación definitiva y publicación normativa.
- Desarrollo de las actuaciones susceptibles de ejecutarse según la normativa de la Modificación.
- Control ordinario de la actuación urbana a través del procedimiento de autorización de licencia urbanística u otra instrumentación gestionada por el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.
- Culminación del proceso de normalización urbanística en las parcelas bajo el régimen del Suelo Urbano.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 55/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:56

5. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

5.1. VARIABLES AMBIENTALES SIGNIFICATIVAS. Contexto medioambiental en que se emplaza el ámbito de Modificación

Desde el punto de vista medioambiental nos encontramos en un ámbito caracterizado por un entorno urbano perimetral que se extiende entre la Autovía GC-1, la Avenida de la Unión Europea y la Urbanización residencial de Bellavista; si bien en el contexto territorial en el que prevalece el conjunto turístico de Plan del Inglés-Maspalomas.

Esta condición urbana en contacto con un paisaje rústico de alto valor medioambiental hace necesaria una planificación cuidadosa de cualquier acción urbanística que se vaya a llevar a cabo en el entorno. Hay que considerar además la exposición paisajística que se produce como consecuencia de la formalización de las determinaciones susceptibles de desarrollarse y que, sin duda, se tienen en cuenta a la hora de realizar esta Evaluación Ambiental Estratégica.

- Geología, geomorfología, procesos y riesgos geofísicos

El área de Modificación en Bellavista coincide en un espacio de transición topográfica entre las estribaciones de un promontorio que ha quedado aislado del borde sur de las Rampas de Amurga como consecuencia de la construcción de la Autovía, y un fondo de valle en sentido Oeste-Este al que desaguan los barrancos de Buenavista, El Cañizo y Fuentes antes de su reorientación hacia el sur donde desaguar al mar en la Playa de Las Burras.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 56/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:56

Esa transición topográfica explica la definición del ámbito entre la cota superior a unos 53 m. junto a la Urbanización residencial y la Autovía y su descenso al fondo orográfico a unos 30 m., en un contexto de irregularidad del sustrato como consecuencia de la intensa alteración antrópica del terreno.

Ese tramo superior en el margen occidental se corresponde con las estribaciones de una de las rampas de Amurga que desciende desde el interior del municipio en sentido norte-sur y horadada por una red de barranco y barranquillos con la misma orientación.

Dichas rampas presentan una litología de lavas fonolíticas hereditarias del Ciclo I de formación insular (Mioceno) Esta unidad ocupa una gran extensión superficial, distribuyéndose por casi todos los sectores de la isla. Estos materiales constituyen las últimas emisiones del Ciclo I (Mioceno). En el sector norte ha habido un gran predominio de coladas fonolíticas traquíticas y traquifonolíticas de entre 2 y 20 m. espesor individual.

Son materiales antiguos de predominante proporción de roca madre que en su naturaleza confieren al paisaje un eminente tono marrón-verdoso.

En la anterior transición topográfica, esa formación fonolítica se mezcla con una franja específica en el perímetro norte de la extensa formación sedimentaria de depósitos aluviales antiguos de origen torrencial, de arenas gruesas, gravas heterométricas y con espesores diferenciados. Es una extensa unidad geológica que conforma el delta en el que confluyen los transportes sedimentarios de los barrancos de largo recorrido de Fataga, Los Vicentes y Ayaugaures. Sobre la misma se desarrolla el complejo urbano y turístico de Buenavista, Sonneland, Playa del Inglés y Maspalomas (a excepción del tramo coincidente con el conocido complejo dunar).

Ambas unidades geomorfológicas se ven irreversiblemente transformadas en su perfil natural y caracterización litológica por el depósito antrópico que desde la zona del antiguo Canódromo bordea la trasera de la hilera edificatoria junto a la Avenida de Moya y el perímetro norte de la Avenida de la Unión Europea en su recorrido hacia el Este.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 57/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:56

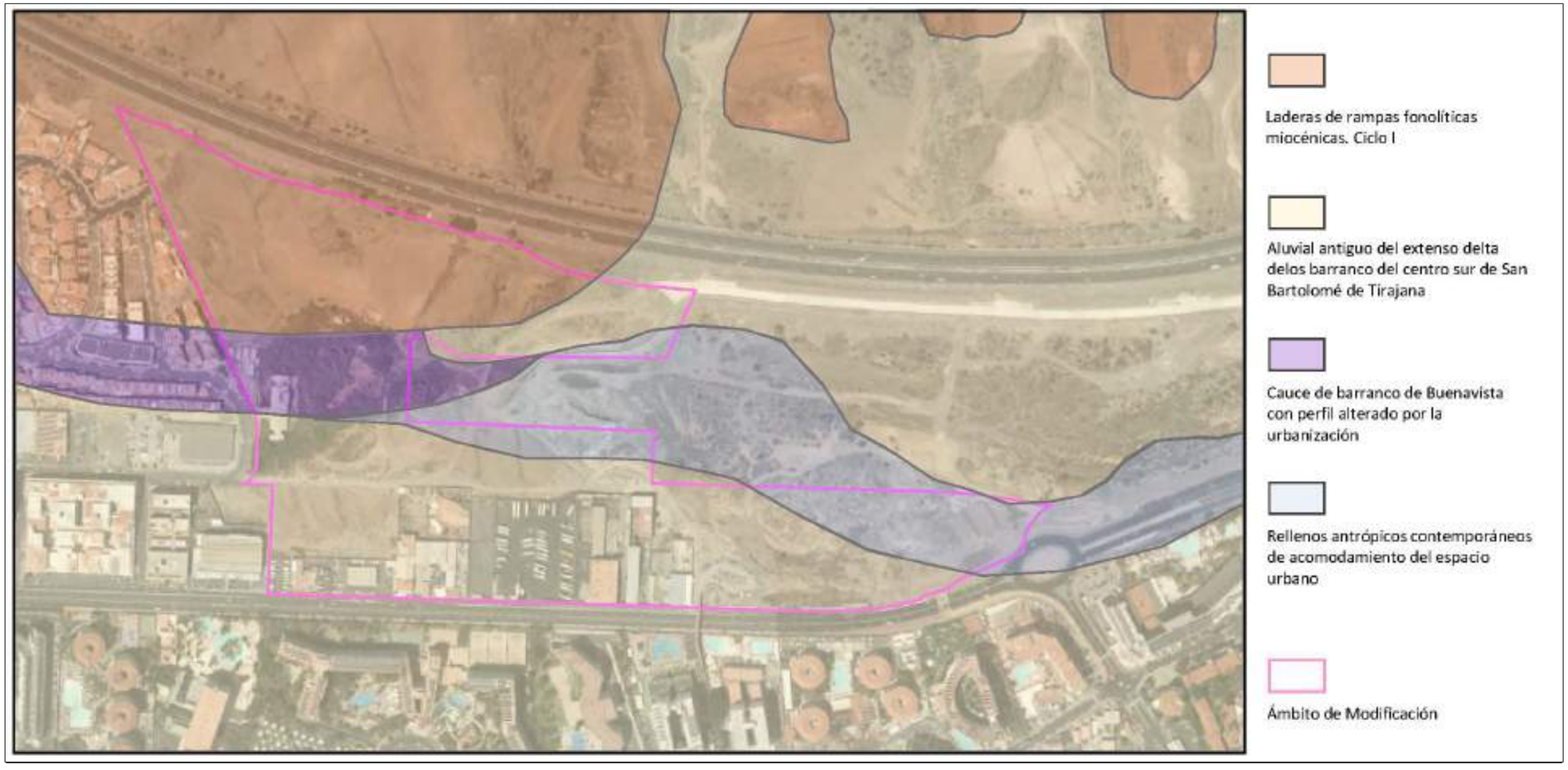


Figura 7. **Unidades geomorfológicas y geológicas del ámbito.**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 58/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:56

En cualquier caso, se trata de un entorno geológico muy común en el borde urbano del conjunto turístico y residencial de la costa en San Bartolomé de Tirajana, cuya formalización superficial y expuesta a la observación como valor medioambiental ha sido irreversiblemente transformada por la propia urbanización. Como resultado de ello, no se localizan formas geológicas y geomorfológicas de interés, destacándose en todo caso la proximidad al Barranco de Tamaraceite que sí se observa como enclave de interés.



Figura 8a. **Unidades geomorfológicas. Depósito antrópico contemporáneo en el margen Este del ámbito.**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 59/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:56



Figura 8b. **Unidades geomorfológicas. Estribaciones costeras de las Rampas de Amurga en el área analizada.**



Figura 8c. **Unidades geomorfológicas. Fondo de valle en sentido Este-Oeste, delimitado por la Autovía GC-1.**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 60/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:56



Figura 8d. **Unidades geomorfológicas. Desarrollo de la zona residencial de Bellavista sobre las estribaciones de las rampas de Amurga que perimetran el ámbito oeste de la Modificación.**



Figura 8e. **Unidades geomorfológicas. Continuación del cauce urbanizado de Buenavista en su encuentro con el ámbito de Modificación.**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 61/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:56



Figura 8f. **Unidades geomorfológicas. Ladera sur de contacto del ámbito de Modificación de la formación sedimentaria de aluvial sobre la que se desarrolla el conjunto urbano hacia la Avenida de la Unión Europea.**

Desde el punto de vista geotécnico, la caracterización anterior concluye una mayoritaria modalidad T_3 de "terrenos desfavorables", bien por el sustrato sedimentario de una proporción destacada de su superficie, bien porque en los tramos de coladas fonolíticas en el margen oeste del ámbito ordenado la pendiente del terreno es moderada o pronunciada según puntos de localización. Ello no ha impedido la ocupación edificatoria en este entorno urbano; si bien debe considerarse dicho rasgo a posibles efectos de prevención en el diseño constructivo resultante de la nueva ordenación urbanística.

Al margen de la cuestión antes expuesta, el comportamiento volcánico y sísmico propio de la caracterización geomorfológica en Canarias no constata ningún episodio en el período de datación histórica que derive en riesgo natural reseñable que podamos asociar a esta variable con vistas a su observación en las determinaciones previstas.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 62/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:56

- **Hidrogeología e hidrología**

La definición hidrográfica del ámbito de Bellavista se define en una superficie que pese a su limitada extensión presenta una complejidad orográfica susceptible de condicionar en su comportamiento natural el desarrollo hidrológico del espacio.

De una parte, el promontorio que rebasa el margen sur de la Autovía y que conforma la estribación costera de la rampa fonolítica miocénica que desciende desde el interior del municipio y sobre el que se desarrolla la urbanización residencial de Bellavista presenta un comportamiento propio de terreno en moderada pendiente que bascula hacia el Sur y Oeste, encontrándose aquí con el área que se ordena. Su recorrido hídrico desde el interior se encuentra interrumpido o fracturado por la Autovía, de modo que el tramo susceptible de afectar a nuestro ámbito es superficialmente limitado y su efecto restringido a la escorrentía asociada a la pendiente desde la zona residencial.

Esta última formación presenta una subunidad singular en este apartado que se corresponde con el recorrido topográfico del cauce urbanizado de Buenavista. Su encuentro con la zona de Modificación del PGO le asocia un efecto igualmente caracterización por la orientación de la escorrentía en acontecimiento atmosféricos torrenciales. No obstante, la materialización de la ordenación debiera observar un tratamiento del sistema de pluviales que atienda esta situación potencial.

De otra parte, el recorrido del valle abierto acoge el transporte hídrico no sólo del citado cauce de Buenavista sino de los que se prolongan tras la Autovía desde las zonas altas de las rampas de Amurga y cuyo contacto con la zona analizada se resuelve mediante desaguaderos bajo la infraestructura viaria. Su desarrollo mayoritario es externo a la superficie de Modificación, si bien debiera ser una variable a tener en cuenta en la disposición de los usos y piezas urbanas a ordenarse.

En el ámbito de la costa del municipio de San Bartolomé de Tirajana y, en concreto, de Bellavista, el ciclo hidrológico natural tiene su origen exclusivo en el régimen de precipitaciones y, entre éstas, de las lluvias, excepto excepcionales acontecimientos asociados a granizadas.

Sin embargo, esta característica se materializa en un comportamiento propio de entornos áridos en tanto se contabiliza unos registros pluviométricos (datos recopilados en la

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 63/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:56

estación de Maspalomas) con una media anual de unos 54,1 mm. La anterior heterogeneidad orográfica de la estructura insular, el comportamiento climático en la vertiente de sotavento y la cercanía al mar explica las diferencias geográficas del régimen de precipitaciones en Bellavista respecto a la cumbre insular (La Retamilla, 986,3 mm).

Este exiguo volumen se reparte con relativa mayor concentración en los últimos y primeros meses del año, si bien en ningún caso se alcance una media de 11 mm.

Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
10,8	9,8	5,5	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	4,0	2,9	8,8	10,9

Distribución media de las precipitaciones mensuales en el área del ámbito de Modificación (en mm). Estación de Maspalomas. Fuente. Agencia Estatal de Meteorología

La distribución mensual en la zona muestra diciembre como el mes más lluvioso, seguido de febrero y noviembre por este orden, concentrándose con gran diferencia en este margen estacional conjunto. Por el contrario, coincidimos con un emplazamiento con una apreciable aridez sequedad veraniega, en la que entre mayo y agosto no se registran precipitaciones superiores a 0,5 mm.

En este contexto, la presencia hídrica en el emplazamiento es casi nula, no observándose ningún enclave de depósito natural de agua que pudiera requerir determinaciones orientadas a su conservación. El consumo hídrico en este caso es predominantemente procedente del sistema público de abastecimiento procedente de plantas desaladoras en zonas exteriores al ámbito de ordenación.

Por otra parte, el transporte por escorrentía torrencial en forma de avenida como rasgo de comportamiento hidrológico natural procedería desde las zonas interiores y de mayor altitud de la unidad fisiográfica en que se ubica el ámbito. En este sentido, la construcción de la infraestructura viaria de primer orden y el desarrollo urbano del núcleo del Tablero, en el margen contrario de la misma, restringe todo riesgo de fenómenos desfavorables relacionados con esta variable.

El ámbito se localiza dentro del área general que engloba la costa sur de la Isla como unidad de masa de agua delimitada en el Plan Hidrológico de Gran Canaria, en concreto, la unidad ES70GC006.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 64/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:56

De acuerdo a la ficha correspondiente, l la masa de agua subterránea se encuentra en mal estado químico por elevada salinidad con tendencias localizadas en el crecimiento de nitratos en la zona. No hay constancia o evidencias claras de la existencia de procesos activos de intrusión salina, encontrándose tendencias tanto ascendentes como descendentes.

A corto y medio plazo no es previsible que se alcance el buen estado químico, ya que el lixiviado de la zona no saturada seguirá siendo importante, debido al gran volumen de agua afectada por la contaminación y a la baja recarga en la zona.

Con arreglo a las características anteriores se define para la superficie en la que se localiza nuestro ámbito la conveniencia de propiciar una ordenación que evitar o limite la entrada de contaminantes en las aguas subterráneas y el aumento del deterioro del estado de la masa de agua subterránea, que proteja, mejore y regenere dentro del alcance competencial y el tipo de usos ordenados las masas de agua subterránea, así como se garantice el equilibrio entre la extracción en su caso y la recarga a fin de conseguir el buen estado de las aguas subterráneas.

En todos los casos, se requiere unas determinaciones que no dificulten o, en su caso, propicien un cambio en las tendencias significativas y sostenidas en el aumento de la concentración de cualquier contaminante derivada de la actividad humana con el fin de reducir progresivamente la contaminación de las aguas subterráneas.

- Características edafológicas

Desde el punto de vista del interés edafológico del ámbito, los suelos de Bellavista son resultados de una ocupación irreversible del crecimiento urbano, así como por la proliferación de depósitos antrópicos en una proporción mayoritaria de la superficie analizada.

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

La Cartografía del Potencial del Medio Natural de Gran Canaria promovida por el Cabildo de Gran Canaria (1995) expone que el espacio ordenado comparte la zona o unidad (cauce de valle abierto central) de muy baja capacidad agrológica del suelo por sus limitaciones

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 65/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:56

físicas, con una unidad de baja capacidad por limitaciones físicas que vendría a coincidir con la zona residencial de Bellavista.

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

- **Características climáticas**

El espacio que engloba el ámbito ordenado se integra climáticamente en un amplio sector enmarcado en el dominio costero del municipio de San Bartolomé de Tirajana y el conjunto meridional de la isla. Por ello, los rasgos climáticos y meteorológicos a asumir en esta Modificación están condicionados por una localización insular expuesta directamente a las condiciones áridas.

Se consideran válidos en el ámbito de Bellavista y a los efectos de la ordenación urbanística el uso de los datos oficiales recogidos en la estación termopluviométrica del Aeropuerto de Gran Canaria.

En la caracterización del funcionamiento hidrológico ya vimos cómo se trata de un espacio con un reducido volumen de precipitaciones en forma de lluvia (menos de 50 mm anuales), las cuales se concentran entre los meses de noviembre a febrero (en torno al 80% del total durante el año).

En dichas condiciones de temperaturas y precipitaciones, estaríamos abordando un espacio en el que predomina la variedad climática desértica cálida con verano seco, cuyas características intervienen directamente en el desarrollo de otros parámetros territoriales.

El régimen de vientos resulta directamente condicionado por el predominio de los alisios del norte y noreste, con una reducida velocidad media y una continuidad regular a lo largo del año. Suele ser muy poco común la presencia de vientos con velocidad superior a los 20 km/h, salvo en casos de inestabilidad atmosféricas y fenómenos borrascosos.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 66/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:56

	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
A	17,9	18,2	19,0	19,4	20,4	22,2	23,8	24,6	24,3	23,1	21,2	19,2
B	20,8	21,2	22,3	22,6	23,6	25,3	26,9	27,5	27,2	26,2	24,2	22,2
C	15,0	15,0	15,7	16,2	17,3	19,2	20,8	21,6	21,4	20,1	18,1	16,2
D	65	66	64	64	65	66	65	66	68	69	67	68
E	3,1	3,0	2,3	1,3	0,3	0,1	0,0	0,1	1,1	2,3	3,9	4,5
F	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
G	0,4	0,4	0,3	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1	0,3	0,3	0,3	0,5
H	0,1	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
I	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
J	4,1	4,4	5,5	3,1	5,0	7,4	11,6	11,6	6,7	4,1	3,6	3,9
K	184	191	229	228	272	283	308	300	242	220	185	179

A Temperatura media mensual/anual (°C)
B Media mensual/anual de las temperaturas máximas diarias (°C)
C Media mensual/anual de las temperaturas mínimas diarias (°C)
D Humedad relativa media (%)
E Número medio mensual/anual de días de precipitación superior o igual a 1 mm
F Número medio mensual/anual de días de nieve
G Número medio mensual/anual de días de tormenta
H Número medio mensual/anual de días de niebla
I Número medio mensual/anual de días de helada
J Número medio mensual/anual de días despejados
K Número medio mensual/anual de horas de sol

Distribución media mensual de los datos en las principales variables climáticas en la estación del Aeropuerto de Gran Canaria aplicables a la zona de estudio.

Fuente. Agencia Estatal de Meteorología

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080			
Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23	- 67/180 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:56	

El carácter abierto al primer cuadrante de los vientos del sector occidental del ámbito permite observar una mayor incidencia directa de los mismos a lo largo del año. Dicha continuidad anual permite explicar la destacada visibilidad media y la "limpieza" del perfil atmosférico, excepto en períodos de invasión del aire sahariano.

Mes	Norte		Noreste		Este		Sureste		Sur		Suroeste		Oeste		Noroeste	
	Km/h	%	Km/h	%	Km/h	%	Km/h	%	Km/h	%	Km/h	%	Km/h	%	Km/h	%
Ene	18	12	20	15	14	19	13	11	14	6	6	1	7	2	20	6
Feb	19	14	16	20	13	16	15	7	14	4	5	1	9	2	19	6
Mar	22	22	19	29	16	14	7	3	7	2	0	0	9	2	20	7
Abr	16	31	17	24	11	9	8	3	5	2	0	0	13	1	21	11
May	16	43	16	31	11	5	0	0	0	0	0	0	5	2	17	10
Jun	18	48	16	29	11	5	2	1	0	0	0	0	0	0	16	21
Jul	16	43	17	26	13	4	0	0	0	0	0	0	6	1	15	19
Ago	15	44	16	27	10	5	2	1	0	0	0	0	5	1	15	9
Sep	16	32	15	24	11	10	4	2	4	1	0	0	0	0	14	8
Oct	14	14	15	26	14	12	11	5	18	1	0	0	0	0	14	5
Nov	17	13	16	17	14	19	15	8	16	5	4	2	4	1	11	3
Dic	18	10	16	16	16	16	17	10	14	7	10	2	0	0	16	6

Resumen de la presencia media de los vientos según direcciones de procedencia. Estación del Aeropuerto de Gran Canaria

Fuente. Agencia Estatal de Meteorología

La relación que los rasgos anteriores pueden mostrar con los riesgos de que se intensifiquen los impactos derivados del cambio climático se ve condicionada por el planteamiento preliminar de un ámbito de reducida extensión (11.000 m²) en un entorno urbano consolidado y sin formaciones naturales o culturales singulares, en un emplazamiento a media distancia de la costa (casi 2 km en línea recta y un mínimo de 75 m. de altitud respecto a la misma) y el descarte de usos industriales u otros potencialmente generadores de alteraciones en las propiedades atmosféricas.

El proyecto de "*Evaluación preliminar de los impactos en España por efecto del cambio climático*" (promovido y publicado en 2005 por el entonces Ministerio de Medio Ambiente) constituye una referencia casi obligada en la implementación de la producción

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 68/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:56

científica y oficial sobre el comportamiento de esta variable y su implementación en la evaluación de la ordenación urbanística.

Debe atenderse a la escala nacional y regional de los datos que se aportan, no constatándose la existencia de investigaciones específicas y a escala adecuada para la ciudad turística de la costa en San Bartolomé de Tirajana. Entonces, es necesario el manejo de hipótesis de traslación a escala local mediante la caracterización del territorio implicado.

La simulación de la situación climática en el futuro en el área geográfica en que se ubica en el entorno de Bellavista pasa por combinar la hipotética evolución de los modelos o escenarios en que se desenvolverán las variables climáticas, debiéndose tener en cuenta que en esta zona se soportaría sobre la exhaustividad datos que puede aportar la única estación meteorológica que gestiona la Agencia Estatal de Meteorología (única fuente disponible para este objetivo) en Maspalomas y en mayor medida en el Aeropuerto de Gran Canaria.

Dicho modelo se completaría con el comportamiento en las emisiones de gases de efecto invernadero y aerosoles por las actividades humanas.

De modo general, el análisis de las alteraciones del clima permite ejemplificar el escenario hipotético para finales del siglo XXI más desfavorable en el área urbana de Playa del Inglés-Maspalomas-San Fernando y, por tanto, en el ámbito de Bellavista y su entorno de influencia mediante las siguientes situaciones:

- Una tendencia progresiva al aumento de las temperaturas medias a lo largo delsiglo que puede cifrarse en hasta 3ºC, con mayor intensidad en los meses de veranos que en los de invierno.
- Una tendencia al calentamiento más acusada en las zonas de emisiones de gases de efecto invernadero y aerosoles, lo cual se matiza en la costa turística de San Bartolomé de Tirajana por no tratarse de una zona con especial intensidad industrial y en el que el tráfico viario de la Autovía GC-1 y de la red urbana interior y los usos propios del ámbito turístico y de ocio conforman las únicas fuentes reseñables.
- Un efecto atemperador del cercano medio marino en los cambios térmicos a diferencias de los previsibles cambios relevantes.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 69/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:56

- Una tendencia generalizada a una menor precipitación acumulada anual cuyos efectos se consideran menos desfavorables en el espacio urbano como Bellavista en el que se pretende integrar el ámbito de Modificación al no existir formaciones naturales de biodiversidad potencialmente vulnerables y provenir el abastecimiento de agua desde las infraestructuras artificiales de desalación y potabilización.

- Una mayor amplitud y frecuencia a las anomalías térmicas mensuales en relación al clima actual, a la que se entiende ajena a un objeto de ordenación urbanística como el planteado.

- Un aumento de la demanda de energía eléctrica asociada al crecimiento medio y estacional de la temperatura, en especial en el ámbito del consumo doméstico vinculado al turismo, el ocio y el uso residencial.

- Una restringida incidencia de los ajustes previstos en las variables climáticas sobre los factores de riesgo en la salud pública atendiendo a las características del espacio urbano que se analiza.

- **Características de la vegetación y de la fauna**

En un escenario natural potencial, el área sobre el que ahora se desarrolla el espacio urbano de Bellavista y el margen norte del complejo turístico de Maspalomas-Playa del Inglés se encontraría dentro del piso de vegetación correspondiente al tabaibal–cardonal (comunidades de tabaibal dulce en el margen Oeste, de cardonal en las rampas tras la Autovía y de balera-tarajal en el margen Este coincidente con la prolongación del valle).

Sin embargo, el ámbito directo de la Modificación es una zona ya urbanizada, donde tanto la vegetación potencial como la de sustitución ha desaparecido, constatándose en todo caso elementos propios de ruderales muy antropizados o de especies de ajardinamiento propias de áreas urbanizadas, sobresaliendo el enclave de ajardinamiento asociado al precedente Canódromo que se ha visto asilvestrado por el abandono del equipamiento.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 70/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:56

El perímetro rústico más o menos cercano al ámbito sí conserva ciertos rasgos de interés biótico en el contexto de la biodiversidad del piso basal costero y en un escenario periurbano muy transformado por los usos de influencia urbana en etapas precedentes.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 71/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:56



Figura 9. **Unidades de vegetación en el ámbito.**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 72/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:56

El apartado más relevante en esta variable medioambiental se corresponde con la formación arbustiva y de matorral bajo que se desarrolla a lo largo del valle o barranco abierto en dirección Oeste-Este. En dicha formación predominan los individuos dispersos de balo (*Plocama pendula*) y cardón (*Euphorbia canariensis*), completado mediante elementos propios del matorral xérico degradado (*Opuntia dillenii, Cenchro ciliaris o Hyparrhenietum sinaicae*).

Es un enclave que adquiere relativa significación biótica en la medida que se define como representación del Hábitat de Interés Comunitario de los matorrales termomediterráneos y preestépicos (5330), por cuanto se le remiten medidas de conservación en aplicación del artículo 45 de la *Ley 42/2007, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad*.

Su distribución respecto al ámbito es exterior, si bien se afecta dentro de su superficie un pequeño retal en el perímetro nororiental.



Figura 10. **Unidades bióticas. Formación de balera y cardonal. Hábitat de interés comunitario (5330).**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 73/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:56

Una segunda formación se corresponde con un enclave de ajardinamiento asociado a las instalaciones precedentes de canódromo, cuyo abandono e intemperie ha derivado en un asilvestramiento del conjunto biótico.



Figura 11. **Evolución contemporánea de la formación de ajardinamiento asilvestrado en el Canódromo.**
Fuente. GRAFCAN, S.A. www.idecanarias.es

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 74/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:56

Es una formación cuya impronta paisajística actual hace susceptible su sobrevaloración en cuanto al interés biótico natural más allá de las cualidades perceptibles del entorno que genera su presencia.

Sin embargo, la figura 12 revela su contemporaneidad y su resultado fruto del abandono de la actividad humana hace pocos años, momento a partir del cual inicia un proceso de asilvestramiento como consecuencia de la falta de presencia de uso intensivo y del efecto topográfico de acumulación de agua de lluvia que facilita un aporte hídrico superior al de su entorno.

Se constata la presencia de una decena de individuos de palmera canaria (*Phoenix canariensis*), muy común en los jardines del conjunto urbano turístico en la costa de San Bartolomé de Tirajana. Junto a los mismos, se observan elementos de washingtonias (*Washingtonia spp*), tarajales (*Tamarix canariensis*), acacias (*acacia spp*), cañas (*Arundo donax*) y otros



Figura 12a. **Unidades bióticas. Formación de ajadinamiento asilvestrado en el Canódromo.**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 75/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:56



Figura 12b. **Unidades bióticas. Formación de ajardinamiento asilvestrado en el Canódromo.**

Se considera un interés moderado para dicha formación en base a su impronta paisajística, si bien su supresión se encuentra prevista en el planeamiento urbanístico en vigor para la implantación de instalaciones deportivas. Sin embargo, su integración parcial incluyendo los individuos o enclaves autóctonos o de mayor interés biótico en espacios libres o zonas verdes del emplazamiento o del ámbito se considera un valor añadido en las cualidades ambientales de las determinaciones urbanísticas a recoger en la Modificación.

Una tercera formación se corresponde con una plantación de palmeras washingtonias en destacado estado de degradación y en medio de depósitos antrópicos en la trasera de la hilera edificatoria de la Avenida de Moya.

No se le considera un interés botánico apreciable, no siendo imprescindible su conservación respecto a la definición medioambiental del ámbito ordenado.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 76/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:56



Figura 13. **Unidades bióticas. Formación de plantación de palmeras.**

Por último y dentro del ámbito de Modificación (margen noroeste), se observa la prolongación a lo largo del margen de la Autovía GC-1 de una hilera de arbolado de plantación ornamental propia de esta modalidad de superficies perimetrales.

Se le considera un interés botánico bajo basado en su función ornamental del recorrido viario.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 77/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:56



Figura 14. **Unidades bióticas. Formación de arbolado ornamental en el margen de la Autovía.**

Esta situación preexistente de entorno urbanizado o ecológicamente muy transformado presenta un comportamiento similar en la representación faunística de la biodiversidad en esta zona, la cual dada la imitada superficie del ámbito se vincula más al desarrollo de la formación de balera y cardonal del valle o cauce abierto y al enclave de ajardinamiento asilvestrado del Canódromo.

Este conjunto se encuentra formado principalmente por individuos del gorrión moruno o palmero (*Passer hispanoliensis*), mirlos (*Turdus merula*) y, de manera ocasional y de paso, el cernícalo (*Falco tinnunculus*).

No se han observado otros elementos bióticos. Sin embargo, las condiciones del ámbito y su entorno sugieren no descartar la presencia de mamíferos menores (ratas, ratones), reptiles (lagartos de Gran Canaria, lisas) e invertebrados propios de las zonas urbanizadas y solares inedificados en entornos muy áridos como el presente.

En ninguno de los casos, el ámbito de la Modificación y su entorno de influencia acoge especies reconocidas en los instrumentos normativos y legales vigentes con

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 78/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:56

determinaciones destinadas a su conservación o tratamiento preventivo, bien por su interés biótico, su endemicidad o su grado de amenaza.

- **Análisis de integración paisajística y calidad visual del entorno**

El ámbito de Modificación se integra en un entorno con urbanización consolidada en el que lo más relevante es el carácter de zona turística basada en la modalidad morfología de parcelas de uso hotelero con frecuencia de arquitecturas específicas y ajardinamiento más o menos profuso en determinados enclaves. Dicha caracterización coexiste con la formación residencial y comercial asociada a la zona urbana de Bellavista, incluyendo la prolongación de construcciones de uso terciario y de almacenamiento junto a la Avenida de Moya.

Se complementa con el espacio abierto que se prolonga a lo largo del cauce abierto que se extiende fuera del ámbito y la colindancia en el recorrido de la Autovía GC-1, tras la cual se desarrolla el conjunto de interés geomorfológico y paisajístico de las Rampas de Amurga.

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

Como mucho, su inedificación parcial lo convierte en un vacío edificatorio que le aporta condiciones expositivas propias de solares en espacios urbanos, que en su caso se completa con el efecto del desarrollo del cauce abierto en dirección Este.

El propio Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, cuyas determinaciones se pretenden modificar, no define unidades paisajísticas o medioambientales cualificadas en esta zona, circunscribiendo la misma a la ordenación pormenorizada de la zona urbana de Bellavista en sus distintas unidades urbanísticas.

El entorno del emplazamiento no permite tampoco definir una caracterización formal del espacio y sus elementos urbanos, manifestándose en un área mixta o de configuración diversa en sus construcciones, trama viaria y elementos significativos.

Podemos caracterizar la calidad visual mediante las siguientes conclusiones del análisis efectuado:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 79/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:56

- Unidad 1. **Al Oeste**: Morfología definida por la Urbanización de Buenavista, que con predominio del uso residencial en sus distintas modalidades arquitectónicas comparte espacio con usos terciarios de prevalencia comercial.
  - Calidad expositiva derivada de singularidades naturales, culturales o de memoria ambiental y social colectiva:
    Muy baja, sin particularidades perceptivas.



Figura 15. **Definición formal del paisaje en la unidad Oeste exterior del ámbito**

- Unidad 2. **Al Norte**: Delimitada respecto al ámbito de Modificación por el recorrido de la Autovía, tras la misma se extiende la cuenca paisajística singularizada por la formación de las rampas de Amurga. La escenografía medioambiental generada resulta particularmente apreciable, aportando incluso valor añadido a las cualidades del entorno del espacio resultante de las nuevas determinaciones urbanísticas.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 80/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:56

Dada la configuración topográfica del terreno y la presencia intermedia de la Autovía, la susceptibilidad de verse afectada por éstas resulta limitada en un contexto de selección de volumetrías bajas o moderadas.

- Calidad expositiva derivada de singularidades naturales, culturales o de memoria ambiental y social colectiva:
  Alta, con particularidades perceptivas asociada a la valorización del espacio abierto coincidente con el desarrollo geomorfológico.



Figura 16. **Definición formal del paisaje en la unidad Norte exterior del ámbito.**

- Unidad 3. **Al Este**: Formación longitudinal en sentido Oeste-Este que se define por el desarrollo del cauce abierto o valle, sobre el que existe una comunidad de balera y cardonal singularizada por su condición de hábitat de interés comunitario. Igualmente, la escenografía medioambiental generada es de interés visual o expositivo, aportando incluso valor añadido

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 81/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:56

a las cualidades del entorno del espacio resultante de las nuevas determinaciones urbanísticas.
La susceptibilidad de verse afectada por el nuevo desarrollo urbano le confiere una moderada vulnerabilidad paisajística, matizándose esta en un contexto de selección de volumetrías bajas.

- Calidad expositiva derivada de singularidades naturales, culturales o de memoria ambiental y social colectiva:
  Alta, con particularidades perceptivas asociada a la valorización del espacio abierto coincidente con el desarrollo biótico y geomorfológico.



Figura 17. **Definición formal del paisaje en la unidad Este exterior del ámbito**

- Unidad 4. **Al Sur dentro del ámbito**: Morfología longitudinal definida en la hilera de edificaciones de uso terciario y de almacenamiento dispuestas junto a la Avenida de Moya y la Avenida de la Unión Europea. No se le

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 82/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:56

considera un condicionamiento en el desarrollo de la ordenación urbanística desde el punto de vista paisajístico.

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



Figura 18. **Definición formal del paisaje en la unidad Sur interior del ámbito**

- Unidad 5. **Al Sur fuera del ámbito**: Morfología basada en el desarrollo del conjunto hotelero en arquitecturas propias con modalidades formales diversas en moderada densidad y acompañamiento de jardines y espacios libres interiores. Incluye el desarrollo longitudinal de la Avenida de la Unión Europea, reforzando aún más si cabe la configuración antrópica y urbana del entorno. No se le considera un condicionamiento en el desarrollo de la ordenación urbanística desde el punto de vista paisajístico.
  - Calidad expositiva derivada de singularidades naturales, culturales o de memoria ambiental y social colectiva:
    Baja, sin particularidades perceptivas.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 83/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:56



Figura 19. **Definición formal del paisaje en la unidad Sur exterior del ámbito**

- Unidad 6. **Al centro oeste dentro del ámbito**: Formación paisajística específicamente definida por las antiguas instalaciones de canódromo y la unidad de ajardinamiento denso asilvestrado. Se manifiesta como una zona verde parcialmente arbolada que se distingue de modo destacado frente al escenario árido del entorno. Sin considerarse un factor imprescindible en la definición medioambiental, constituye una oportunidad para la consideración parcial como espacio libre y zona verde que actúe como hito natural del espacio resultante de la nueva ordenación.
  - Calidad expositiva derivada de singularidades naturales, culturales o de memoria ambiental y social colectiva:
    Moderada, con particularidades perceptivas de oportunidad.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 84/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:56



Figura 19. **Definición formal del paisaje en la unidad Centro-Oeste interior del ámbito**

- Unidad 7. **Al margen de borde Sur del ámbito**: Morfología longitudinal definida por la cornisa y talud de depósitos antrópicos que definen la trasera de la hilera edificatoria junto a la Avenida de Moya y su prolongación junto al margen norte de la Avenida de la Unión Europea. No se le considera un condicionamiento en el desarrollo de la ordenación urbanística desde el punto de vista paisajístico
  - Calidad expositiva derivada de singularidades naturales, culturales o de memoria ambiental y social colectiva:
    Baja, sin particularidades perceptivas.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 85/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:56



Figura 20. **Definición formal del paisaje en la unidad de borde Sur interior del ámbito**

A partir de este diagnóstico se concluye en que el ámbito de ordenación se integra en un entorno con un interés ambiental predominantemente bajo con singularidades expositivas en su entorno exterior al Norte y Este.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 86/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:56

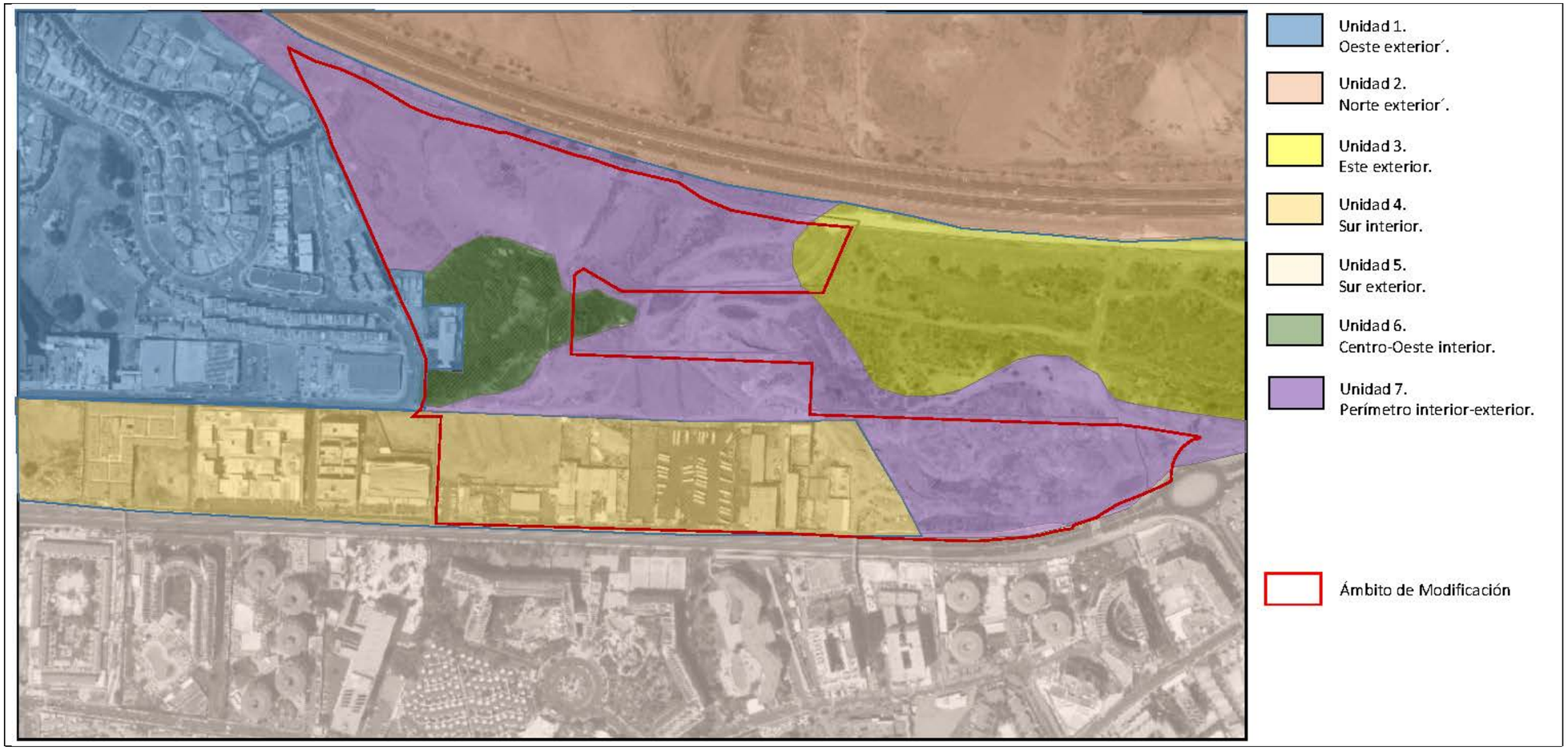


Figura 21. **Unidades de calidad visual.**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 87/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:56

- **Patrimonio cultural**

En el ámbito de esta Modificación no se delimita ningún elemento o conjunto incluido en alguno de los catálogos de protección vigentes en el planeamiento municipal por su representatividad del patrimonio arquitectónico, etnográfico o arqueológico.

Igualmente, no existe ningún elemento o conjunto incoado o declarado Bien de Interés Cultural, o dentro de su entorno de protección.

Sin perjuicio de estos condicionantes jurídicos, tampoco se observan elementos, estructuras o enclaves que puedan adscribirse a rasgos objetivos de valorización social o cultural.

- **Espacios protegidos**

En el ámbito de esta Modificación no existe área alguna recogida en la red regional de espacios naturales protegidos, así como ningún otro definido como Zona Especial de Conservación o de sus figuras complementarias de Lugar de Importancia Comunitaria, Zona IBA o Zona de Especial Protección de Aves. Tampoco concurre en esta superficie y su entorno áreas integradas en la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos.

Se exceptúa de lo anterior la referencia en el cauce abierto del Barranco que es considerado como Hábitats de Interés Comunitario que se solapan en el terreno (5330 de Matorrales termomediterráneos y preestépicos).

Dichas formaciones se encuentran remitidas a conservación de acuerdo a lo regulado en el artículo 45 de la *Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad*. En este caso, la compatibilidad de las determinaciones de la Modificación estaría condicionada a la no alteración de los valores que justifican dicha cualidad jurídica.

No constituye, sin embargo, un aspecto que resulte confrontado o incompatible con la ordenación que se evalúa.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 88/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:56



Figura 22. **Espacios protegidos por sus valores medioambientales o culturales.**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 89/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:56

- **La población y la perspectiva de género**

Salvo en una vivienda con acceso desde la pista trasera respecto a la facha de la Avenida de Moya, el ámbito de Modificación no incluye zonas o formaciones residenciales que se vinculen a la existencia de población potencialmente afectadas por las determinaciones urbanísticas.

En si mismo no es una variable relevante en la evaluación ambiental en cuanto a su delimitación interior respecto al uso preexistente, sin perjuicio del destino urbanístico que se pretende hacia una nueva zona residencial.

Sin embargo, sí resulta colindante en su margen oeste al núcleo de Buenavista. Se trata de una formación de varias decenas de viviendas de volumetría variada que acoge una población de 1.782 residentes. A mayor distancia en esa orientación de añaden otras secciones residenciales entre la calle Alcalde Marcial Franco y las Avenidas de Tirajana, Tejeda y Gáldar, que añaden otras 4.681 personas. Más allá de la primera de las avenidas, el desarrollo residencial continúa, pero ya la influencia funcional del ámbito de Modificación se diluye de manera significativa.

En condiciones de máximo aprovechamiento de la superficie residencial, con un volumen similar en las alternativas, la nueva ordenación añadiría un techo máximo poblacional de casi 3.000 habitantes, bien sea en edificios de vivienda colectiva en bloque o en unidades unifamiliares.

Se culminaría con ello el perímetro de la formación residencial prevista en el planeamiento urbanístico general para el barrio de Bellavista-San Fernando, siendo por tanto el objeto de la Modificación una reordenación de una pieza territorial determinada en la actualidad por el mismo con un ajuste menor en el aprovechamiento definido en su momento.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 90/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57



Figura 23. **Desarrollo de una formación residencial en el margen oeste del ámbito**

La distribución por grupos de edad y sexo es muy similar a la de la media del conjunto urbano costero del municipio de San Bartolomé de Tirajana, si bien en las inmediaciones de la Modificación existe una relativa mayor proporción de población de más de 64 años.

En este análisis, la perspectiva de género adquiere especial interés en la posterior aplicación sobre la Modificación.

Puede pensarse que la distribución de la población según sexo presenta una escasa relación con los estímulos y problemas de la ordenación urbanística. No obstante, en territorios como el que se analiza es una variable demográfica de apreciable interés en la planificación del espacio de acuerdo a aspectos tales como:

- El papel de las mujeres u hombres en la definición de las pautas de gestión y dinamización del uso del suelo.

- El comportamiento de los índices de fecundidad y de natalidad en el territorio, en relación con la programación de determinaciones o actuaciones urbanísticas a medio y largo plazo.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 91/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

- El papel de las mujeres en el crecimiento de la población anciana y su interacción con las dotaciones y servicios urbanísticos, en base a la mayor esperanza de vida que de modo natural tienen las mismas frente a los varones.
- La asociación que se establece entre la mujer y el espacio público en aspectos básicos del dinamismo de un área de estas características tales como los recorridos cotidianos hacia zonas de uso, aparcamientos, áreas de compra o transporte público, el papel mayoritario de las madres en el cuidado de los niños y mayores en parques, plazas y recorridos de acceso.
- La asociación que se establece entre la mujer y las condiciones de seguridad y las necesidades de mobiliario urbano específico.

En el entorno residencial que perimetra el ámbito Modificación no hay diferencias sustanciales respecto al conjunto costero del municipio de San Bartolomé de Tirajana. No se extraen particularidades respecto a los objetivos de asimilación de la ordenanza zonal comercial o turística en Suelo Urbano.

El porcentaje de mujeres y varones en el conjunto analizado se sitúa por término medio en una horquilla de 2-3% de diferencia en todos los grupos de edades, que no es representativa en la intencionalidad de este estudio. Si acaso, esta diferencia refleja una mayor masculinización en el entorno que se ordena que en el conjunto de la ciudad. Esta situación no es significativa en las situaciones de vulnerabilidad que se derivan de la edad de la población.

- **Calidad ambiental**

Más allá de la condición de espacio urbanizado, el ámbito no presenta incidencias significativas en cuanto problemas relacionados con la calidad ambiental y su efecto en la salud pública de la población residente y usuaria, en tanto no se localizan actividades industriales ni otras actividades potencialmente contaminantes o generadoras de molestias e insalubridad.

Existe una importante excepción al comportamiento anterior en la presencia y desarrollo funcional de la Autovía GC-1 y de la Avenida de la Unión Europea.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 92/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

La elevada intensidad del aforo y tráfico rodado constante, en menor medida en horario nocturno, deriva en una contaminación acústica moderada y puntualmente severa como consecuencia de la emisión de ruidos y su efecto en la generación de patologías en personas con exposición continua.

De acuerdo a la legislación estatal básica en materia de ruidos, se considera que el uso hotelero se asimilaría a la zona residencial, junto con las viviendas existentes en el margen norte, en referencia a los objetivos de calidad acústica.

El perímetro interior del ámbito de Modificación extiende una franja longitudinal paralela a la Autovía GC-1 cuyos niveles acústicos. Sin embargo, las determinaciones urbanísticas que debieran existir como medidas correctoras en el planeamiento general son inexistentes ante la antigüedad del caso de San Bartolomé de Tirajana. No resulta posible aplicar la solución legal prevista en esta situación.

Como alternativa, el Mapa Estratégico del Ruido elaborado por el Gobierno de Canarias en 2012 para el análisis del fenómeno a lo largo de la Autovía GC-1 permite detectar su impronta en la superficie que se ordena.

La franja paralela e inmediata al ámbito a lo largo de la Avenida de Moya se encuentra en niveles medios superiores a los 70 dB, por cuanto se considera ambientalmente un factor potencial de generar patologías en la población usuaria en situaciones en que no se establezcan medidas disuasorias o de aislamiento acústico.

Una franja paralela y trasera que abarca el resto de ese frente edificado muestra valores superiores a los 65 dB y potencialmente generadora de efectos o molestias moderadas, observándose niveles medios comunes en el interior del ámbito de Modificación.

A efectos de evaluación ambiental, éste debiera ser un factor a tener en cuenta en el análisis de la conveniencia en las distintas alternativas de ordenación, así como en las eventuales medidas correctoras a adoptarse.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 93/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

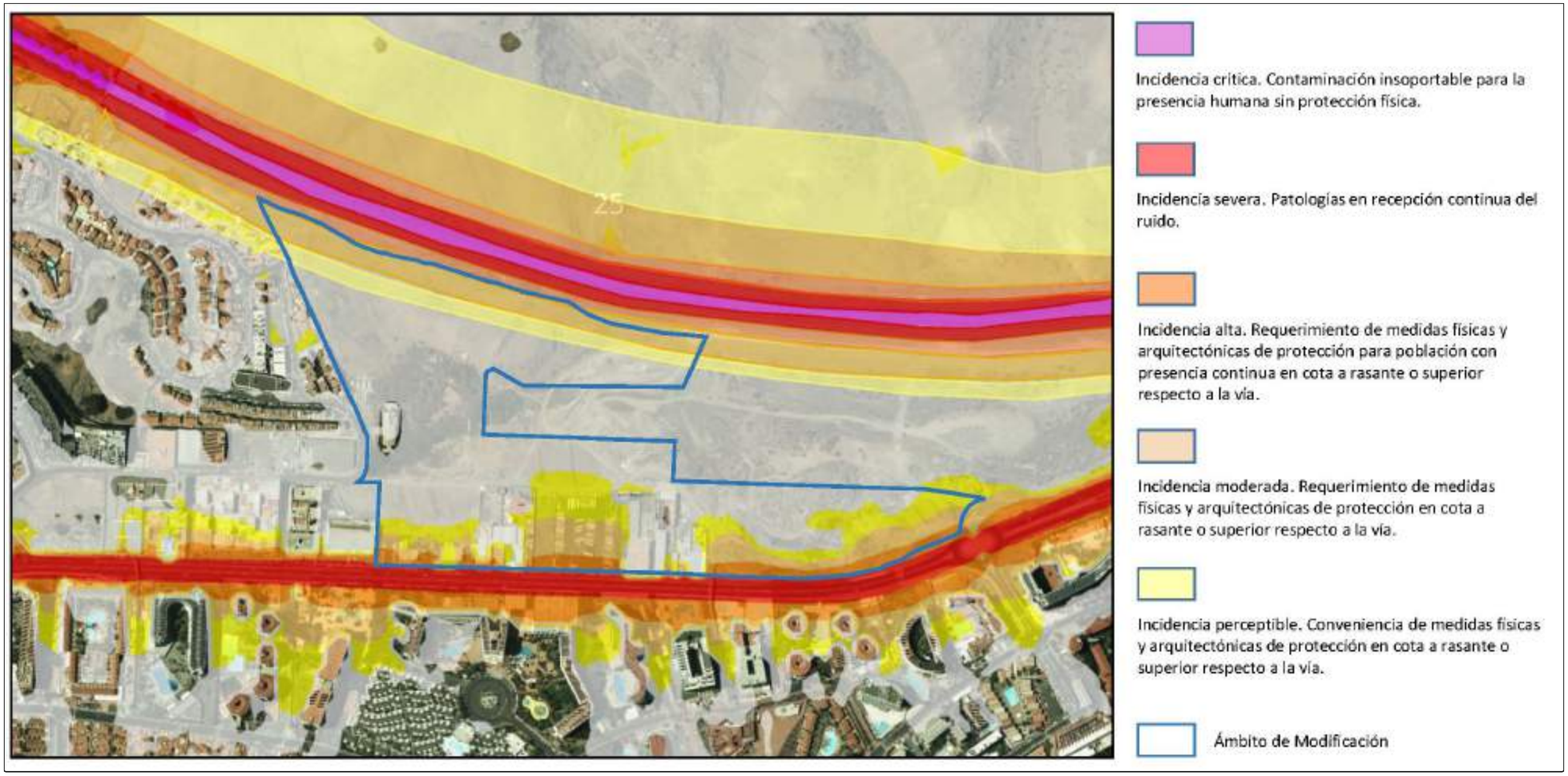


Figura 24. **Franjas de incidencia del ruido con hipótesis probable en el recorrido de la Autovía junto al margen norte del Ámbito.**
Fuente: GRAFCAN. IDECanarias..

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 94/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

- **Usos del suelo**

El ámbito que nos ocupa se caracteriza por ser un espacio abierto en el perímetro de un entorno urbano que presenta como uso preexistente una hilera de edificaciones junto al margen de la Avenida de Moya destinadas a uso comercial, terciario, de oficina, de almacenamiento y una vivienda en su fachada trasera. En el interior, se localiza las instalaciones hoy en desuso del precedente canódromo, localizándose vestigios de ocupación ilegal espontáneas.

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

Al Este, no se desarrollan usos específicos más allá de la condición de espacio no urbanizado de fondo de barranco.

Al Oeste, se desarrolla el núcleo residencial de Bellavista con estribación oriental del barrio de San Fernando.

Por tanto, se concluye un área con urbanización del suelo en contacto con el entorno periurbano.

- **Análisis de riesgos**

Teniendo en cuenta la limitada superficie del ámbito de ordenación, el Plan General de Ordenación que se ajusta mediante la presente Modificación concibe la misma como área con bajo riesgo natural y tecnológico-humano.

Lo anterior no debe entenderse como posibilidad de riesgo "cero", en tanto se localizan los potenciales efectos antrópicos de la contaminación acústica en los márgenes de la Autovía; de lo que se concluye la conveniencia de priorización de estrategias correctoras en la ordenación urbanística como consecuencia de este factor. No olvidemos que el

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 95/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

objeto que se determina es la regulación del uso de un entorno urbanizado de facto, aunque el ámbito en si mismo no haya sido edificado.

Las características medioambientales y los usos preexistentes derivan en que los fenómenos territoriales relevantes en esta zona se concreten en las lluvias torrenciales de agresividad alta muy ocasional y asociadas a escorrentías puntuales, así como a los acontecimientos meteorológicos definidos en calimas o polvo en suspensión de alta intensidad.

El destacado volumen de población del municipio y su densidad tiene como resultado la proliferación de la función turística y residencial en el entorno de la Modificación donde el riesgo viene determinado por la alta concentración de personas, bien residente o transeúnte, que se asocia potencialmente a fenómenos de incendios urbanos, accidentes de carretera, contaminación acústica y reducción de la calidad ambiental del entorno, acontecimientos de índole sanitaria, etc.

Se trata, por tanto, de una modalidad común de las ciudades españolas, para la que la ordenación urbanística encuentra importantes limitaciones de intervención como espacios consolidados por la urbanización y la configuración del modelo territorial de actividades y presencia de población.

Según el proyecto y aplicación RIESGOMAP del Gobierno de Canarias, la superficie de la Modificación y su entorno se define con los siguientes aspectos concretos:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 96/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

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

Figura 25. **Caracterización de los riesgos en el entorno del ámbito de Modificación**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 97/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

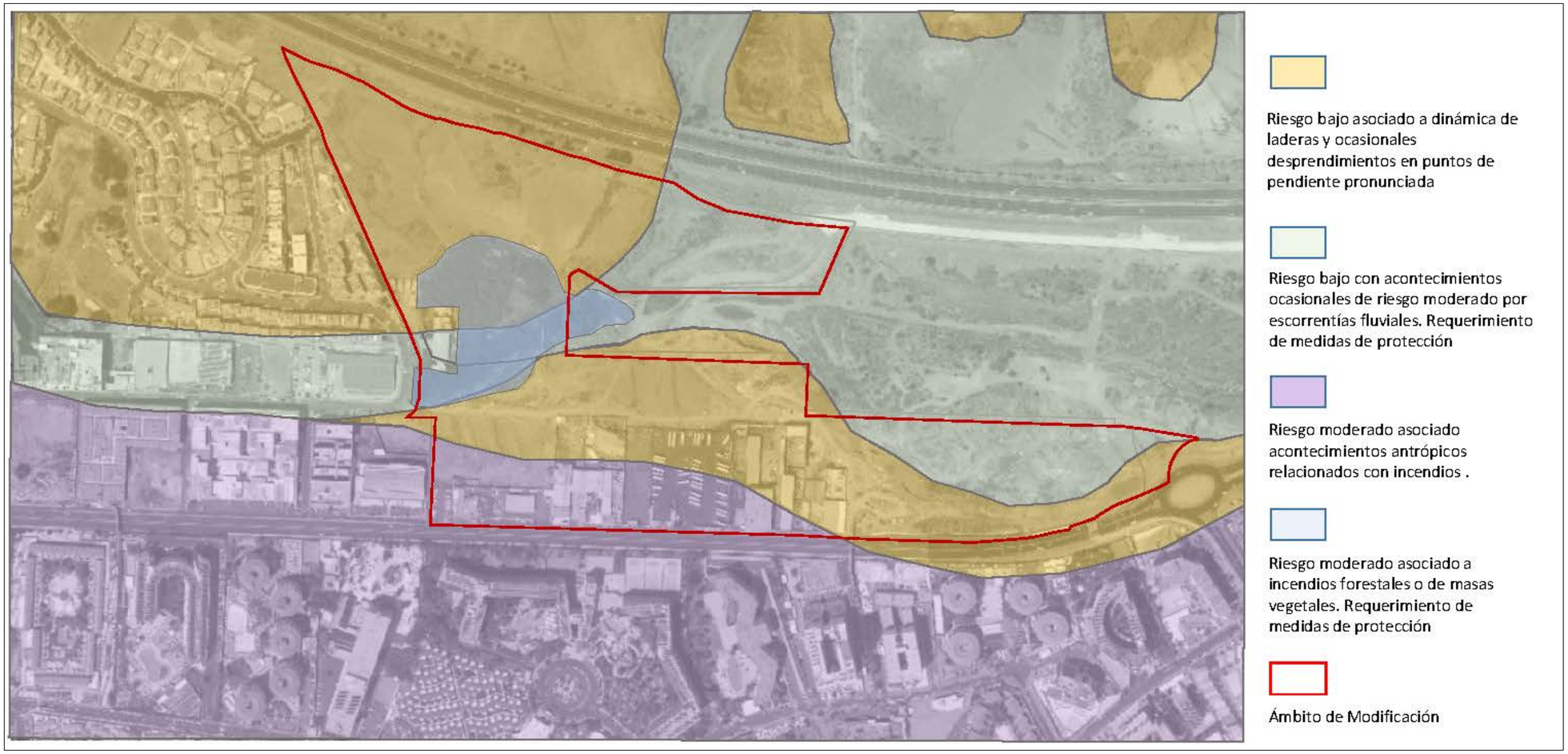


Figura 26. **Riesgos naturales y antrópicos probables en el ámbito de Modificación.**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 98/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

5.2 CARACTERÍSTICAS MEDIOAMBIENTALES DE LAS ZONAS QUE PUEDEN VERSE AFECTADAS DE MANERA SIGNIFICATIVA Y SU EVOLUCIÓN TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO ESPERADO EN EL PLAZO DE VIGENCIA DE LA MODIFICACIÓN

El diagnóstico de las características medioambientales de las zonas que pueden verde afectadas en el ámbito de Modificación en Bellavista se concibe en el sentido de valorar la situación de los aspectos heredados que componen el actual paisaje urbanizado a efectos de observar posibles implicaciones de los cambios normativos planteados.

En tanto se estima conveniente el procedimiento de informe ambiental estratégico a través de la evaluación estratégica simplificada, se expone una la situación actual y las potencialidades ambientales del ámbito.

Se entiende, pues, como una efectiva sinopsis de las características ambientales del territorio implicado y una definición de la capacidad de acogida o de intervención en la que se identifican las limitaciones del mismo para el desarrollo de actuaciones y usos o los problemas y fragilidades sobre los que resultan precisos establecer medidas de protección, de prevención o de corrección.

Se esquematiza y subrayan los aspectos fundamentales de la situación actual:

- La coincidencia de un ámbito de Modificación sin patrimonio natural ni rasgos medioambientales singulares que puedan verse afectados de manera significativa atendiendo a la situación preexistente y los objetivos de las determinaciones urbanística. Se exceptúa de lo anterior la colindancia en el margen Este del hábitat de interés comunitario de la formación de balera-cardonal en representación de los matorrales termomediterráneos y preestépicos, así como la calidad visual moderada en ese margen perimetral.

- Existencia de limitaciones moderadas al uso del suelo en el interior como consecuencia de la irregularidad orográfica derivada del talud y el contacto con el entorno del canódromo, requiriéndose medidas de adaptación del terreno con adecuadas condiciones de integración paisajística.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 99/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

- Existencia de limitaciones importantes al uso del suelo hacia la Autovía GC-1 y hacia la Avenida de Moya que requieren medidas específicas de protección y aislamiento acústico en el conjunto edificado susceptible de desarrollarse y en los espacios libres, dada la inducción de efectos significativos de signo negativo sobre la salud pública en esta variable.

- Una dinámica de transformación y evolución previsible del ámbito al margen de la Modificación, viene definida por la ordenación urbanística en vigor, reiterando los perjuicios derivados del deterioro ambiental que provoca la inacción urbanística y la degradación paisajística asociada a esta situación.

Como resultado, se concluyen los siguientes aspectos:

- ✓ Zonas con características medioambientales singulares que pueden verse afectadas de manera significativa de acuerdo a las alternativas de ordenación: **No existen, si bien son recomendables medidas ambientales de protección de la biodiversidad en los usos más cercanos al perímetro oriental del ámbito.**

- ✓ Evolución de estas zonas teniendo en cuenta el cambio climático: **No procede al no constatarse riesgos apreciables que puedan derivarse del cambio climático en un margen de referencia anterior a 2050.**

- ✓ Elementos medioambientales de interés en estas zonas: **Biodiversidad botánica en las inmediaciones del perímetro Este.**

- ✓ Coherencia de las alternativas respecto a este tipo de zonas: **Compatible en las distintas alternativas al no existir riesgos de alteración significativa.**

- ✓ Zonas con características medioambientales singulares que pueden verse afectadas de manera no significativa de acuerdo a las alternativas de ordenación: **Franja colindante al perímetro oriental del ámbito de Modificación en su la zona de fondo de valle o barranco abierto. Conveniencia de integración en el espacio resultante de una proporción significativa del espacio de ajardinamiento asilvestrado junto al precedente canódromo.**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 100/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

- ✓ Evolución de estas zonas teniendo en cuenta el cambio climático: **No se prevén cambios apreciables respecto a la situación preexistente y el régimen urbanístico en vigor**.

A modo de conclusión, los problemas ambientales a tener en cuenta en razón a las características y situación del ámbito y a los objetivos de la Modificación:

- La contaminación acústica asociada al funcionamiento de la Autovía GC-1 y a la Avenida de Moya.
- La necesaria conservación y minimización de efectos de signo negativo en el perímetro Este y el área exterior donde se desarrolla el Hábitat de Interés Comunitario.
- La oportunidad en el acompañamiento de biodiversidad o hitos ambientales de referencia autóctona en la urbanización del espacio no edificado, ajardinamiento puntual y embellecimiento de la zona ordenada.
- La similitud de la volumetría en el diseño del conjunto edificado respecto a los de su entorno urbano, a efectos de evitar impactos visuales de signo negativo, explorándose la posibilidad de incentivar variantes arquitectónicas que eviten la homogeneidad visual de la fachada urbana y su efecto pantalla.
- La vulnerabilidad de la zona residencial del margen Oeste frente a la potencial contaminación acústica y de residuos procedentes de los usos en el ámbito ordenado.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 101/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

6. LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

6.1. MÉTODO DE VALORACIÓN

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

La referencia fundamental en este caso es el resultado de no preverse un impacto significativo de signo negativo, teniendo en cuenta la definición que se regula en el artículo 5 punto 1º b) de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*; es decir, toda "*alteración de carácter permanente o de larga duración de un valor natural y, en el caso de espacios Red Natura 2000, cuando además afecte a los elementos que motivaron su designación y objetivos de conservación*".

La valoración de la incidencia de las actuaciones previstas en la Modificación presenta, en este sentido, un marcado componente de tratamiento de los factores de la situación preexistente que motivan efectos de signo negativo, persiguiendo una ordenación que revierta estos procesos desfavorables para la calidad del medio ambiente.

Es objetivo de este apartado evaluar las alteraciones que sobre el soporte medioambiental del territorio se produce como consecuencia de un diseño en una zona periurbana con una indefinición funcional y ambiental derivada del abandono irreversible de las estructuras y dinámicas agrarias precedentes, el crecimiento edificatorio en las inmediaciones y el alcance de sendos conflictos sobre el escenario natural o paisajístico.

En efecto, el dinamismo del espacio periurbano, especialmente intenso en el contexto de la Urbanización de Bellavista, ha advertido una herencia de proliferación de procesos territoriales asociados a la degradación del paisaje urbano, la alteración irreversible del sustrato natural, la descohesión ambiental de la ocupación del suelo y determinadas

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 102/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

debilidades de la función turística respecto a la optimización de la calidad ambiental del entorno que se presupone factor de atractivo y competitividad.

En este escenario, la aportación científica que, en los últimos años se ha desarrollado en materia de evaluación del impacto ambiental de las actuaciones y el planeamiento, enriquece la valoración del caso a escala muy local del ámbito de la Modificación.

No es objeto del presente documento hacer un compendio de la extensa literatura generada en el ámbito nacional e internacional sobre los métodos de valoración de los impactos ambientales, en tanto sustento disciplinar de la evaluación ambiental estratégica.

No obstante y con evidente riesgo de omitir alguna referencia de gran impronta, podemos identificar la base teórica y conceptual de la metodología utilizada en este Plan Parcial en los trabajos-propuestas de Conesa Fernández-Vítora, Vicente (1995): *Guía metodológica para la evaluación del impacto ambiental*; de Canter, Larry W. (1997): *Manual de evaluación de impacto ambiental*, de Granero Castro, Javier y otros (2010); y, por su estrecha vinculación con los trabajos de planificación y ordenación del territorio, la diversa obra de Gómez Orea, Domingo sobre Evaluación Ambiental Estratégica (1994, 2007, 2016).

El actual Ministerio de Transición Ecológica, bien a través de sus fuentes web y acontecimientos propios, bien a través de su recopilatorio de aportaciones a congresos y documentos institucionales, constituyen igualmente una bibliografía de especial interés que permite referenciar la propuesta específica de este Plan en el contexto disciplinar y técnico en España, la Unión Europea y el resto del ámbito internacional.

El propio trabajo cotidiano en materia de evaluación ambiental en varias zonas urbanas de Las Palmas de Gran Canaria, Santa Lucía de Tirajana, el mismo municipio de San Bartolomé de Tirajana, Arucas, Gáldar y de otras zonas del Archipiélago (Morro Jable, en Fuerteventura), apoyada en la experiencia documentada por varios servicios públicos en materia de planeamiento territorial o urbanístico ha permitido disponer de una capacidad de observación y diagnóstico de las formas en que pudieran desarrollarse alteraciones ambientales y los mecanismos de respuesta.

El esquema metodológico se soporta sobre la interpretación cualitativa de una serie de indicadores referidos al grado de afección a los principales aspectos medioambientales del territorio y a la identificación de la naturaleza del impacto; adecuándose en gran medida a

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 103/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

la metodología de cuantificación que sirve de referencia a estos fines en el Anexo I del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, de Reglamento de Planeamiento de Canarias.

Dicho ejercicio se afronta a partir de la escala espacial a nivel de unidad ambiental de diagnóstico conformado por la parcela y los elementos fundamentales de actuación y susceptibles de ocasionar efectos reseñables sobre el medio ambiente.

A los efectos de mayor comprensión del procedimiento de valoración, se entiende conveniente delimitar el alcance y sentido de los distintos indicadores utilizados y expuestos pormenorizadamente en el apartado posterior.

Un primer bloque se corresponde con la definición del *grado de alteración de los elementos medioambientales relevantes*, de modo que puede observarse el alcance de la potencialidad en el riesgo de transformación o alteración de la configuración del medio ambiente y, en especial, sus variables susceptibles de comportarse como patrimonio natural, paisajístico y cultural en presencia.

Estos valores se corresponden con:

- *Relieve*: Interés de la estructura geológica y geomorfológica del territorio.
- *Biodiversidad*: Interés de las comunidades faunísticas o vegetales, con especial referencia a la existencia del hábitat de interés comunitario del fondo de barranco-valle u otras formaciones dotadas de singularidad biótica.
- *Valor agrológico*: Interés del sustrato definido por su potencialidad agrológica, con especial referencia a su oportunidad para poner en valor su aportación al paisaje del entorno.
- *Factores de cambio climático, hidrología y riesgos naturales*: Fragilidad del entorno en relación con su susceptibilidad para experimentar alteraciones en las condiciones climáticas y con los procesos asociados al cambio climático, al ciclo hidrológico y los riesgos naturales, preferentemente escorrentías y movimientos en masa.
- *Población y salud humana*: Susceptibilidad del entorno para experimentar alteraciones en el volumen de la población y la intensidad del dinamismo funcional de los que puedan derivarse situaciones relacionadas con el bienestar humano, con

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 104/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

especial referencia a la contaminación acústica asociada a la Autovía GC-1, la Avenida de Moya y los usos del entorno.

- *Patrimonio natural y cultural*: Interés relacionado con la proliferación o singularidad de las áreas, inmuebles o estructuras de interés natural, arquitectónico, etnográfico y arqueológico.

- *Bienes materiales*: Susceptibilidad del entorno para sufrir alteraciones en la definición de la titularidad del suelo y en la funcionalidad de los elementos, instalaciones o enclaves vinculados a la gestión y puesta en valor del medio ambiente.

- *Calidad visual del Paisaje*: Interés de la calidad visual del paisaje y las cualidades intrínsecas del entorno, en especial lo referente a su fisonomía como espacio urbano.

Sobre dichos valores, se definen las siguientes situaciones posibles:

- Alteración "*Muy baja"*: Se corresponde con la previsión de que el desarrollo de las determinaciones relacionadas con su condición de Suelo Urbano no prevé una alteración mínimamente reseñable de los respectivos valores analizados. En base a esta definición, se justifica la aplicación de un valor "0" en la valoración del grado de impacto, dado la relevancia de la situación ambiental prevista en este sentido.

- Alteración "*Baja*": Se corresponde con la previsión de que el desarrollo de las determinaciones relacionadas con su condición de Suelo Urbano en Bellavista prevé una alteración limitada en su conjunto sobre la variable ambiental en el ámbito de Modificación y alrededores o restringida a una proporción limitada de la superficie del ámbito de Modificación (menos de un 25%), sin que se vean afectados elementos puntuales de biodiversidad, formación geológica, patrimonio cultural o hito paisajístico de especial interés identificados en los impactos de signo negativo. En base a esta definición, se justifica la aplicación de un valor "1" en la valoración del grado de impacto, dado la relevancia de la situación ambiental prevista en este sentido.

- Alteración "*Moderada*": Se corresponde con la previsión de que el desarrollo de las determinaciones relacionadas con su condición de Suelo Urbano en Bellavista prevé una alteración limitada en su conjunto sobre la variable ambiental o

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 105/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

restringida a una proporción limitada del ámbito de Modificación (menos de un 50%), sin que se vean afectados elementos puntuales de biodiversidad, formación geológica, patrimonio cultural o hito paisajístico de especial interés identificados en los impactos de signo negativo. En base a esta definición, se justifica la aplicación de un valor "3" en la valoración del grado de impacto, dado la relevancia de la situación ambiental prevista en este sentido.

- Alteración "*Alta*": Se corresponde con la previsión de que el desarrollo de las determinaciones relacionadas con su condición de Suelo Urbano en Bellavista prevé una alteración importante, sin que se produzca una pérdida irreversible de su interés o de su capacidad para su regeneración o rehabilitación mediante medidas ambientales oportunas; importancia definida por la afección de más de un 50% de la superficie de referencia o la alteración de elementos puntuales de biodiversidad, formación geológica, patrimonio cultural o hito paisajístico de especial interés identificados en los impactos de signo negativo. En base a esta definición, se justifica la aplicación de un valor "6" en la valoración del grado de impacto, dado la relevancia de la situación ambiental prevista en este sentido.

- Alteración "*Muy alta*": Se corresponde con la previsión de que el desarrollo de las determinaciones relacionadas con su condición de Suelo Urbano en Bellavista prevé una alteración severa, acompañándose de una pérdida irreversible de su interés o de su capacidad para su regeneración o rehabilitación mediante medidas ambientales oportunas; escenario sólo ambientalmente abordable mediante medidas de mimetización o compensación del componente natural o paisajístico (áreas de esparcimiento, revegetación-ajardinamiento, distribución de elementos edificados, compensación de actuaciones ambientales colindantes, etc.). En base a esta definición, se justifica la aplicación de un valor "8" en la valoración del grado de impacto, dado la relevancia de la situación ambiental prevista en este sentido.

Observados los niveles de alteración de los elementos medioambientales más importantes en función de la situación diagnosticada del medio ambiente, el segundo bloque de procedimiento de valoración se corresponde con la tipificación de la incidencia mediante un conjunto de indicadores.

A los efectos de mayor comprensión, se subrayan los siguientes criterios:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 106/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

- La valoración responde a la situación más desfavorable del impacto de las distintas actuaciones derivadas de la nueva normativa, considerándose el efecto sumatorio que se deriven de otros usos posibles o variables ambientales implicadas.

- Lo anterior, se supedita a la afección previsible sobre elementos o enclaves de especial interés inventariados o, en su defecto, hábitat de interés comunitario y elementos naturales afines.

- El conjunto de indicadores se corresponde con la determinación regulada en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

- Los indicadores de reversibilidad, carácter acumulativo, magnitud y vulnerabilidad se corresponden con situación de mayor relevancia en la materialización física o territorial de la incidencia ambiental del uso residencial y terciario previstos en la Modificación, de modo que se entiende justificado la aplicación de un valor de ponderación que multiplica el alcance del impacto respectivamente.

- Se reitera que la caracterización del impacto se valora para las actuaciones diseñadas en la Modificación, salvo en el caso del carácter sumatorio que dichas determinaciones puedan añadirse a aquellas promovidas desde instrumentos de ordenación territorial o instrumentos legislativos referidos a regímenes competenciales sectoriales.

Atendiendo a estos criterios, el alcance de los resultados posibles en los distintos indicadores responde al siguiente planteamiento conceptual:

- ***Signo***: Responde a la cualidad de la situación previsiblemente generada por la incidencia de la ordenación a partir de la situación preexistente de los valores medioambientales diagnosticados. De este modo, se diferencia la cualidad de signo "positivo" cuando se prevé una situación de mayor calidad ambiental o regeneración-rehabilitación de los valores respecto al momento actual. Por su parte, se define una cualidad de signo "negativo" cuando se prevé una situación de menor calidad ambiental como consecuencia del deterioro-degradación de los valores naturales o de transformación de los rasgos tradicionales o expositivos valorados para el entorno paisajístico.

- (I) ***Probabilidad***: Responde a la previsión del grado de susceptibilidad de que la incidencia ambiental de la ordenación y/o el grado de alteración de los valores

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 107/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

fundamentales identificados con anterioridad se manifieste en el enclave afectado o en el conjunto de la unidad territorial que se valora. De este modo, se diferencia el grado de "impacto cierto" (2) respecto al de "impacto probable" (1), atendiendo a dicha susceptibilidad previsible.

- (II) ***Duración***: Responde al grado de consolidación o manifestación temporal previsible en el impacto producido sobre los valores medioambientales en el enclave afectado o en el conjunto de la unidad territorial que se valora. De este modo, se diferencia el grado de "impacto persistente" (2) respecto al de "impacto temporal" (1).

- (III) ***Frecuencia***: Responde al grado de periodicidad en que se prevé la manifestación del impacto sobre los valores medioambientales en el enclave afectado o en el conjunto de la parcela que se valora. Atendiendo a ello, se distingue el grado de "impacto continuo" (2) respecto al de "impacto discontinuo" (1).

- (IV) ***Reversibilidad***: Responde al carácter del impacto que se relaciona con la asimilación o integración del mismo por parte de las condiciones naturales y paisajísticas de los valores medioambientales, de modo que se conserven o recuperen las características de singularidad o de calidad visual supuestamente alteradas por la actuación. Dado su relevancia en la valoración de la incidencia de la ordenación urbanística en la configuración medioambiental, se justifica la aplicación de un valor multiplicador de ponderación de 2 puntos sobre el índice asignado a cada resultado posible. Precisamente, se definen estos en el grado de "impacto irreversible" (3), por un lado, y el grado de impacto "reversible" (1), por el otro.

- (V) ***Acumulación***: Responde al carácter del impacto que se define en el grado de complementación de la incidencia respecto al conjunto de valores medioambientales y paisajísticos en la parcela y sus alrededores, es decir, el grado de sinergia que la manifestación de la misma puede tener sobre uno o varios elementos medioambientales de manera concatenada o interactuada. Dado su relevancia en la valoración de la incidencia de la ordenación urbanística en la configuración medioambiental, se justifica la aplicación de un valor multiplicador de ponderación de 2 puntos sobre el índice asignado a cada resultado posible. Precisamente, se definen estos en el grado de impacto "acumulativo" (3) o

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 108/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

sinérgico, por un lado, y el grado de impacto "no acumulativo" o simple (1), por el otro.

- (VI) ***Riesgos***: Responde al grado de susceptibilidad de que la manifestación del impacto conlleve situaciones de potencial peligrosidad o incidencia sobre la población o los valores ambientales en presencia. De este modo, se divide esta cualidad en el valor "máximo" (3) por un lado, y el valor "mínimo" (1), por el otro.

- (VII) ***Magnitud***: Responde a la cualidad de la manifestación del impacto en cuanto a su alcance superficial respecto al conjunto de la parcela y sus alrededores, de modo que permita valorar la proporcionalidad de su representación en el ámbito. Dado su relevancia en la valoración de la incidencia del uso y las actuaciones previstas desde la Modificación en la configuración medioambiental, se justifica la aplicación de un valor multiplicador de ponderación de 2 puntos sobre el índice asignado a cada resultado posible. Precisamente, se definen éstos en la magnitud del "emplazamiento" (1) concreto de la actuación o uso posible o la suma de las actuaciones desarrolladas en el ámbito de la Modificación, de modo que la superficie afectada sea igual o inferior a un 25% del mismo, por un lado, y en la magnitud "general" (2) para los casos en que se supere el 25%, por el otro.

- (VIII) ***Vulnerabilidad***: Responde a la cualidad de la manifestación del impacto en cuanto al grado de susceptibilidad de los valores medioambientales definidos de alto y muy alto interés para sufrir una alteración de signo negativo o que conlleve su degradación. Dado su relevancia en la valoración de la incidencia de la Modificación en la configuración medioambiental, se justifica la aplicación de un valor multiplicador de ponderación de 4 puntos sobre el índice asignado a cada resultado posible. Precisamente, se definen estos en el grado de vulnerabilidad "alta" (4), de vulnerabilidad "moderada" (2) y de vulnerabilidad "baja" (1).

Esta caracterización del impacto tiene por objeto definir de modo cualitativo y empírico la justificación de las manifestaciones de incidencia, de acuerdo a una serie de indicadores definidos y a la previsión de que se produzcan los efectos posibles en cada uno. Sin embargo, dicha valoración cualitativa se complementa con una propuesta de valoración cuantitativa a partir de la ponderación y la aplicación de valores respectivos a los niveles de alteración y a los indicadores anteriormente expuestos, a los efectos de afianzar la objetividad y justificación de la coherencia de la Modificación en materia de evaluación ambiental.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 109/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

Esta valoración cuantitativa justifica su planteamiento en base a la equidad de los valores de referencia en relación al grado teórico o real de importancia de los distintos aspectos analizados, reconociéndose en cualquier caso la necesidad de evitar su independencia de la valoración cualitativa en razón a la complejidad de los comportamientos territoriales.

Como aplicación "matemática" de este análisis cuantitativo, el resultado de la valoración surgiría de aplicar la siguiente fórmula:

[Valor de alteración de la variable analizada] + [(I) + (II) + (III) + 2(IV) + 2(V) + (VI) + 2(VII) + 4(VIII)]

El resultado global de esta caracterización del impacto se concluye en una gradación del mismo para el conjunto de la Modificación en la variable ambiental implicada, de modo que pueden sintetizarse las distintas posibilidades de acuerdo a los siguientes conceptos:

- Impacto "***No Significativo y Compatible***".

  Se concluye en este caso cuando el efecto manifestado de una actuación o el conjunto de actuaciones previstas en el desarrollo de las determinaciones de esta Modificación se defina en una limitada alteración de los valores medioambientales y paisajísticos existentes respecto a la situación ambiental preexistente. Aplicándose la fórmula de referencia en la valoración cuantitativa, el presente grado integraría los resultados de entre 14 y 18 puntos, ambos inclusive.

- Impacto "***No Significativo y Moderado***".

  Se concluye en este caso cuando el efecto manifestado de una actuación o el conjunto de actuaciones resultantes de la aplicación de la Modificación se defina en una alteración apreciable de las condiciones medioambientales o paisajísticas de la superficie de ésta, de modo que se conlleven medidas relevantes de corrección del impacto. Aplicándose la fórmula de referencia en la valoración cuantitativa, el presente grado integraría los resultados de entre 19 y 25 puntos, ambos inclusive.

- Impacto "***Significativo y Severo de signo negativo***".

  Se concluye en este caso cuanto el efecto manifestado de una actuación o el conjunto de actuaciones previstas en el desarrollo de las determinaciones de esta Modificación se defina en una alteración importante de las condiciones

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 110/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

medioambientales o paisajísticas del conjunto de la superficie de ésta, de modo que sean necesarias medidas fundamentales de corrección y mimetismo del impacto, a los efectos de garantizar la pervivencia y perceptibilidad de los valores naturales y paisajísticos definitorios. Aplicándose la fórmula de referencia en la valoración cuantitativa, el presente grado integraría los resultados de entre 26 y 35 puntos, ambos inclusive. Su concurrencia en el objeto de esta Modificación debiera derivar en la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria.

- Impacto "***muy significativo y crítico de signo negativo***".

  Se concluye en este caso cuando el efecto manifestado de una actuación o el conjunto de actuaciones previstas en el desarrollo de las determinaciones de esta Modificación se define en una trasformación drástica del escenario especial y las condiciones medioambientales o paisajísticas del conjunto de la superficie de ésta, de modo que sean necesarias medidas de mimetización o de compensación en la incidencia de signo negativo a los efectos garantizar un suficiente nivel de calidad ambiental del territorio implicado. Aplicándose la fórmula de referencia en la valoración cuantitativa, el presente grado integraría los resultados de entre 36 y 40 puntos, ambos inclusive. Su concurrencia en el objeto de esta Modificación debiera derivar en la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 111/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

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

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

La referencia fundamental en este caso es que se adelanta el resultado no preverse un impacto significativo de signo negativo, teniendo en cuenta la definición que se regula en el artículo 5 punto 1º b) de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*; es decir, toda "*alteración de carácter permanente o de larga duración de un valor natural y, en el caso de espacios Red Natura 2000, cuando además afecte a los elementos que motivaron su designación y objetivos de conservación*".

- **En cuanto al relieve.**

  Tratándose de un entorno de borde de urbanización donde sobresale el carácter de transición entre el espacio urbano consolidado y el entorno rústico, las características del relieve que puedan resultar de interés natural o paisajístico se encuentran irreversiblemente condicionadas por la antropización del suelo y la subsiguiente transformación de cualidades o singularidades relacionadas con la litología, la definición geológica, la morfología física o su configuración expositiva.

  Ninguna parte del ámbito integra enclaves o elementos con una singularidad geomorfológica o geológica reseñable.

  En todo caso, la formación de cauce abierto que se desarrolla hacia el Este desde el margen oriental del ámbito mantiene una relativa composición morfológica entre las infraestructuras viarias que sugieren una referencia de la estructura física original del territorio.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 112/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

Tras la Autovía GC-1 y fuera del ámbito de Modificación, el desarrollo de las estribaciones de las rampas fonolíticas de Amurga no experimentan riesgo alguno de alteración por las nuevas determinaciones urbanísticas.

El ajuste de la ordenación prevista no conlleva ningún escenario apreciable en el efecto sobre sus posibles características, distinto del esperado con el desarrollo del planeamiento vigente.

Las determinaciones orientadas a ejecutar las actuaciones se limitarían a una superficie en espacio con antropización significativa por el desarrollo precedente de la zona del Canódromo, la formación edificatoria a lo largo de la Avenida de Moya y el talud artificial sobre la que se desarrolla la misma.

En la Alternativa "o" la transformación de la morfología del terreno que se sugiere por la materialización de las determinaciones de usos y actuación permitidos en la actualidad es mayor en tanto no se regulan restricciones a la ocupación masiva del espacio por la urbanización del suelo, tanto para el potencial aprovechamiento edificatorio como para la trama interna de accesos y las dotaciones o equipamientos. En ese escenario, la probabilidad de la homogeneización del terreno es evidente, sugiriendo el acompañamiento de desmontes y rellenos a tal fin.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 113/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

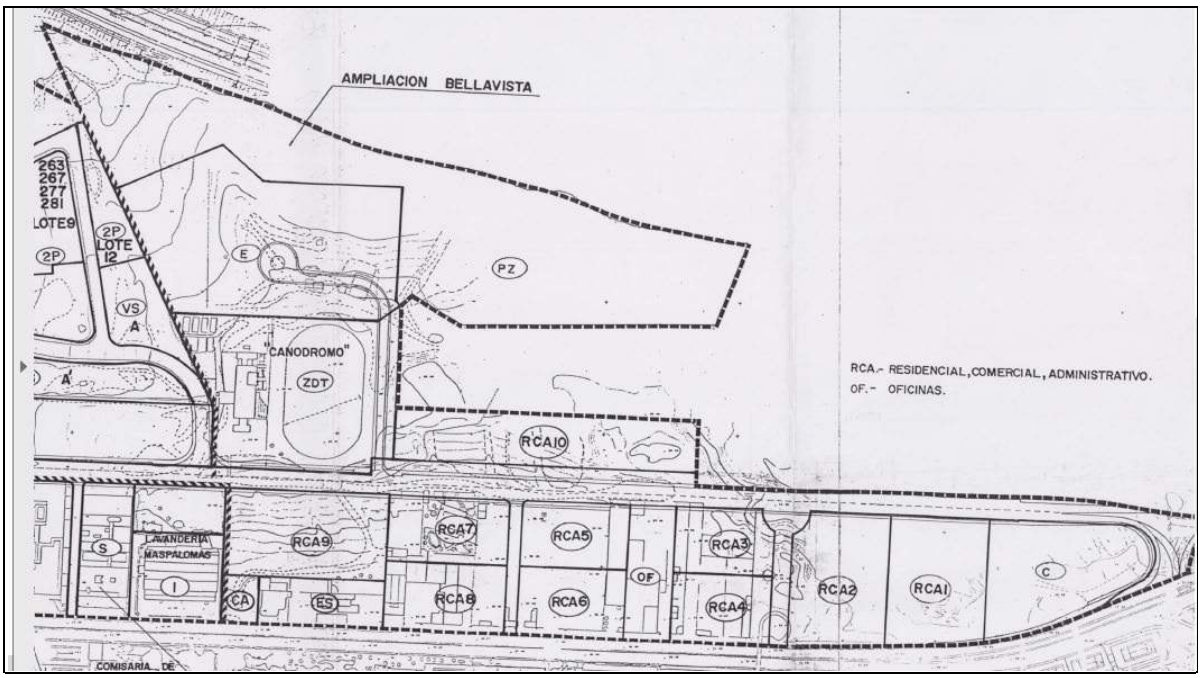


Figura 27. **La ordenación en la Alternativa "0" a efectos de referencia de su efecto en el relieve**

En las Alternativas "1" y "2" se sugiere una urbanización del suelo con condiciones de mayor adaptación topográfica al terreno, en su desarrollo que incluiría la canalización del barranco a su paso por el Canódromo, continuando el proceso ya ejecutado del Cauce en la zona residencia de Buenavista.

La definición formal previsible es similar en ambas, siendo sus diferencias a efectos ambientales en el momento temporal de su efecto y el procedimiento de gestión urbanística en 2 o 3 unidades de actuación. En el caso de la Alternativa "2" en su desarrollo por piezas de unidad de actuación separadas prevalece el criterio global de los vestigios de ladera que han quedado en el margen norte de contacto con la Autovía cuando se construyó ésta, así como una relación más amable o de transición hacia la zona central del cauce (de mayor interés morfológico) que queda fuera del ámbito de Modificación.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 114/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

Entonces, se prevé un comportamiento más adecuado a la variable del relieve en la Alternativa "2" al resultar una presencia más evidente de las formas naturales del terreno en el contexto de la urbanización del suelo.



Figura 28. **La ordenación en la Alternativa "1" a efectos de referencia de su efecto en el relieve**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 115/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

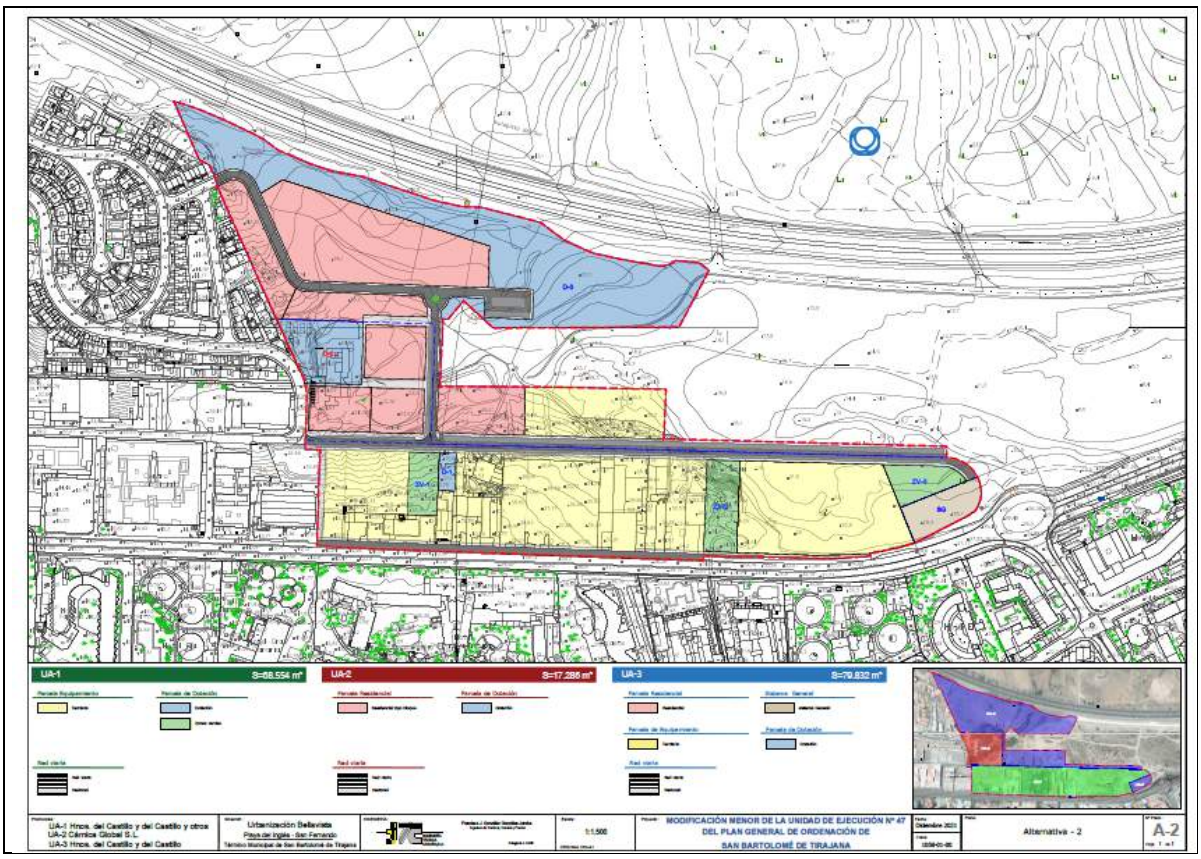


Figura 29. **La ordenación en la Alternativa "2" a efectos de referencia de su efecto en el relieve**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 116/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57



Figura 29. **Disposición del relieve hacia el Oeste.**



Figura 29. **Disposición del relieve hacia el Este dentro del ámbito.**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 117/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

En esta zona no se constata ningún espacio protegido por este tipo de cualidades, ni se delimita enclave alguno que se recoja en inventario de puntos de interés geológico.

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

Alternativa 0

Alteración previsible del relieve	**Moderada**. Entorno geomorfológico irreversiblemente alterado por la periurbanización preexistente. El desarrollo previsible del PGO vigente conlleva una urbanización masiva del suelo y, con ello, una adaptación del perfil del terreno a los efectos de acoger las piezas urbanas sin previsible integración de la variable de la forma del terreno que subsiste de manera relativa en la actualidad. Valor 3.

Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto cierto. Valor 2. • Duración permanente. Valor 2. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto irreversible. Valor 4. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales derivados de intensidad moderada de uso, fácilmente controlables por adaptación constructiva. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión general en el ámbito. Valor 4. • Vulnerabilidad geomorfológica baja en el área. Valor 4.

Valor del impacto	**No significativo y moderado** (23).

Situaciones de alteración apreciable del relieve	→ Alteración masiva a efecto de acoger la nueva urbanización.

Efectos significativos en el relieve como valor singular del medio ambiente	→ No previsible en tanto no existen enclaves de interés geomorfológico.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 118/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

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

Alternativa 1

Alteración previsible del relieve	**Moderada**. Entorno geomorfológico irreversiblemente alterado por la periurbanización preexistente. El desarrollo previsible de las 2 unidades de ejecución de manera independiente conlleva una urbanización masiva del suelo y, con ello, una adaptación del perfil del terreno a los efectos de acoger las piezas urbanas sin previsible integración de la variable de la forma del terreno que subsiste de manera relativa en la actualidad. No se especifica la conservación de vestigios de la estructura física natural del terreno. Valor 3.

Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto cierto. Valor 2. • Duración permanente. Valor 2. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto irreversible. Valor 4. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales derivados de intensidad moderada de uso, fácilmente controlables por adaptación constructiva. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión general en el ámbito. Valor 4. • Vulnerabilidad geomorfológica baja en el área. Valor 4.

Valor del impacto	**No significativo y moderado** (23).

Situaciones de alteración apreciable del relieve	→ Alteración masiva a efecto de acoger la nueva urbanización

Efectos significativos en el relieve como valor singular del medio ambiente	→ No previsible en tanto no existen enclaves de interés geomorfológico.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 119/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

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

Alternativa 2

Alteración previsible del relieve	**Baja**. Entorno geomorfológico irreversiblemente alterado por la periurbanización preexistente. El desarrollo previsible de las 3 unidades de ejecución de manera separada conlleva una urbanización masiva del suelo y, con ello, una adaptación del perfil del terreno a los efectos de acoger las piezas urbanas sin previsible integración de la variable de la forma del terreno que subsiste de manera relativa en la actualidad. Se incluye la conservación de vestigios de la estructura física natural del terreno, por cuanto el desarrollo de la ordenación incidirá sobre el terreno ya transformado por la antropización. Valor 1.

Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto cierto. Valor 2. • Duración permanente. Valor 2. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto irreversible. Valor 4. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales derivados de intensidad moderada de uso, fácilmente controlables por adaptación constructiva. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión general en el ámbito. Valor 4. • Vulnerabilidad geomorfológica baja en el área, aunque alta en el perímetro norte. Valor 4.

Valor del impacto	**No significativo y moderado** (21).

Situaciones de alteración apreciable del relieve	→ Alteración masiva a efecto de acoger la nueva urbanización con conservación derivada de los elementos de estructura física natural del terreno aún presentes.

Efectos significativos en el relieve como valor singular del medio ambiente	→ No previsible en tanto no existen enclaves de interés geomorfológico.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 120/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

- **En cuanto a la flora, la fauna y la biodiversidad.**

  El ámbito de Modificación es un remitido a la urbanización, aunque aún no se haya ejecutado salvo el tramo de la hilera de edificaciones a lo largo de la Avenida de Moya. La antropización asociada este conjunto edificado, a la construcción de la Autovía GC-1 y del equipamiento de canódromo hoy en desuso tiene como resultado en la actualidad la no conservación de ninguna formación autóctona u originaria de acuerdo al medio natural teórico en el emplazamiento.

  En todo caso, la localización en el espacio exterior al Este del ámbito de una formación de balera y cardonal, definida como Hábitat de Interés Comunitario como representación de los matorrales termomediterráneos y preestépicos. Así, es matorral coexisten con una avifauna de mayor variedad biótica que la existente en el ámbito. En el ramal norte del ámbito, esta formación ocupa una estribación de su perímetro en un punto periférico interior junto al límite del mismo.

  Se localiza una segunda formación de ajardinamiento asilvestrado en el emplazamiento del canódromo hoy en desuso que se considera una oportunidad para implementar unas condiciones de calidad ambiental del nuevo espacio urbanizado a partir de la localización de enclaves con individuos singulares de vegetación arbolada existente en la misma.

  Las alternativas "0" y "1" no prevén ninguna determinación específicamente asociada al tratamiento de estos elementos o enclaves bióticos, planteándose unas condiciones en la que el resultado de integración final de los mismos se manifestará en la ejecución final del proceso de urbanización.

  En la alternativa "2" se determina específicamente la localización de espacios libres susceptibles de definirse como zona de conservación en el enclave del ramal norte (si bien, su desarrollo pormenorizado requeriría una cautela en su efecto espacial con preferente localización del fondo de saco viario lo más al Oeste posible. En el

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 121/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

segundo enclave el Canódromo, se prevé una formación de espacio libre con probable concreción en plaza-parque que pudiera recoger una representación sustantiva del arbolado singular preexistente en la zona de ajardinamiento asilvestrado.

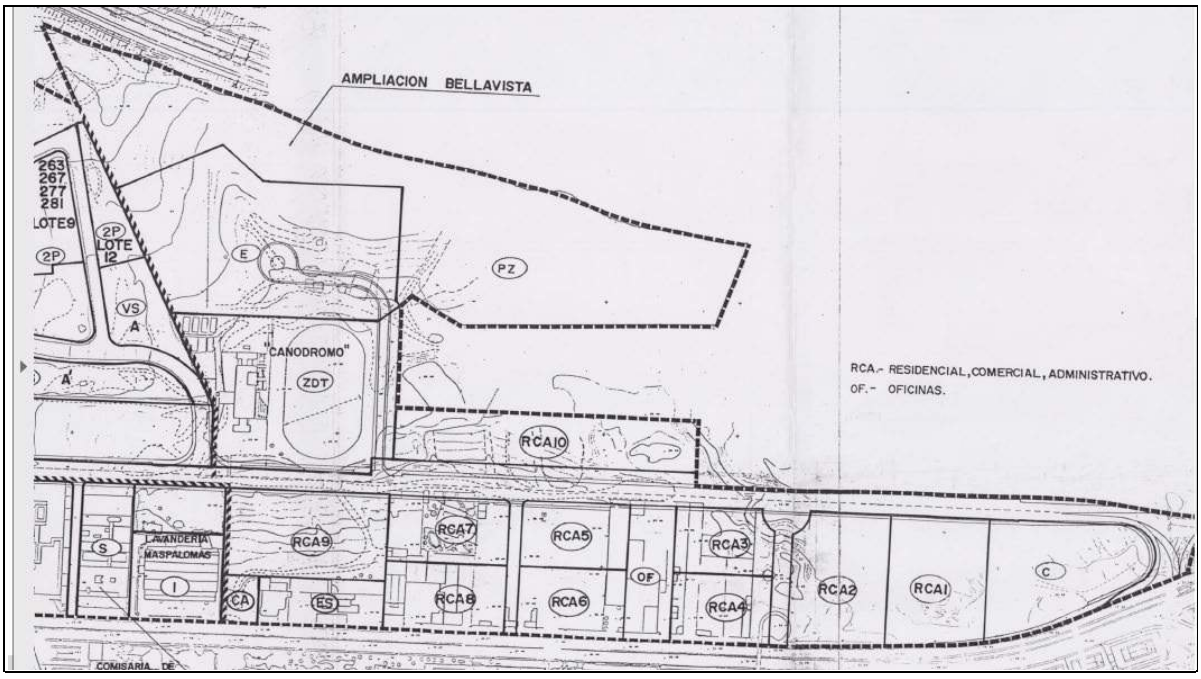


Figura 30. **La ordenación en la Alternativa "0" a efectos de referencia de su efecto en la biodiversidad natural**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 122/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57



Figura 31. **La ordenación en la Alternativa "1" a efectos de referencia de su efecto en la biodiversidad natural**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 123/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

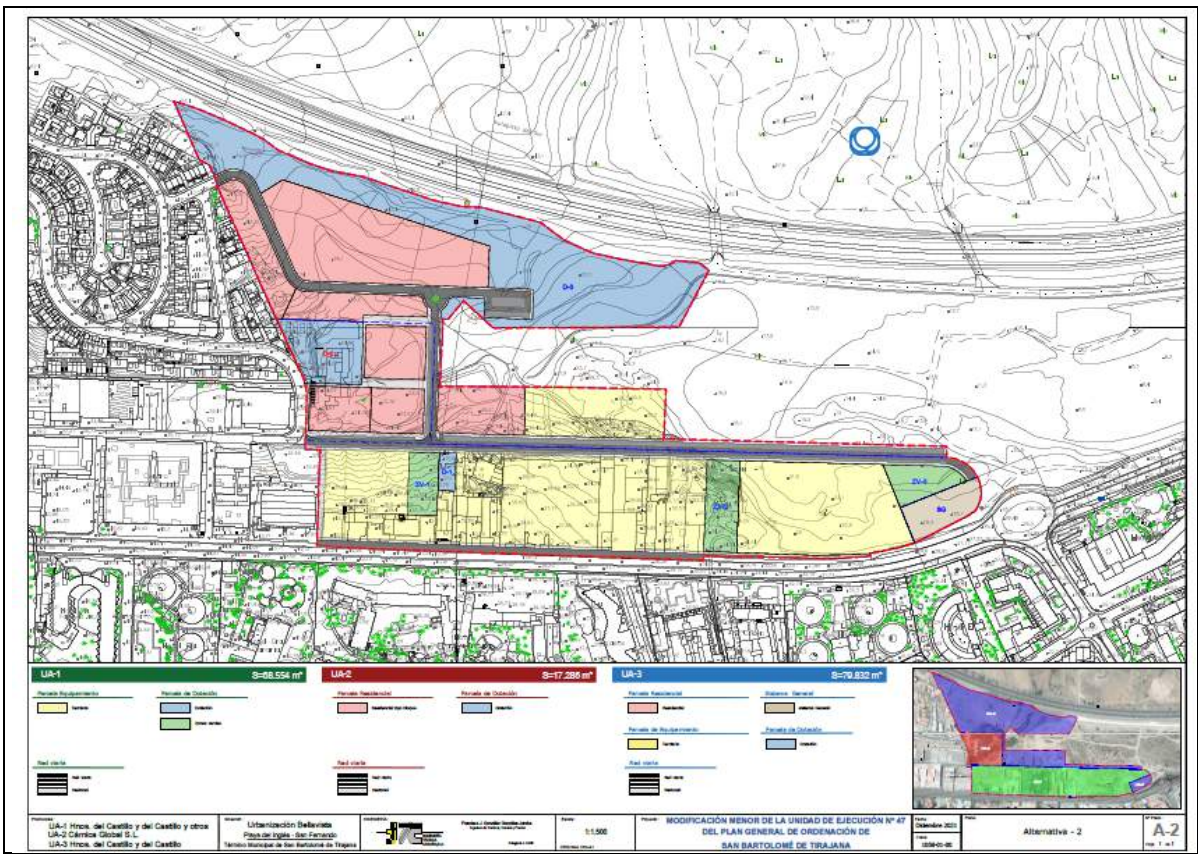


Figura 32. **La ordenación en la Alternativa "2" a efectos de referencia de su efecto en la biodiversidad natural**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 124/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57



Figura 33. **Espacio de borde oriental de cierta vulnerabilidad de la biodiversidad respecto a la nueva urbanización.**



Figura 34. **Formación de ajardinamiento contemporáneo asilvestrado como oportunidad para la cualificación ambiental de la futura urbanización.**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 125/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

La valoración de los efectos se ve condicionada entonces por los rasgos de acompañamiento de vegetación en las determinaciones produciendo en su caso mejoras en la impronta de este elemento biótico en las condiciones medioambientales de la urbanización susceptible de desarrollarse.

Entonces, las medidas ambientales correctoras vendrían a jugar un papel fundamental en esta generación de efectos de signo positivo, previendo parámetros o determinaciones que propicien su desarrollo junto con los usos y acondicionamiento del suelo previstos.

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

Alternativa 0

Alteración previsible de la biodiversidad	**Baja**. Condición de espacio urbanizado sin biodiversidad singular. Urbanización integral o mayoritaria del ámbito. Posible a acompañamiento aislado de elementos de ajardinamiento y arbolado en espacios no edificados de las parcelas. Desconexión funcional con los valores bióticos del margen exterior oriental, pudiendo derivar en el efecto trasera durante el desarrollo de los usos ordenado y de degradación por falta de valorización, vertidos y residuos. No previsible aprovechamiento de oportunidad de la formación de ajardinamiento contemporáneo asilvestrado. Valor 1.

Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto cierto. Valor 2. • Duración permanente. Valor 2. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto irreversible. Valor 4. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales derivados de intensidad destacada de uso, fácilmente controlables por adaptación del espacio urbano. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión sobre emplazamiento puntual en el ámbito. Valor 2. • Vulnerabilidad biótica baja en el área. Valor 4.

Valor del impacto	**No significativo y moderado** (19).

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 126/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

Situaciones de alteración apreciable de la biodiversidad	→ Intensificación de la degradación por alteración indirecta en la formación de balera y cardonal junto al perímetro oriental debida a probables vertidos y residuos asociados al efecto trasera en la zona residencial.

Efectos significativos en la biodiversidad como valor singular del medio ambiente	→ No se prevén efectos significativos. Sin embargo, se hace mención a la posible alteración puntual indirecta del hábitat de interés comunitario de la balera-cardonal.

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

Alternativa 1

Alteración previsible del relieve	**Baja**. Condición de espacio urbanizado sin biodiversidad singular. Urbanización integral o mayoritaria del ámbito. Posible a acompañamiento aislado de elementos de ajardinamiento y arbolado en espacios no edificados de las parcelas. Desconexión funcional con los valores bióticos del margen exterior oriental, pudiendo derivar en el efecto trasera durante el desarrollo de los usos ordenado y de degradación por falta de valorización, vertidos y residuos. No previsible aprovechamiento de oportunidad de la formación de ajardinamiento contemporáneo asilvestrado. Valor 1.

Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto cierto. Valor 2. • Duración permanente. Valor 2. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto irreversible. Valor 4. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales derivados de intensidad destacada de uso, fácilmente controlables por adaptación del espacio urbano. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión sobre emplazamiento puntual en el ámbito. Valor 2. • Vulnerabilidad biótica baja en el área. Valor 4.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 127/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

Valor del impacto	**No significativo y compatible** (19).

Situaciones de alteración apreciable de la biodiversidad	→ Intensificación de la degradación por alteración indirecta en la formación de balera y cardonal junto al perímetro oriental debida a probables vertidos y residuos asociados al efecto trasera en la zona residencial.

Efectos significativos en la biodiversidad como valor singular del medio ambiente	→ No se prevén efectos significativos. Sin embargo, se hace mención a la posible alteración puntual indirecta del hábitat de interés comunitario de la balera-cardonal.

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

Alternativa 2

Alteración previsible de la biodiversidad	**Baja**. Condición de espacio urbanizado sin biodiversidad singular. Urbanización integral o mayoritaria del ámbito. Posible a acompañamiento aislado de elementos de ajardinamiento y arbolado en espacios no edificados de las parcelas. Integración funcional previsible con los valores bióticos del margen exterior oriental, siendo susceptible de puesta en valor y atractivo ambiental en la nueva zona residencial por dicho enclave. Previsible aprovechamiento de oportunidad de la formación de ajardinamiento contemporáneo asilvestrado como valor paisajístico de la nueva urbanización. Valor 1.

Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto probable. Valor 1. • Duración temporal. Valor 1. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto irreversible. Valor 4. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales derivados de intensidad moderada de uso, fácilmente controlables por adaptación constructiva. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión a nivel de emplazamiento en el ámbito. Valor 2.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 128/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

	• Vulnerabilidad biótica baja en el área. Valor 4.
Valor del impacto	**No significativo y compatible** (17).
Situaciones de alteración apreciable de la biodiversidad	→ No previstas. Medida ambiental de conservación de las estribaciones junto al perímetro nororiental de la formación de balera-cardonal. Medida de aprovechamiento de los individuos arbóreos y elementos botánicos del enclave de ajardinamiento asilvestrado en el canódromo para nuevas piezas de parque en ese emplazamiento y otras unidades similares en la nueva urbanización.
Efectos significativos en la biodiversidad como valor singular del medio ambiente	→ No se prevén efectos significativos.

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

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

No se han conservado enclaves de suelo de reseñable valor agrológico del suelo, habiendo sido sustituido por la urbanización parcial existente y el pavimentado del sustrato.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 129/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

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

Alteración previsible del valor agrológico del suelo y la tierra	**Muy baja**. Condición de espacio urbanizado en su franja sur y oeste. Destino de nueva urbanización en el planeamiento en vigor. No se conserva representación alguna de suelo de valor agrológico en el ámbito ni en sus inmediaciones. Valor 0.

Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto probable. Valor 1. • Duración temporal. Valor 1. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto reversible a medio plazo. Valor 2. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión puntual en el ámbito. Valor 1. • Vulnerabilidad baja en el área en relación al valor agrológico del suelo. Valor 4.

Valor del impacto	**No significativo y compatible** (13).

Situaciones de alteración apreciable del valor agrológico del suelo y la tierra	→ No previsibles.

Efectos significativos en el valor agrológico del suelo y la tierra	→ No se prevén efectos significativos.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 130/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

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

Alteración previsible del valor agrológico del suelo y la tierra	**Muy baja**. Condición de espacio urbanizado en su franja sur y oeste. Destino de nueva urbanización en el planeamiento en vigor. No se conserva representación alguna de suelo de valor agrológico en el ámbito ni en sus inmediaciones. Valor 0.

Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto probable. Valor 1. • Duración temporal. Valor 1. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto reversible a medio plazo. Valor 2. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión puntual en el ámbito. Valor 1. • Vulnerabilidad baja en el área en relación al valor agrológico del suelo. Valor 4.

Valor del impacto	**No significativo y compatible** (13).

Situaciones de alteración apreciable del valor agrológico del suelo y la tierra	→ No previsibles.

Efectos significativos en el valor agrológico del suelo y la tierra	→ No se prevén efectos significativos.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 131/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

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

Alteración previsible del valor agrológico del suelo y la tierra	**Muy baja**. Condición de espacio urbanizado en su franja sur y oeste. Destino de nueva urbanización en el planeamiento en vigor. No se conserva representación alguna de suelo de valor agrológico en el ámbito ni en sus inmediaciones. Valor 0.

Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto probable. Valor 1. • Duración temporal. Valor 1. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto reversible a medio plazo. Valor 2. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión puntual en el ámbito. Valor 1. • Vulnerabilidad baja en el área en relación al valor agrológico del suelo. Valor 4.

Valor del impacto	**No significativo y compatible** (13).

Situaciones de alteración apreciable del valor agrológico del suelo y la tierra	→ No previsibles.

Efectos significativos en el valor agrológico del suelo y la tierra	→ No se prevén efectos significativos.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 132/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

- **En cuanto al cambio climático, los recursos naturales, el aire y el agua.**

El planeamiento en vigor ya determina un escenario de urbanización del suelo que ineludiblemente vendría acompañada de un reajuste en las condiciones preexistentes en relación al cambio climático, la huella de carbono y, en general, los factores climáticos y atmosféricos.

En ese contexto, las distintas alternativas conservan la condición de espacio desti nados a usos urbanos con prevalencia residencial desde el punto de vista urbanístico que preexisten en la situación actual.

Careciéndose de formaciones naturales acuícolas, los factores que en el ámbito de ordenación pueden considerarse implicados en esta variable se concretan en el conjunto edificado y la consecuente producción de residuos, constituyendo un factor de situaciones excepcionales de índole microclimática.

El Ministerio español de Transición Ecológica define la huella de carbono como la totalidad de gases de efecto invernadero emitidos por efecto directo o indirecto por un individuo, organización, evento o producto, que en relación a la ordenación urbanística vendría a concebirse como la suma de estas actividades en un territorio dado. A través de la misma, se cuantifica las emisiones de gases de efecto invernadero que son liberado a la atmósfera como consecuencia del desarrollo urbano.

Esta variable permite ser conscientes de modo más o menos objetivos del impacto generado en

Esta variable permite ser conscientes de modo más o menos objetivo del impacto de la ordenación urbanística que se define en esta Modificación sobre el calentamiento global, convirtiendo de esta manera el análisis de la huella de carbono en una herramienta de sensibilización de gran valor. Hoy en día, ya se perfila como un elemento diferenciador de los planes que deciden comprometerse con el medio ambiente y apuestan por el desarrollo sostenible.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 133/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

La dificultad en el objeto analítico perseguido estriba en la inexistencia de información sobre el comportamiento del municipio de San Bartolomé de Tirajana y, en concreto, del ámbito de Bellavista-San Fernando para cuantificar con mínima objetividad el alcance que el presente Modificación y sus alternativas pudieran derivar en el incremento de la huella de carbono.

Pese al destacado avance de la investigación en esta materia, en especial a partir del Protocolo de Kyoto, la inexistencia de estándares de referencia para los distintos usos del suelo y sus elementos asociados en condiciones de amplitud suficiente para extraer una suma que nos permita definir el comportamiento del ámbito ordenado constituye un condicionante ineludible.

A modo enunciativo, podemos proponer la implicación del parque de vehículos y el comportamiento energético de la urbanización resultante del desarrollo de las determinaciones urbanística, expresamente asociada a los usos residenciales y terciarios previstos en el ámbito de la Modificación, a partir de las siguientes ponderaciones en el peor escenario que consideramos en términos realistas y atendiendo a la guía que al respecto ha promovido el citado Ministerio de Transición Ecológica y otras fuentes oficiales.

Teniendo en cuenta lo anterior, se concluyen varios resultados genéricos en el desarrollo de las alternativas de la Modificación que condicionan su potencial de efectos asociados a riesgos de incremento del cambio climático, a saber:

- Las alternativas de ordenación conllevan un aumento de la edificabilidad residencial en el ámbito respecto a la situación actual que y que se sumará a la preexistente en el barrio de Bellavista-San Fernando. Ello traerá consigo nueva población y uso intensivo de la superficie recogida en la Modificación y sus alrededores. Sin embargo, no hace más que reproducir el esquema estructurante de planificación urbana determinado en el planeamiento urbanístico en vigor y optimizar el equilibrio de la gestión privada del suelo, su rentabilidad económica y patrimonial acorde al derecho consolidado de la propiedad y el interés general de la gestión sostenible del espacio urbano en términos de dotación de usos y servicios públicos y de calidad ambiental adecuada.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 134/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

- Asociado a lo anterior, es previsible un crecimiento de la población residente y usuaria que en el escenario de máximo aprovechamiento de los usos previstos en el espacio sugieren un volumen de algo menos de 3.000 nuevos habitantes potencialmente afectables o generadores de actividades que incidan en los riesgos del cambio climático. Dichos usos se corresponden con el consumo energético de las viviendas, usos terciarios y espacio público o del tráfico rodado interior; en ambos casos con la emisión resultante de carbono y su huella ambiental derivado del mismo. Se excluyen usos industriales potencialmente emisores de sustancias contaminantes a la atmósfera. De acuerdo a los nuevos criterios que se van consolidando en el urbanismo de las zonas urbanas en Canarias, la próxima aplicación del marco legal específico y la consolidación de las pautas de sostenibilidad en el dinamismo de las zonas residenciales, se concluye la procedencia de medidas ambientales que acompañen dicho desarrollo, cuyo resultado previsible restringiría en gran medida dicha incidencia.

- Se trata de un ámbito local y de escasa dimensión superficial en el contexto del sistema urbano del frente costero en San Bartolomé de Tirajana, por cuanto la aportación de la futura urbanización residencial y terciaria en Bellavista en materia de huella de carbono se considera proporcionalmente reducida y muy limitada en relación a la que supuestamente se esté generando en ese frente. No es previsible en el desarrollo de las determinaciones urbanísticas un crecimiento apreciable de la citada huella de carbono derivada de las emisiones de consumo eléctrico en el conjunto de Bellavista-San Fernando en comparación con el potencial de generación en el escenario de aprovechamiento destacado de la Autovía GC-1 y la Avenida de Moya colindantes o de otras zonas de la misma ciudad turística en la costa de San Bartolomé de Tirajana. Dicha conclusión tiene en cuenta los mecanismos reglados en vigor sobre el uso de instalaciones asociadas a la sostenibilidad energética.

- En el Protocolo de Kioto se consideran los sumideros como usos o actividades del suelo que limitan el efecto de la huella de carbono, al constituir enclaves de almacenamiento del CO_2, facilitando el cumplimiento de los compromisos de reducción de emisiones.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 135/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

Entre esas actividades se subrayan los espacios de "revegetación" como lugares con al menos 500 m² con este tipo de elementos naturales.

En este sentido, se expuso en el apartado de efectos sobre la biodiversidad la valoración en términos positivos del impacto en la ordenación en la alternativa "2", en menor medida en la "2", al aumentarse la superficie sujeta a espacios de posible revegetación en el desarrollo de la ordenación prevista en la Modificación en caso de ejecutarse la medida ambiental de acompañamiento de zona verde arbolada en la materialización formal de los espacios libres.

El ámbito de Bellavista y su entorno no incluye formaciones de agua, y mucho menos aquellas que por sus valores naturales merezcan medidas de ordenación urbanística tendentes a su conservación. Por tanto, no es previsible un efecto ni siquiera reseñable derivado de las nuevas determinaciones, descartándose interacciones indirectas ante la inexistencia de formaciones afines en el entorno a media distancia.

El funcionamiento del ciclo hidrológico en esta zona de la Isla se encuentra representada en las aportaciones de las precipitaciones de lluvia. Por tanto, es la escorrentía resultante la variable a tener en cuenta, no constatándose en el ámbito la existencia de recursos subterráneos que puedan verse afectados por la nueva ordenación.

En tanto acogería un sistema de recogida, saneamiento y transporte de las escorrentías naturales, no es previsible en ninguna de las alternativas la producción de acontecimientos de riesgo asociados al desarrollo funcional de la Modificación.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 136/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

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

Alteración previsible del cambio climático, el agua y los recursos naturales	**Baja**. Condición de espacio destinado a la nueva urbanización en el planeamiento en vigor. Usos previstos de índole residencial, terciario y de dotaciones o equipamientos con limitado potencial de incidencia en los factores del cambio climático. Adaptación del sistema ambiental a la acogida de nueva población residencial y usuaria respecto a la situación actual. Inexistencia de formaciones acuícolas y recursos naturales de interés. Valor 1.

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

Valor del impacto	**No significativo y moderado** (19).

Situaciones de alteración apreciable del cambio climático, el agua y los recursos naturales	→ No previsibles. Aportación restringida como consecuencia del consumo energético en los nuevos usos residenciales y terciarios.

Efectos significativos en el cambio climático, el agua y los recursos naturales	→ No se prevén efectos significativos.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 137/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

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

Alteración previsible del cambio climático, el agua y los recursos naturales	**Baja**. Condición de espacio destinado a la nueva urbanización en el planeamiento en vigor. Usos previstos de índole residencial, terciario y de dotaciones o equipamientos con limitado potencial de incidencia en los factores del cambio climático. Adaptación del sistema ambiental a la acogida de nueva población residencial y usuaria respecto a la situación actual. Inexistencia de formaciones acuícolas y recursos naturales de interés. Valor 1.

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

Valor del impacto	**No significativo y moderado** (19).

Situaciones de alteración apreciable del cambio climático, el agua y los recursos naturales	→ No previsibles. Aportación restringida como consecuencia del consumo energético en los nuevos usos residenciales y terciarios.

Efectos significativos en el cambio climático, el agua y los recursos naturales	→ No se prevén efectos significativos.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 138/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

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

Alteración previsible del cambio climático, el agua y los recursos naturales	**Baja**. Condición de espacio destinado a la nueva urbanización en el planeamiento en vigor. Usos previstos de índole residencial, terciario y de dotaciones o equipamientos con limitado potencial de incidencia en los factores del cambio climático. Adaptación del sistema ambiental a la acogida de nueva población residencial y usuaria respecto a la situación actual. Acompañamiento de medidas ambientales de limitación del gasto energético asociado al carbono y de sumidero derivado del desarrollo de zonas verdes en la nueva urbanización. Inexistencia de formaciones acuícolas y recursos naturales de interés. Valor 1.

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

Valor del impacto	**No significativo y compatible** (17).

Situaciones de alteración apreciable del cambio climático, el agua y los recursos naturales	→ No previsibles. Aportación restringida como consecuencia del consumo energético en los nuevos usos residenciales y terciarios.

Efectos significativos en el cambio climático, el agua y los recursos naturales	→ No se prevén efectos significativos.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 139/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

- **En cuanto al patrimonio cultural.**

No se ha conservado construcción, edificación, manifestación o enclave en el ámbito, o que por sus características resulte representativo del patrimonio arqueo lógico, arquitectónico, etnográfico, histórico o cultural del barrio de Bellavista-San Fernando y del conjunto del frente costero de San Bartolomé de Tirajana; descartándose toda posible afección en esta variable por parte de los ajustes del planeamiento vigente.

El perímetro tanto exterior como interior del ámbito en su margen sur y oeste se encuentra igualmente urbanizado, mediante desarrollos de reciente implantación que ha venido a sustituir de modo integral el precedente espacio agrario constatado en el área hasta los años 80 del siglo XX y sus elementos de representatividad de interés etnográfico.

No existen enclaves considerados como Bien de Interés Cultural, incluidos en el Catálogo Municipal de Protección ni otras figuras de protección derivadas del marco legal afín al patrimonio histórico.

No existen manifestaciones de índole socio-cultural que presenten un especial interés etnográfico. En ningún caso, se prevé impactos de signo negativo como consecuencia del desarrollo de la ordenación prevista en la Modificación o, en su defecto, el mantenimiento de su desarrollo urbanístico actual.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 140/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

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

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

Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto probable. Valor 1. • Duración temporal. Valor 1. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto reversible a medio plazo. Valor 2. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión puntual en el ámbito. Valor 1. • Vulnerabilidad baja en el área en relación al patrimonio cultural. Valor 4.

Valor del impacto	**No significativo y compatible** (13).

Situaciones de alteración apreciable del patrimonio cultural	→ No previsibles.

Efectos significativos en el patrimonio cultural	→ No se prevén efectos significativos.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 141/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

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

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

Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto probable. Valor 1. • Duración temporal. Valor 1. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto reversible a medio plazo. Valor 2. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión puntual en el ámbito. Valor 1. • Vulnerabilidad baja en el área en relación al patrimonio cultural. Valor 4.

Valor del impacto	**No significativo y compatible** (13).

Situaciones de alteración apreciable del patrimonio cultural	→ No previsibles.

Efectos significativos en el patrimonio cultural	→ No se prevén efectos significativos.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 142/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

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

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

Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto probable. Valor 1. • Duración temporal. Valor 1. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto reversible a medio plazo. Valor 2. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión puntual en el ámbito. Valor 1. • Vulnerabilidad baja en el área en relación al patrimonio cultural. Valor 4.

Valor del impacto	**No significativo y compatible** (13).

Situaciones de alteración apreciable del patrimonio cultural	→ No previsibles.

Efectos significativos en el patrimonio cultural	→ No se prevén efectos significativos.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 143/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

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

  En el ámbito de Modificación colinda con una zona residencial (Bellavista) y está definido como expansión de la misma aportándole un techo máximo de nuevos habitantes de un 20%-30% más. Sin embargo, es preciso subrayar que dicho efecto se deriva de la propia implementación de las determinaciones del Plan General en vigor en tanto lo ordena como suelo urbano con uso residencial y terciario. Las nuevas determinaciones en sus alternativas no sugieren un eventual añadido de afecciones de signo negativo sobre las características de la población. Y mucho menos son previsibles efectos significativos.

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

  Pueden derivarse ajustes en el parámetro de la tasa de actividad de la población residente en la nueva zona residencial de Bellavista, y de la ya preexistente en la urbanización desarrollada en el margen oeste, como consecuencia de las posibilidades de empleo devenidas de las nuevas actividades. Dicho factor puede constituir una variable de cohesión social que reduzca los factores negativos asociados a la perspectiva de género.

  Las afecciones derivadas de la salud pública como consecuencia de la nueva ordenación no prevén alteraciones reseñables con respecto a la realidad preexistente, en tanto se conserva el uso terciario predominante en la zona, ajustándose según la alternativa el uso característico establecido en el régimen urbanístico previsto: hotelero, comercial y vivienda vacacional o comercial exclusivo.

  Desde el punto de vista de la salud pública, la localización del nuevo emplazamiento residencial en el ámbito de Modificación sí se asocia a previsibles efectos de signo negativo en la futura población usuaria. Dicho efecto no sería consecuencia directa del uso ordenado sino de la interacción del mismo con el

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 144/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

factor de contaminación acústica derivada del funcionamiento de la cercana Autovía GC-1 y la Avenida de la Unión Europea tal como ya se produce en los usos preexistentes en las inmediaciones.

Las alternativas 0 y 1 no incluyen expresamente medidas correctoras que palíen dicho problema mediante el aislamiento funcional del ámbito respecto de la infraestructura viaria, mediante mecanismo de disposición del uso residencial, vegetación arbolada o estructuras físicas disuasorias del ruido.

En este sentido, la Alternativa 2 sí se plantean dichas medidas. Sin perjuicio de las opciones de diseño arquitectónico final, se basa fundamentalmente en un modelo de localización del uso residencial lo más alejado posible de la huella directa de sonido en ambas vías, así como el uso cualificado de la vegetación como factor de disuasión del efecto.

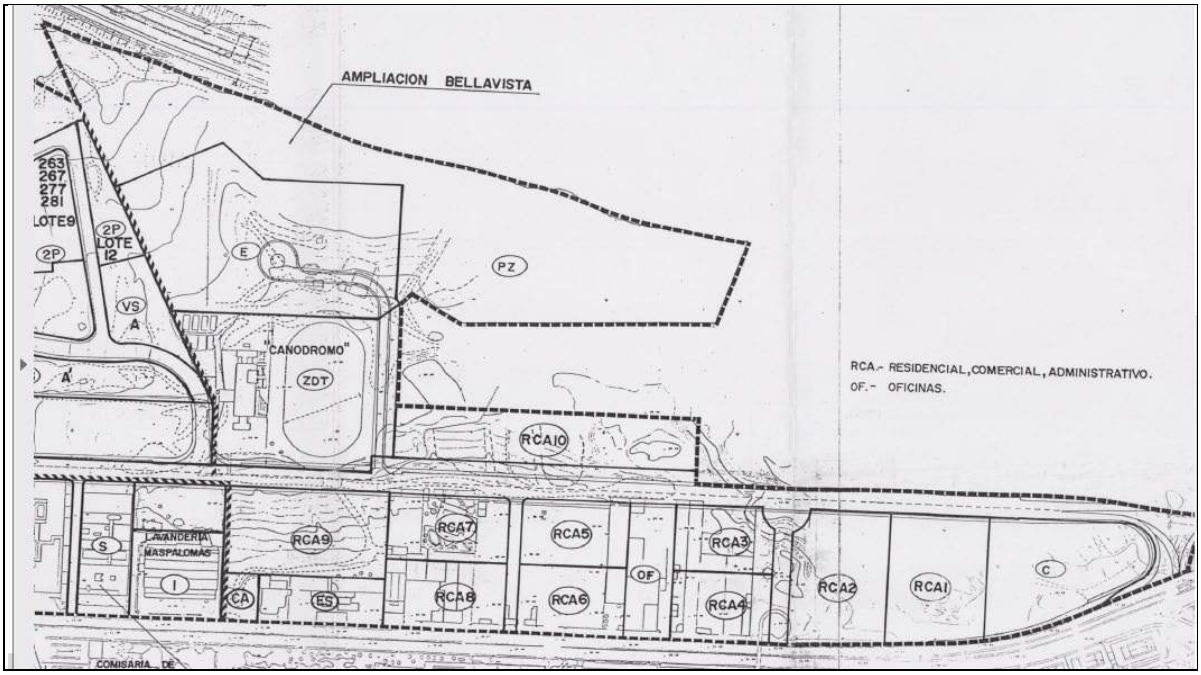


Figura 35. **La ordenación en la Alternativa "0" a efectos de referencia de su efecto en la población y la salud pública**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 145/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

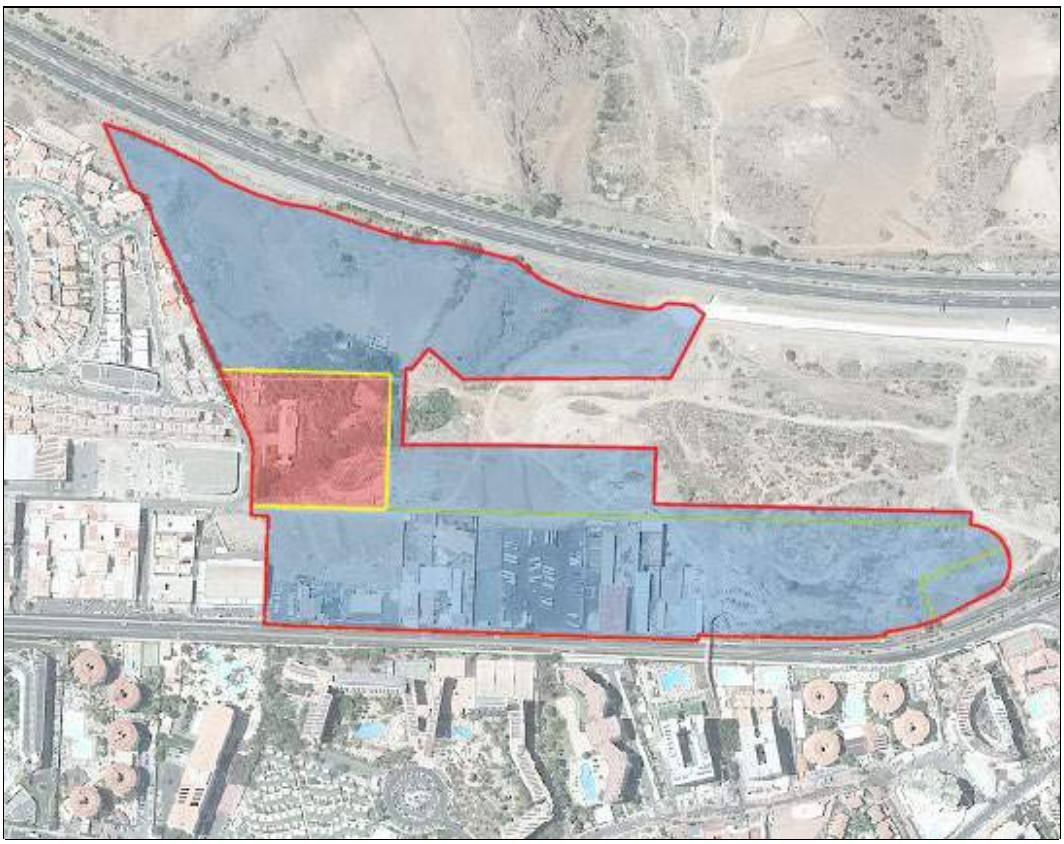


Figura 36. **La ordenación en la Alternativa "1" a efectos de referencia de su efecto en la población y la salud pública**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 146/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

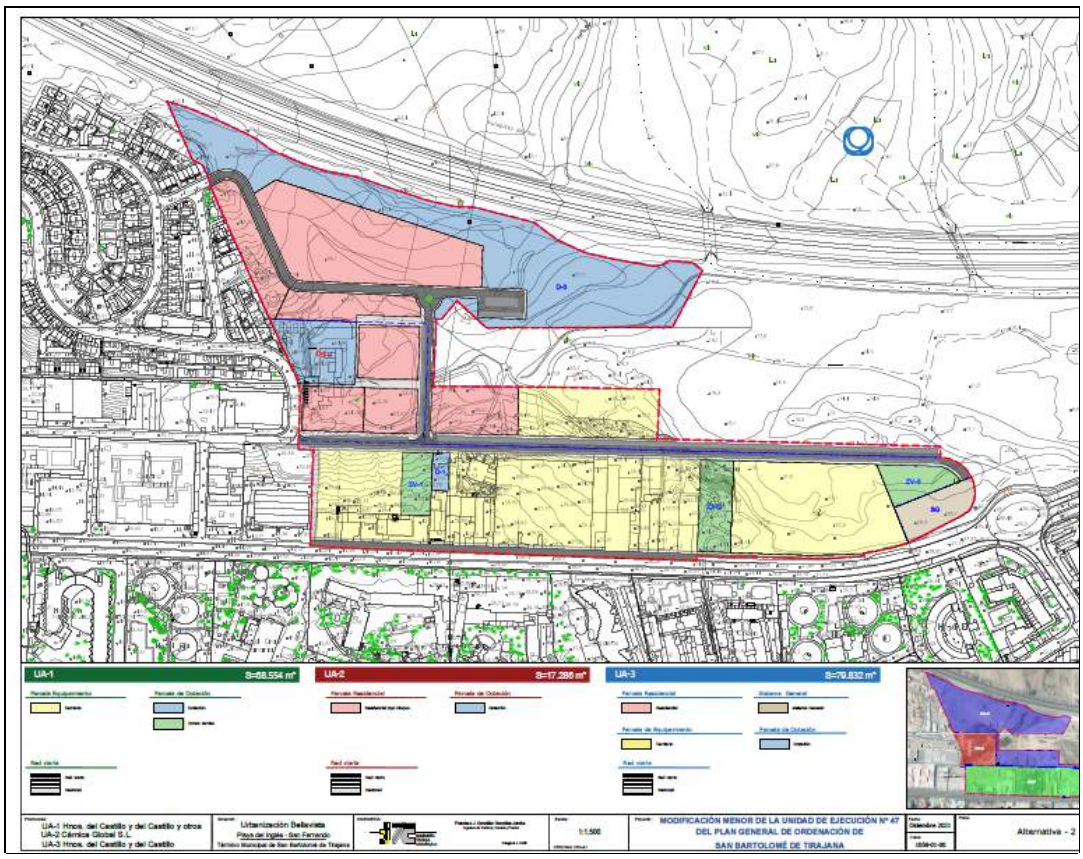


Figura 37. **La ordenación en la Alternativa "2" a efectos de referencia de su efecto en la en la población y la salud pública**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 147/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

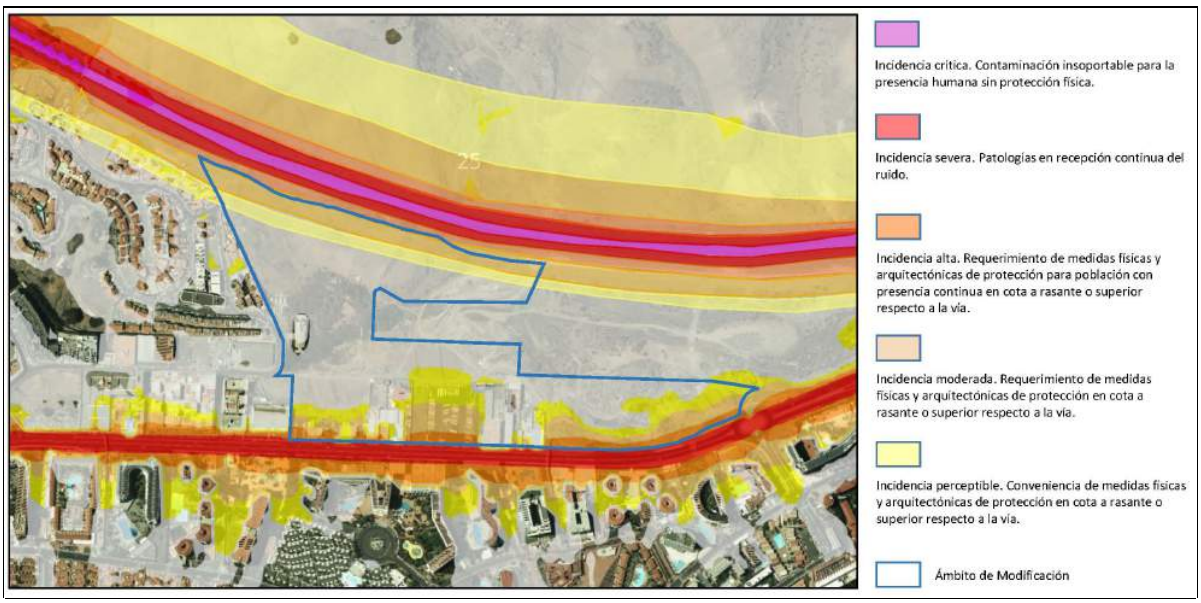


Figura 38. **La huella de sonido a efectos de referencia del efecto de la nueva ordenación en la población y la salud pública**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 148/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

Naturaleza de la incidencia ambiental de la Modificación en la variable de la población, la salud pública y la perspectiva de género. Alternativa 0

Alteración previsible de la población actual	**Moderada**. Condición de espacio urbanizado y edificado en sus márgenes sur y oeste que se destina en su conjunto a nueva urbanización residencial y terciaria en el planeamiento en vigor. Se introduce nueva población residente fija, aunque no se concluye una destacada proporción de la misma respecto al conjunto urbano existente en Bellavista-San Fernando. Se añade un volumen anual de población usuaria, bien como empleados o como visitantes en el funcionamiento del equipamiento. De modo complementario, esta nueva población usuaria se sumaría a la de las inmediaciones en cuanto al efecto en materia de salud pública por la contaminación acústica de la Autovía GC-1 y la Avenida de la Unión Europea anexas. Valor 3.

Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto cierto. Valor 2. • Duración temporal. Valor 1. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto irreversible en tanto se desarrolla la actividad urbana prevista. Valor 6. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión puntual en el ámbito. Valor 1. • Vulnerabilidad moderada en el área en relación a la población Valor 8.

Valor del impacto	**No significativo y moderado** (25).

Situaciones de alteración apreciable de la población, la perspectiva de género y la salud pública	→ Nueva urbanización residencial y terciaria con población fija y usuaria prevista.

Efectos significativos en la población, la perspectiva de género y la salud pública	→ No se prevén efectos significativos. Riesgo de afección destacada en la población fija en los márgenes de las vías principales del perímetro exterior.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 149/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

Naturaleza de la incidencia ambiental de la Modificación en la variable de la población, la salud pública y la perspectiva de género. Alternativa 1

Alteración previsible de la población actual	**Moderada**. Condición de espacio urbanizado y edificado en sus márgenes sur y oeste que se destina en su conjunto a nueva urbanización residencial y terciaria en el planeamiento en vigor. Se introduce nueva población residente fija, aunque no se concluye una destacada proporción de la misma respecto al conjunto urbano existente en Bellavista-San Fernando. Se añade un volumen anual de población usuaria, bien como empleados o como visitantes en el funcionamiento del equipamiento. De modo complementario, esta nueva población usuaria se sumaría a la de las inmediaciones en cuanto al efecto en materia de salud pública por la contaminación acústica de la Autovía GC-1 y la Avenida de la Unión Europea anexas. Valor 3.
Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto cierto. Valor 2. • Duración temporal. Valor 1. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto irreversible en tanto se desarrolla la actividad urbana prevista. Valor 6. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión puntual en el ámbito. Valor 1. • Vulnerabilidad moderada en el área en relación a la población Valor 8.
Valor del impacto	**No significativo y moderado** (25).
Situaciones de alteración apreciable de la población, la perspectiva de género y la salud pública	→ Nueva urbanización residencial y terciaria con población fija y usuaria prevista.
Efectos significativos en la población, la perspectiva de género y la salud pública	→ No se prevén efectos significativos. Riesgo de afección destacada en la población fija en los márgenes de las vías principales del perímetro exterior.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 150/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

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

Alteración previsible de la población actual	**Baja**. Condición de espacio urbanizado y edificado en sus márgenes sur y oeste que se destina en su conjunto a nueva urbanización residencial y terciaria en el planeamiento en vigor. Se introduce nueva población residente fija, aunque no se concluye una destacada proporción de la misma respecto al conjunto urbano existente en Bellavista-San Fernando. Se añade un volumen anual de población usuaria, bien como empleados o como visitantes en el funcionamiento del equipamiento. De modo complementario, esta nueva población usuaria se sumaría a la de las inmediaciones en cuanto al efecto en materia de salud pública por la contaminación acústica de la Autovía GC-1 y la Avenida de la Unión Europea anexas. Acompañamiento de medidas correctoras de disuasión del efecto en la distribución alejada del uso residencial respecto a la huella de sonido, la localización de una franja de espacio libre en el perímetro norte y el diseño arquitectónico con opciones de aislamiento acústico. Valor 1.
Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto probable. Valor 1. • Duración temporal. Valor 1. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto reversible mediante medidas correctoras durante el diseño constructivo. Valor 2. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión puntual en el ámbito. Valor 1. • Vulnerabilidad moderada en el área en relación a la población Valor 8.
Valor del impacto	**No significativo y compatible** (18).
Situaciones de alteración apreciable de la población, la perspectiva de género y la salud pública	→ Nueva urbanización residencial y terciaria con población fija y usuaria prevista.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 151/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

Efectos significativos en la población, la perspectiva de género y la salud pública	→ No se prevén efectos significativos. Riesgo de afección destacada en la población fija en los márgenes de las vías principales del perímetro exterior.

- **En cuanto a los bienes materiales.**

El carácter limitado de la superficie en el ámbito de Modificación concluye un efecto igualmente restringido sobre los bienes materiales como variable de evaluación ambiental. No existen elementos de interés o relevancia medioambiental que puedan considerarse bienes materiales que deban asociarse a determinaciones de conservación.

En base a ello, no se observa un condicionante relevante en la evaluación específicamente ambiental para las determinaciones diseñadas en esta Modificación.

Ni siquiera, se considera cambio alguno en titularidad del suelo como consecuencia de la posible gestión urbanística resultante, y su posible oportunidad en la oferta de la gestión medioambiental o mejora de las condiciones naturales y paisajísticas como espacio público.

La previsión en el planeamiento vigente de un suelo urbano de uso residencial y terciario minimiza dicha susceptibilidad, manteniendo la nueva ordenación el régimen de titularidad privada en la propiedad a excepción de las cesiones reglamentarias de suelo a la titularidad pública propia de este tipo de desarrollos urbanísticos.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 152/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

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

Alteración previsible de los bienes materiales	**Muy baja**. Condición de espacio semi urbanizado destinado en el planeamiento a uso residencial y terciario. No se conserva representación alguna del patrimonio cultural de la ciudad en el ámbito ni en sus inmediaciones. Valor 0.
Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto probable. Valor 1. • Duración temporal. Valor 1. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto reversible a medio plazo. Valor 2. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión puntual en el ámbito. Valor 1. • Vulnerabilidad baja en el área en relación al patrimonio cultural. Valor 4.
Valor del impacto	**No significativo y compatible** (13).
Situaciones de alteración apreciable de los bienes materiales	→ No previsibles.
Efectos significativos en los bienes materiales	→ No se prevén efectos significativos.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 153/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

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

Alteración previsible de los bienes materiales	**Muy baja**. Condición de espacio semi urbanizado destinado en el planeamiento a uso residencial y terciario. No se conserva representación alguna del patrimonio cultural de la ciudad en el ámbito ni en sus inmediaciones. Valor 0.

Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto probable. Valor 1. • Duración temporal. Valor 1. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto reversible a medio plazo. Valor 2. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión puntual en el ámbito. Valor 1. • Vulnerabilidad baja en el área en relación al patrimonio cultural. Valor 4.

Valor del impacto	**No significativo y compatible** (13).

Situaciones de alteración apreciable de los bienes materiales	→ No previsibles.

Efectos significativos en los bienes materiales	→ No se prevén efectos significativos.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 154/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

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

Alteración previsible de los bienes materiales	**Muy baja**. Condición de espacio semi urbanizado destinado en el planeamiento a uso residencial y terciario. No se conserva representación alguna del patrimonio cultural de la ciudad en el ámbito ni en sus inmediaciones. Valor 0.

Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto probable. Valor 1. • Duración temporal. Valor 1. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto reversible a medio plazo. Valor 2. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión puntual en el ámbito. Valor 1. • Vulnerabilidad baja en el área en relación al patrimonio cultural. Valor 4.

Valor del impacto	**No significativo y compatible** (13).

Situaciones de alteración apreciable de los bienes materiales	→ No previsibles.

Efectos significativos en los bienes materiales	→ No se prevén efectos significativos.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 155/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

- **En cuanto a la calidad visual del paisaje.**

El efecto paisajístico de una determinación urbanística abarca teóricamente la totalidad del perímetro del emplazamiento afectado visualmente por la misma, condicionándose a partir de ahí por variables tales como la cercanía, la existencia de obstáculos de observación o la existencia de elementos de singularidad paisajística.

La selección de los enclaves relevantes de visualización responde a dichas variables, tomando como factor estructurante la coincidencia de un volumen representativo de población fija susceptible de verse afectada por el efecto paisajístico.

Estos enclaves conforman los puntos de referencia a partir de los que se valora el efecto de la ordenación sobre el paisaje, atendiendo a la potencial alteración de las líneas de visión o a las perspectivas de las cuencas visuales implicadas.

Se definen los siguientes:

- (A) – **Margen Oeste del ámbito. Canódromo-Urbanización Bellavista**. (Exposición Oeste-Este)
- (B) – **Margen Este del ámbito. Cauce de barranco**. (Exposición Este-Oeste)
- (C) – **Pasarela sobre Avenida de Unión Europea**. (Exposición Sureste-Noroeste)

Una vez definidos, interesa reflejar en su caso los ámbitos o elementos que por su condición de piezas territoriales de valor natural (relieve, geología, biodiversidad, agua, etc.), cultural (patrimonio arqueológico, arquitectónico o etnográfico) o paisajístico (ámbitos protegidos, zonas de interés, enclaves de valoración estética o compositiva) que resulten susceptibles de verse afectados por la alteración al situarse en el tránsito de la respectiva cuenca visual.

No se observa representación significativa de este tipo de ámbitos de singularidad paisajística dentro de la superficie de Modificación; si bien es recomendable observar en el diseño pormenorizado de la ordenación las referencias de exposición

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 156/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

de los espacios exteriores singulares en el fondo abierto del cauce y en la exposición de las rampas de Amurga desde el perímetro sur.

La ordenación urbanística propuesta en esta Modificación conserva el objetivo de urbanización del espacio previsto en las determinaciones del Plan General en vigor, cuyo efecto paisajístico evidente ya se hace por la casi consolidación de la urbanización y el conjunto edificado que se le asocia en los alrededores.

Esta circunstancia interesa en la valoración del impacto en cuanto a que se no se prevé un mayor efecto negativo de la ocupación edificatoria resultante del ajuste propuesto a favor del uso residencial, comercial o terciario según la alternativa seleccionada, similares a los previstos en el planeamiento en vigor.

En las Alternativas "0" y "1" la previsión de efectos negativos se corresponde con la reproducción del efecto de desarrollo urbano masivo preexistente en la actual Urbanización de Bellavista, donde las soluciones de integración paisajística entre los usos y entre estos y el exterior resultan inexistentes o de alcance muy restringido. Según se formalice la aplicación de las determinaciones urbanísticas previstas en los proyectos de ejecución, es razonable pensar en soluciones individuales en este sentido.

En la Alternativa "2" se reproduce el uso de nueva urbanización residencial y terciaria. Sin embargo, se seleccionan emplazamientos y medidas específicas que en el desarrollo de cada unidad de ejecución por separado se conserva un resultado formal con mayores cualidades de atractivo paisajístico y de integración territorial de los usos. La selección de unidades edificatoria exentas a lo largo de la Avenida de Moya y de la Unión Europea, de un enclave central de espacio libre con clara vocación de hito medioambiental en la nueva urbanización, de una franja de espacio libre en el perímetro Norte y Este son determinaciones que se consideran coherentes con un resultado paisajístico más adecuado.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 157/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

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

Alteración previsible de la calidad visual del paisaje	**Moderada**. Condición de espacio destinado a nueva urbanización en el planeamiento en vigor. Se reproducen efectos similares en las zonas cercanos. No se afecta a puntos o perspectivas de cuenca visual que puedan considerarse de alta calidad expositiva o de interés medioambiental. Valor 3.

Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto cierto. Valor 2. • Duración permanente. Valor 2. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto irreversible. Valor 4. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión general en el ámbito. Valor 2. • Vulnerabilidad baja del área en cuanto a la calidad visual del entorno. Valor 4.

Valor del impacto	**No significativo y moderado** (21).

Situaciones de alteración apreciable de la calidad visual del paisaje	→ Ocupación de un espacio ya alterado por la antropización por nuevas piezas edificatorias con evidente transformación de la configuración paisajística del ámbito de Modificación.

Efectos significativos en la calidad visual del paisaje	→ No se prevén efectos significativos de signo negativo en razón a la baja calidad visual del paisaje en el ámbito.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 158/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

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

Alteración previsible de la calidad visual del paisaje	**Moderada**. Condición de espacio destinado a nueva urbanización en el planeamiento en vigor. Se reproducen efectos similares en las zonas cercanos. No se afecta a puntos o perspectivas de cuenca visual que puedan considerarse de alta calidad expositiva o de interés medioambiental. Valor 3.

Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto cierto. Valor 2. • Duración permanente. Valor 2. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto irreversible. Valor 4. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión general en el ámbito. Valor 2. • Vulnerabilidad baja del área en cuanto a la calidad visual del entorno. Valor 4.

Valor del impacto	**No significativo y moderado** (21).

Situaciones de alteración apreciable de la calidad visual del paisaje	→ Ocupación de un espacio ya alterado por la antropización por nuevas piezas edificatorias con evidente transformación de la configuración paisajística del ámbito de Modificación.

Efectos significativos en la calidad visual del paisaje	→ No se prevén efectos significativos de signo negativo en razón a la baja calidad visual del paisaje en el ámbito.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 159/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

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

Alteración previsible de la calidad visual del paisaje	**Moderada**. Condición de espacio destinado a nueva urbanización en el planeamiento en vigor. Se reproducen efectos similares en las zonas cercanos. No se afecta a puntos o perspectivas de cuenca visual que puedan considerarse de alta calidad expositiva o de interés medioambiental. Valor 3.

Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto cierto. Valor 2. • Duración permanente. Valor 2. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto reversible con medidas ambiental de mimetización o paliado expositivo del efecto. Valor 2. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión general en el ámbito. Valor 2. • Vulnerabilidad baja del área en cuanto a la calidad visual del entorno. Valor 4.

Valor del impacto	**No significativo y moderado** (19).

Situaciones de alteración apreciable de la calidad visual del paisaje	→ Ocupación de un espacio ya alterado por la antropización por nuevas piezas edificatorias con evidente transformación de la configuración paisajística del ámbito de Modificación. Desarrollo de medidas ambientales orientadas a la cualificación del paisaje

Efectos significativos en la calidad visual del paisaje	→ No se prevén efectos significativos de signo negativo en razón a la baja calidad visual del paisaje en el ámbito.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 160/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

7. LOS EFECTOS PREVISIBLES POR LA MODIFICACIÓN SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

La Modificación incide sobre un ámbito puntual y concreto de un Suelo destinado a uso residencial y terciario en Suelo Urbano que se determina en el Plan General de Ordenación en vigor para el ámbito de la Urbanización Bellavista en que se inserta la parcela.

Este contexto concentra en el esquema estratégico y las determinaciones de ordenación estructural del citado Plan General todo efecto susceptible de definirse desde esta nueva ordenación.

En este sentido, no se prevén efectos reseñables, en tanto se trata de un ajuste de las determinaciones urbanísticas pormenorizadas a los efectos de cumplimiento de una sentencia judicial, una mejor adaptación a la titularidad del suelo y su efecto positivo en la cualificación del paisaje degradado en esa zona.

No existe incidencia alguna sobre las previsiones de planes de espacios naturales protegidos, de otros planes de protección de la biodiversidad, el paisaje natural y otros elementos del patrimonio natural.

No se prevé igualmente efecto sobre las previsiones de otros planes relacionados con las infraestructuras, con el funcionamiento hidrológico, con la costa, con el turismo, con la agricultura u otros elementos estratégicos de la ordenación territorial en el municipio y la Isla.

En esta línea, no se prevé tampoco efectos sobre las determinaciones del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 161/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

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

8.1. JUSTIFICACIÓN DEL SUPUESTO LEGAL

La presente Modificación diseña un ajuste de la ordenación urbanística en vigor relacionada con los parámetros urbanísticos de aplicación a Suelo Urbano en el momento de la entrada en vigor del Plan General.

Dicho ajuste persigue la adaptación del régimen urbanístico a las nuevas oportunidades en la realidad territorial, urbana y de desarrollo económica sobrevenida, afín a las condiciones de Suelo Urbano que se vincularía al ámbito de ordenanza susceptible de albergar un uso terciario característico.

Mediante el presente Documento Ambiental Estratégico se acompaña un suficiente contenido de valoración de la situación ambiental y su aplicación sobre las condiciones del entorno, respecto a lo cual se subrayan los siguientes aspectos:

- Es un ámbito de Suelo Urbano con irreversible antropización del espacio como consecuencia del desarrollo turístico y residencial del entorno y la degradación ambiental del ámbito como solar entre piezas edificadas.
- No existen espacios naturales protegidos en el interior del ámbito de Modificación, espacios recogidos en la Red Natura 2000, hábitats de interés comunitario (salvo una pequeña superficie perimetral) o entornos afines integrados en alguno de los instrumentos legales que regulan la biodiversidad en cuanto a su grado de amenaza o requerimiento de protección.

Sin perjuicio de la concurrencia de los aspectos medioambientales anteriores, es de aplicación en el ámbito los siguientes supuestos:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 162/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

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

- Que la nueva ordenación tiene por objeto un ajuste de carácter menor regulado a tal efecto en la legislación aplicable y en cuanto a su estructura y modelo de ordenación urbanística, en un escenario de parcelas y conjunto ya antropizado.

- Que el documento de Modificación no cumple ninguno de los requisitos observados legalmente para la evaluación ambiental estratégica ordinaria, a excepción de su condición de marco para la autorización en el futuro de proyectos.

- Que la evaluación ambiental de la Modificación se acomoda a las determinaciones ambientales para el entorno desde Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana y del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, no suponiendo en ninguna variable o indicador un resultado de mayor grado de impacto o de signo negativo al previsto en su momento.

Dichos supuestos resultan coincidentes con los regulados en el artículo 6 punto 2º de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental* como requisitos para justificar el supuesto legal de la evaluación ambiental estratégica simplificada en el diseño de la Modificación del PGO y su procedimiento administrativo de aprobación.

Se subraya el hecho de que para el conjunto de las actuaciones susceptibles de desarrollarse a partir de la Modificación no se prevén efectos significativos sobre el medio ambiente, de acuerdo a la definición que sobre los mismos se regulan en el artículo 5º de la anterior Ley estatal, proponiéndose la consideración en estos términos en el procedimiento de Informe Ambiental Estratégico.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 163/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

8.2 PROPUESTA DE CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DEL NO SOMETIMIENTO A LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA A OBSERVAR EN EL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Atendiendo a los criterios para determinar la posible significación de los efectos sobre el medio ambiente que se regulan en el Anexo V de la *Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental*, puede sintetizarse la caracterización de la incidencia ambiental de la Modificación en los siguientes aspectos, a modo de propuesta a valorar para su formalización en el Informe Ambiental Estratégico a formular por el órgano ambiental competente:

- **La medida en que la ordenación urbanística del Plan establece un marco para proyectos y otras actividades**.

La presente Modificación diseña un ajuste de la ordenación urbanística pormenorizada en vigor relacionada con los parámetros urbanísticos de aplicación a unas parcelas destinadas a uso residencial y terciario a partir de la entrada en vigor del Plan General.

Se conserva plenamente el modelo de ordenación urbanística estructural en cuanto al papel del ámbito en el modelo general de la ciudad y la conservación del sistema general de espacios libres y dotaciones. Sólo se ajusta puntualmente la clasificación del suelo en virtud de la adaptación jurídica a las condiciones regladas de suelo urbano.

Las nuevas determinaciones adquieren una función normativa o de rango jurídico respecto a la cual debe compatibilizarse o ajustarse los respectivos proyectos de actuación en el ámbito; en el marco de las competencias municipales en ordenación urbanística les sea de aplicación.

De este modo, los proyectos de ejecución destinados a obras de nueva construcción deben ajustarse a dichas determinaciones, de manera que se garantiza un adecuado cumplimiento, entre otros aspectos, de cualificación del paisaje urbano y la no alteración a elementos medioambientales de interés.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 164/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

- **La medida en que la Modificación influye en otros planes o programas, incluidos los que están jerarquizados**.

Entendiéndose coherente con las determinaciones del planeamiento general y territorial o de los instrumentos legislativos de ámbito competencial supramunicipal en materia de ordenación del territorio y de tratamiento sectorial de los diferentes aspectos medioambientales, la Modificación adquiere carácter de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana.

Por tanto, toda influencia de estas nuevas determinaciones se limita a ese desarrollo pormenorizado, definiéndose su objeto en un ajuste puntual de la clasificación del suelo y el uso característico asignado por la norma urbanística en vigor.

- **La pertinencia de la ordenación urbanística para la integración de las consideraciones ambientales**.

En relación al punto anterior y teniendo en cuenta la inexistencia de elementos o entornos de interés natural o de patrimonio cultural dentro de esta superficie concreta, la integración de las consideraciones ambientales constituye uno de los aspectos fundamentales que caracterizan las nuevas determinaciones; advirtiéndose la consideración del paisaje y su calidad visual como única variable ambiental de posible relevancia en la evaluación de esta ordenación urbanística.

Por supuesto, la entrada en vigor implicaría el mantenimiento y plasmación espacial de las consideraciones ambientales que para el ámbito y su relación con el entorno se determina en el Plan General de Ordenación.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 165/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

- **Los problemas ambientales significativos relacionados con la ordenación**.

El desarrollo de la nueva ordenación urbanística tiene como resultado la inexistencia de previsibles impactos significativos de signo negativo sobre el medio ambiente; circunstancia que define la conclusión sobre este apartado.

En este sentido, se atiende al concepto de efecto significativo regulado en la Ley y al potencial desarrollo de uso y edificación de acuerdo a la norma en vigor.

- **La pertinencia de la Modificación para la implantación de la legislación comunitaria y nacional**.

Se concluye la plena coherencia con la legislación nacional en materia de objetivos medioambintales, el principio de no impacto significativo sobre el medio ambiente, el cambio climático y la calidad del aire, la biodiversidad y de patrimonio histórico y con las directrices formuladas desde la Unión Europea en esta temática.

En la medida en que la ordenación no altera dichos planteamientos estructurales, se mantiene plenamente la pertinencia de las nuevas determinaciones para la implantación de la legislación comunitaria y nacional en los aspectos urbanísticos de aplicación.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 166/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

9. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

En la medida en que se define una Modificación del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, la justificación referida a las alternativas se sustenta en la metodología utilizada en el propio sistema de evaluación ambiental estratégica que emana del referido instrumento de planeamiento.

Entonces, el análisis de las alternativas propuestas en esta Modificación ha sido planteado en dos fases fundamentales:

- Una primera fase, en la que se compara la dinámica ambiental de transformación del territorio en el ámbito de ordenación, también conocida como "Alternativa o".
- Una segunda fase representa el proceso de selección de alternativas específicas para el desarrollo y materialización del planeamiento general en vigor, perfilándose una respuesta diferenciada respecto a la formalización urbana del ámbito ordenado en el contexto de su condición de zona residencial con usos terciarios heredados de etapas precedentes.

Podemos subrayar una serie de criterios que se relacionan con un posible comportamiento del ámbito en el sistema territorial en el municipio de San Bartolomé de Tirajana y su frente costero, adaptable en mayor o menor medida a los aprovechamientos del suelo y elementos espaciales preexistentes.

- Criterio 1. Coherencia con el desarrollo de la ordenación urbanística del Plan General en el área urbana y necesaria definición de actuaciones urbanas viables y de coste financiero asumible.
- Criterio 2. Mayor coherencia en la formalización de la ordenación urbanística respecto al objetivo estructural determinado en el Plan General sobre la mejora y potenciación del paisaje como elemento identificativo del entorno y el municipio. Potenciación de las estrategias de conservación, regeneración y promoción de los valores medioambientales en el ámbito de ordenación y en su área de influencia, y de las de

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 167/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

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

- Criterio 3. Previsión de una mayor eficacia del suelo urbanizado preexistente en la satisfacción de necesidades edificatorias, de actividad económica y servicios a corto o medio plazo.

- Criterio 4. Equilibrio y sostenibilidad del territorio en la relación entre los distintos usos y actuaciones permitidos en el ámbito y con respecto al área de influencia.

- Criterio 5. Prevención de la degradación ambiental mediante la determinación normativa de una estricta justificación en el consumo y uso público del espacio en el suelo urbanizado y de sus valores paisajísticos.

Las alternativas parten de una base primordial definida en la potencial integración de los usos del suelo a las características locales del entorno, en sus aspectos paisajísticos y naturales, de modo que se persigue la estricta minimización de la alteración de los mismos que puedan derivarse de la gestión urbanística y normativa posterior y de las actuaciones susceptibles de desarrollarse.

Los aspectos anteriores relacionados con los principios básicos de integración ambiental tienen un apartado fundamental en la concepción de los usos del suelo como capítulo fundamental en el desarrollo social y económico del frente costero de San Bartolomé de Tirajana y el conjunto del municipio, de modo que se reducen las posibilidades de un ineficaz consumo de espacio.

El análisis de las alternativas desde el punto de vista medioambiental representa la esencia básica del conjunto de la ordenación, de modo que la valoración de la incidencia o impacto de ésta advertida en el Documento Ambiental Estratégico asume cada una de los modelos alternativos como viables técnicamente en un escenario concreto de desarrollo sostenible.

Otra premisa fundamental en el planteamiento de las alternativas tiene que ver con la viabilidad económica de las mismas. En este sentido, las propuestas alternativas expuestas en la Modificación parten del principio general de que tanto el modelo de ordenación como cada una de las actuaciones previstas y reguladas se soportan sobre el concepto de determinaciones con suficiente viabilidad en el potencial ejercicio de inversión privada a la que van destinadas cada una de ellas.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 168/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

De este modo, los criterios específicos sobre los que se entiende la viabilidad económica de las mismas podemos resaltarlos mediante la siguiente relación:

- Las alternativas procuran el principio de minimización del coste para el erario público mediante la limitación de las actuaciones que requieran expropiación y el diseño de actuaciones públicas que propicien el menor volumen de obra posible.

- El incentivo de la gestión privada en el desarrollo urbano ordinario de la zona residencial y terciaria (salvo los espacios y servicios que legalmente deban sostenerse desde la titularidad pública), constituye un objetivo fundamental en la previsión del interés general en las determinaciones de las alternativas, estableciendo mecanismos normativos que resulten atractivos para la propiedad privada en la ejecución parcial o completa de las mismas en condiciones de sostenibilidad de los valores de la componente ambiental y el paisaje observadas en el área de influencia y en la propia saludabilidad del entorno urbano que se ordena.

- En base al propio funcionamiento del mercado, las alternativas basan su potencial desarrollo funcional en el principio de aprovechamiento progresivo en función de la demanda en la dinamización urbana, social y económica y su entorno residencial y turístico, de modo que se optimice el equilibrio entre ésta y la inversión necesaria.

En las alternativas 1 y 2, se da respuesta a varias cuestiones que llevan a mejorar lo propuesto en la alternativa 0. En primer lugar, se produce una organización de los espacios libres, dotaciones y equipamientos que vienen a sumar a los previstos en la zona de El Veril, conformando un pulmón verde en esta zona del municipio. Además, se canaliza el cauce del barranco hasta su enlace con El Cañizo. Se da continuidad a la vía de Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge, hasta el futuro nudo previsto en el PTE-21. En la ordenación de estas dos alternativas se busca que las tipologías edificatorias tengan continuidad con lo ya ejecutado en la urbanización colindante de Bellavista, y volcadas sobre los espacios libres que resultan de las cesiones y de la canalización el barranco.

Las edificaciones previstas para los distintos usos en las alternativas 1 y 2, sin duda se proyectarán y ejecutarán bajo las nuevas exigencias sobre eficiencia energética de los edificios, por lo que serán autosuficientes energéticamente, reduciendo, de esa manera, a cero las emisiones de gases nocivos a la atmósfera.

Así mismo, en las edificaciones previstas para los distintos usos en las alternativas 1 y 2, se primará la calidad en el diseño arquitectónico, en el empleo de materiales, en los

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 169/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

productos y sistemas constructivos novedosos, que contribuirán al sostenimiento sustentable del medioambiente.

La alternativa 2 se diferencia de la alternativa 1, exclusivamente en la forma de gestión y desarrollo del suelo.

Lo que diferencia también la alternativa 1 de la 2 es que, en esta última, la gestión del suelo se puede hacer de forma independiente por cualquiera de los propietarios promotores de cualquiera de las bolsas de suelo, Unidades de Actuación, sin que se frene sus intereses.

Esta alternativa 2 se valora positivamente ya que, dada las características de la propiedad de cada uno de los suelos, pudiera ser la más viable para el desarrollo de estos suelos, ya que, aunque queden establecidos los parámetros urbanísticos y el reparto de beneficios y cargas desde este documento marco, permitirá el desarrollo y gestión del suelo en momentos, aunque próximos, distintos.

El presente Documento Ambiental Estratégico propone, por ello, concretar como alternativa ambientalmente más adecuada la número 2, al presentar la mejor respuesta a la conservación de los valores paisajísticos y naturales presentes en el exterior del ámbito y las mayores opciones de puesta en valor de los mismos, mejorándose el interés las expectativas de calidad ambiental del territorio por parte de la sociedad, siendo igualmente viable la alternativa 1.

De acuerdo al criterio cuantitativo, se justifica la propuesta mediante el siguiente cuadro:

	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
• **Efecto sobre el relieve**			
- Alteración de la variable ambiental	3	3	1
- Probabilidad del impacto	2	2	2
- Duración del impacto	2	2	2
- Frecuencia del impacto	2	2	2
- Reversibilidad del impacto	4	4	4
- Acumulación del impacto	1	1	1
- Riesgos ambientales asociados al impacto	1	1	1
- Magnitud-extensión del impacto	4	4	4
- Vulnerabilidad geomorfológica del área	4	4	4

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 170/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
▪ **Impacto global sobre el relieve**	**23**	**23**	**21**
• **Efecto sobre la biodiversidad, la flora y la fauna**			
- Alteración de la variable ambiental	1	1	1
- Probabilidad del impacto	2	2	1
- Duración del impacto	2	2	1
- Frecuencia del impacto	2	2	2
- Reversibilidad del impacto	4	4	4
- Acumulación del impacto	1	1	1
- Riesgos ambientales asociados al impacto	1	1	1
- Magnitud-extensión del impacto	2	2	2
- Vulnerabilidad biótica del área	4	4	4
▪ **Impacto global sobre la biodiversidad**	**19**	**19**	**17**
• **Efecto sobre el valor agrológico del suelo**			
- Alteración de la variable ambiental	0	0	0
- Probabilidad del impacto	1	1	1
- Duración del impacto	1	1	1
- Frecuencia del impacto	2	2	2
- Reversibilidad del impacto	2	2	2
- Acumulación del impacto	1	1	1
- Riesgos ambientales asociados al impacto	1	1	1
- Magnitud-extensión del impacto	1	1	1
- Vulnerabilidad agrológica del área	4	4	4
▪ **Impacto global sobre el valor agrológico del suelo**	**13**	**13**	**13**
• **Efecto sobre el cambio climático, los recursos naturales, el aire y el agua**			
- Alteración de la variable ambiental	1	1	1
- Probabilidad del impacto	1	1	1
- Duración del impacto	1	1	1
- Frecuencia del impacto	2	2	2
- Reversibilidad del impacto	4	4	2
- Acumulación del impacto	1	1	1
- Riesgos ambientales asociados al impacto	1	1	1

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 171/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
- Magnitud-extensión del impacto	4	4	4
- Vulnerabilidad climática y de recursos naturales del área	4	4	4
▪ **Impacto global sobre el cambio climático, los recursos naturales, el airea y el agua**	**19**	**19**	**19**
• **Efecto sobre el patrimonio cultural**			
- Alteración de la variable ambiental	0	0	0
- Probabilidad del impacto	1	1	1
- Duración del impacto	1	1	1
- Frecuencia del impacto	2	2	2
- Reversibilidad del impacto	2	2	2
- Acumulación del impacto	1	1	1
- Riesgos ambientales asociados al impacto	1	1	1
- Magnitud-extensión del impacto	1	1	1
- Vulnerabilidad del patrimonio cultural en el área	4	4	4
▪ **Impacto global sobre el patrimonio cultural**	**13**	**13**	**13**
• **Efecto sobre la población, la salud pública y la perspectiva de género**			
- Alteración de la variable ambiental	3	3	1
- Probabilidad del impacto	2	2	1
- Duración del impacto	1	1	1
- Frecuencia del impacto	2	2	2
- Reversibilidad del impacto	6	6	2
- Acumulación del impacto	1	1	1
- Riesgos ambientales asociados al impacto	1	1	1
- Magnitud-extensión del impacto	1	1	1
- Vulnerabilidad de la población en el área	8	8	8
▪ **Impacto global sobre la población**	**25**	**25**	**18**
• **Efecto sobre los bienes materiales**			
- Alteración de la variable ambiental	0	0	0
- Probabilidad del impacto	1	1	1
- Duración del impacto	1	1	1
- Frecuencia del impacto	2	2	2

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 172/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
- Reversibilidad del impacto	2	2	2
- Acumulación del impacto	1	1	1
- Riesgos ambientales asociados al impacto	1	1	1
- Magnitud-extensión del impacto	1	1	1
- Vulnerabilidad de la población en el área	4	4	4
▪ **Impacto global sobre la población**	**13**	**13**	**13**
• **Efecto sobre la calidad visual del paisaje**			
- Alteración de la variable ambiental	3	3	3
- Probabilidad del impacto	2	2	2
- Duración del impacto	2	2	2
- Frecuencia del impacto	2	2	2
- Reversibilidad del impacto	4	4	2
- Acumulación del impacto	1	1	1
- Riesgos ambientales asociados al impacto	1	1	1
- Magnitud-extensión del impacto	2	2	2
- Vulnerabilidad de la población en el área	4	4	4
▪ **Impacto global sobre la población**	**21**	**21**	**19**
SUMA DEL IMPACTO AMBIENTAL	146	146	133

En dicha propuesta concurre la plena compatibilidad con las prerrogativas ambientales y paisajísticas que emanan de la estrategia territorial municipal basada en la sostenibilidad del medio ambiental, en la conservación de los valores en presencia y en la ocupación-uso del territorio ordenado y su disfrute por la población.

Se atiende así a los principios básicos emanados del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria y la política municipal de gestión del territorio, respecto a los aspectos medioambientales, socioeconómicos y funcionales.

En este sentido, se remite la definitiva constatación de su procedencia al proceso de participación ciudadana, la consulta interadministrativa y la determinación que al respecto adopte el Pleno del Ayuntamiento sobre la Modificación del PGO.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 173/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

Por tanto, ahondando en la idoneidad de las propuestas, los criterios de valoración pueden identificarse en función de los siguientes aspectos:

- Las alternativas propuestas se vinculan en todos los casos a un modelo de ordenación para el que se valora una incidencia medioambiental con grado de "no significativo" atendiendo a las características y valores patrimoniales y paisajísticos del ámbito.

- Las alternativas desechadas, presentan un mayor alcance que podríamos considerar negativo o de menores efectos de signo positivo en tanto no ofrecen solución completa a los perjuicios urbanísticos que provocan la ausencia de ordenación y planificación de la zona periurbana y no atienden a las necesidades de la población residente en cuanto a equilibrio entre los usos.

- La alternativa propuesta se concluye más adecuada en el equilibrio de la calidad ambiental, el bienestar social, la impronta paisajística, y la naturaleza productiva del espacio en materia de empleo y desarrollo del tejido empresarial, de modo que responde mejor al objetivo de controlar y diluir los impactos negativos sobre el paisaje y sobre el valor territorial del ámbito. De este modo, se combinan en mayor medida las aspiraciones sociales asociadas al interés público y al privado con las de conservación y mejora de la calidad ambiental del territorio.

- El potencial estratégico de "Bellavista" como oportunidad en la correcta transición entre el espacio urbano y el entorno rústico de interés medioambiental y paisajístico y, sobre todo de gestión urbanística e implementación de las determinaciones, se entiende mejor solventado en la **alternativa número 1**, en razón al carácter cualificado del espacio a modo de escenario de valorización social del medio ambiente y el paisaje, con sus componentes económicos intrínsecos. El modelo de pieza residencial y comercial propuesta en esta alternativa ofrece una mayor capacidad de dinamismo socioeconómica en relación a las pautas actuales del turismo, el comercio y la oferta de servicios en un contexto económico de crisis en la oferta de empleo y emprendeduría de la población.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 174/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

10. LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DE LA REVISIÓN, TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO

Como ya hemos apuntado el proceso de Evaluación Ambiental tiene como penúltima etapa la consideración de las oportunas medidas ambientales de protección, mimetismo y correctoras que atenúen o eliminen el valor final de los impactos esperados, con los siguientes objetivos fundamentales: corrección de los efectos negativos, incremento de los positivos y el aprovechamiento de las oportunidades que brinda el medio para lograr una correcta integración paisajística de los usos y actuaciones en los ámbitos integrados en esta Modificación.

La elección de las distintas medidas se basa en el análisis del entorno y los valores paisajísticos, y en la definición del impacto, que una vez identificado y valorado hace preciso establecer medidas protectoras y correctoras moderadas, a fin de eliminar, reducir o compensar en lo posible los efectos negativos resultantes sobre el medio ambiente.

En general, debido a la ordenación prevista en el ámbito territorial de esta Revisión, se remiten las siguientes medidas ambientales a preverse en el documento justificativo y normativo.

En ellas se han diferenciado una serie de Medidas Ambientales que pueden ser consideradas más genéricas, y que actualmente deben llevarse a cabo en las urbanizaciones que se desarrollen con un mínimo de calidad e integración paisajística (MA); en segundo lugar, unas Medidas Ambientales derivadas de la Alternativa escogida (MAEs). La prioridad en la ejecución de estas medidas es priorizada de manera numérica estableciéndose una gradación de mayor a menor entre el 1 y el 3.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 175/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

MA-01 **Determinar normativamente la adecuación del desarrollo edificación y de la urbanización a la habitabilidad urbana de máxima calidad ambiental y de tranquilidad pública, minimizando las emisiones de ruido, olores, vibraciones, emisiones luminosas, etc., durante el funcionamiento territorial de cada ámbito ordenado**. Orden de prioridad: 2

MA-02 **Propiciar la integración de las nuevas construcciones en el territorio en que se insertan, teniendo en cuenta que se encuentran cercanas a un ámbito residencial y turístico ya desarrollado, y que en las cercanías se localiza un hábitat de interés comunitario de apreciable singularidad paisajística y medioambiental**. Orden de prioridad: 1

MA-03 **Integración de las nuevas construcciones en el entorno mediante un adecuado empleo de materiales y gamas cromáticas, evitando materiales y tonos reflectantes o llamativos hacia el área expuesta a Bellavista, la zona hotelero-turística del margen sur y las respectivas vías principales**. Orden de prioridad: 1

MA-04 **Consideración a todos los efectos y en todas alternativas del objetivo básico de la Modificación como aportación específica de las determinaciones de cualificación paisajística y ambiental del borde urbano y edificado de Bellavista.** Orden de prioridad: 1

MAEs-01 **Adecuación de la edificación al hecho de encontrarse cercano al Hábitat de Interés Comunitario del fondo de barranco abierto. Las edificaciones que se integren en su entorno deben adecuarse al hecho de encontrarse en un "área sensible"**. Orden de prioridad: 1

MAEs-02 **Regulación y distribución del componente volumétrico de la edificación de modo que se minimice el impacto paisajístico de la nueva pieza urbana.** Orden de prioridad: 2

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 176/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

MAEs-03 **Propiciar la integración de las nuevas construcciones en el territorio en que se insertan mediante medidas formales y de diseño estructural arquitectónico, teniendo en cuenta que se encuentran en un entorno turístico cuya actividad se asocia al atractivo del espacio y respecto a la exposición paisajística de la Autovía GC-1 y de la Avenida de la Unión Europea.** Orden de prioridad: 2

MAEs-04 **Minimización del impacto de la urbanización en el entorno mediante la disposición de espacios libres entre las edificaciones, y evitando volúmenes y líneas de fachadas homogéneas. Se disminuye así el impacto de introducir más alturas y se potencia la integración paisajística de la nueva pieza.** Orden de prioridad: 1

MAEs-05 **Reaprovechamiento de los individuos de arbolado y vegetación singular existentes en el enclave de ajardinamiento asilvestrado junto al canódromo, de modo que forme parte significativa de los espacios libres de esa zona central, de la hilera de árboles junto a la Autovía GC-1, recorridos viarios interiores, espacios no edificados y otros emplazamientos (medidas 6 y 7).**

MAEs-06 **Diseño y cuantificación de la infraestructura viaria nueva interior y su conexión a la red general, de modo que se eviten efectos ambientales asociados a situación de congestión del acceso rodado derivada del nuevo tráfico y analizando la posibilidad de acompañarse de elementos de arbolado o ajardinamiento que mejora su calidad expositivo-ambiental.** Orden de prioridad: 2

MAEs-07 **Acompañamiento de un tratamiento de "pantalla" vegetal arbolada de borde minimizar el efecto del ruido de tráfico de la Autovía GC-1 sobre el uso residencial mediante la disposición de un espacio libre. Con el mismo fin, creación de espacios libres entre las edificaciones, disminuyendo la sensación de creación de un único volumen en la hilera de edificaciones junto a la Avenida de Moya.** Orden de prioridad:2

MAEs-08 **Diseño arquitectónico que propicie el uso de energías alternativas y el comportamiento energético sostenible de la edificación y el espacio urbano resultante.** Orden de prioridad:1

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 177/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

MAEs-09 **Utilización de alumbrado que respete la avifauna del área, minimizando el impacto que dicho alumbrado puede causar en ella.** Orden de prioridad:1

MAEs-10 **Diseño de un espacio urbano que se acompaña de un sistema de transporte hídrico resultante de las escorrentías, con especial referencia al recorrido de cauces que se insinúan dentro del ámbito de Modificación.** Orden de prioridad:1

MAEs-11 **Selección de materiales constructivos que aíslen y limiten el potencial de riesgos de contaminación acústica procedente de la Autovía GC-1 y la Avenida de la Unión Europea.** Orden de prioridad:1

Los anteriores capítulos de medidas ambientales presentan un marcado perfil de rehabilitación del entorno, integración social y protección de la situación medioambiental en el área de influencia, al mismo tiempo que se pone en valor el paisaje urbano y el entorno saludable como factores de competitividad y atractivo de la nueva zona residencial y terciaria de Bellavista.

Todos ellos son aspectos que justifican la valoración del desarrollo funcional devenido de la ordenación del Plan desde unos criterios evidentes de sostenibilidad, así como argumentan la compatibilidad del mismo con los principios y determinaciones regulados en la legislación en materia de evaluación ambiental y en la legislación sectorial de las diversas variables del medio ambiente.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 178/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

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

Las medidas del seguimiento asociadas no son diferentes de las previstas en el Plan General de Ordenación que se modifica en las determinaciones urbanísticas aplicables en un emplazamiento puntual. Entonces, se definen los siguientes aspectos:

- Implementar en los aspectos relacionados con la Modificación y el desarrollo de sus determinaciones, el Programa de Seguimiento Ambiental del planeamiento urbanístico y territorial aplicable en el ámbito.
- Especial vigilancia desde los recursos y herramientas del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana de los efectos previsibles de la ordenación sobre los valores naturales y el paisaje del ámbito.
- Derivar el análisis continuado de la incidencia ambiental en el desarrollo efectivo de los proyectos de ejecución para una adecuada gestión de los riesgos y efectos no previstos.
- Garantizar la identificación y aplicación de las medidas ambientales de corrección a partir de materializarse la ordenación.

De acuerdo a ello se establecen los siguientes indicadores de referencia en el adecuado desarrollo de la Modificación en cuanto a las previsiones de la presente evaluación ambiental y sus medidas:

- Situación de plena capacidad de la infraestructura general de abastecimiento y tratamiento del agua consumida por la población usuaria.
- Situación de restricción de emisiones de sustancias contaminantes y potencialmente alteradoras de la calidad del aire como consecuencia de la intensidad del tráfico viario.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 179/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

- Situación de plena capacidad de la infraestructura general de recogida, gestión y tratamiento de residuos producidos por la población usuaria.
- Situación de plena capacidad de la infraestructura general de abastecimiento de energía eléctrica consumida por la población usuaria.
- Adecuación de los inmuebles para el potencial abastecimiento energético mediante fuentes alternativas y el comportamiento energético sostenible.
- Situación de plena capacidad de la infraestructura viaria interior y principal con respecto a los usos desarrollados.
- Coherencia óptima con la legislación sectorial en materia de patrimonio natural de aplicación al Estado y a Canarias.
- Coherencia óptima con el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.
- Coherencia óptima con el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana.
- Coherencia óptima con el resto de Normas Urbanísticas (paisaje urbano).

Es cuanto se expone a los efectos oportunos.

En Las Palmas de Gran Canaria, a 29 de diciembre de 2021

Fdo.: María Yazmina Lozano Mas
Licenciada-Doctora en Geografía e Historia
Especialista en evaluación ambiental del planeamiento
Autor del Documento a efectos de art.16 de la Ley21/2013, de evaluación ambiental

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 27-09-2022 12:35:23
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F5A66CC5F94B7C07DD24D03B9B26080

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:23 - 180/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:57

AL AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

Servicio de Urbanismo, Planeamiento y Gestión

Doña Susana del Castillo y del Castillo, mayor de edad, de profesión empresaria, casada, vecina de Las Palmas de Gran Canaria, con domicilio en la C/López Botas, Nº 29, con CP 35001, con DNI número 42562473-F, actuando en su propio nombre y derecho y en su condición de heredera única y universal de su hermano **D. Juan del Castillo y del Castillo [Propietaria del 50% de 50%]** y los Hermanos **Dña. Rosario, D. Rafael y D. Fernando Bello del Castillo,** todos ellos mayores de edad, vecinos de Las Palmas de Gran Canaria, provincia de Las Palmas, con DNI números: nº 43.660.670-T, nº 42.846.634-A, nº 42.836.881-W respectivamente, y todos los anteriores designando a efectos de notificación el despacho Lexelia Abogados (C/ Triana nº 22, 2ª planta, 35002, Las Palmas de Gran Canaria), por medio del presente y como mejor proceda en Derecho,

DICEN

I.- Que recientemente han tenido conocimiento de la presentación de diversas iniciativas para instar la modificación de la UA-47 "Ampliación de Bellavista" de dicho municipio. Concretamente han conocido públicamente, y así se ha publicado en la prensa local, y por el propio Ayuntamiento, que se han presentado iniciativas por:

(i) La mercantil **Cárnica Global SL**, actuando en su representación el Sr. D. Miguel Saavedra Alvarado, y
(ii) **D. José Francisco Henríquez Sánchez** en nombre de su representado, D. Santiago Santana Cazorla, en fecha 21.4.2022.

II.- Esta parte es copropietario de una gran parte de dichos terrenos y por tanto tiene plena legitimación para interesarse por dichos expedientes e iniciativas en la labor de

Firmado por:	ANTONIO JOSE MARRERO - Firma Externa	Fecha: 01-09-2022 15:53:41
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B4C76DA1AD385B159E7D14DAE9128074
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B4C76DA1AD385B159E7D14DAE9128074

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:33 Ver sello - 1/4 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:59

velar por la mejor ordenación posible para dicho ámbito que le permita tener el máximo de aprovechamiento y ello sin menoscabo de los acuerdos privados que pudiera tener con terceros. Del mismo modo al tratarse de instrumentos de planeamiento urbanístico los mismos están sujetos a la acción pública en orden a que la ciudadanía pueda presentar las alegaciones que estime al proceso de ordenación que se tramite.

A la vista de los documentos presentados esta parte interesa trasladar los siguientes aspectos en orden a mejorar lo presentado:

a.- Respecto de la iniciativa de Cárnica Global SL, entendemos que la misma no es la más acertada posible dado que establece una distribución de usos en parcelas de resultado que no compartimos (ver plano nº 5) así como que tampoco compartimos la distribución de las UA (ver plano nº 8) en la localización de las 3 UA que establece en su alternativa 2. Del resto de determinaciones estamos en la misma línea si bien tal y como se aprecia en el estudio que ahora presentamos, pasamos a mejorar esta iniciativa.

b.- Respecto de la iniciativa presentada por D. José Francisco Henríquez Sánchez, no compartimos la opción de establecer una diferenciación entre suelos SUC y otra parte en suelos SUNC, entendemos que todo debe estar dentro de las UA que se señalan en nuestro documento en orden a establecer una mejor equidistribución equitativa entre todas las partes. En este sentido nos emplazamos al documento de que se adjunta que entendemos es el mas ecuánime y ajustado para el completo desarrollo de este ámbito.

III.- Atendiendo a los previsto en el artículo 18.1 de la Ley 21/2013 de evaluación ambiental donde se establece la documentación que se ha de presentar para la tramitación de una modificación menor y en orden a mejor proveer dentro del expediente administrativo ya iniciado identificado como (Exped. 3123/2021) se presenta la adjunta documentación como Anexos nº 1 y nº 2 (DAE y Documento Técnico- Jurídico) en orden a que por ese Ayuntamiento se considere la distribución en el contenida en la intención de poder desarrollar el ámbito en las mejores condiciones posibles.

Firmado por:	ANTONIO JOSE MARRERO - Firma Externa	Fecha: 01-09-2022 15:53:41
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B4C76DA1AD385B159E7D14DAE9128074
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B4C76DA1AD385B159E7D14DAE9128074

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:33 - 2/4 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:59

A la vista de lo anterior:

SOLICITAMOS que se tenga por aportado la presente documentación dentro del expediente en tramitación (Exped. 3123/2021) y a la vista del mismo se estimen su ordenación en complemento con el resto de determinaciones y en complemento de la iniciativa ya presentada.

En San Bartolomé de Tirajana a fecha 1.9.2022

P.O. Fdo: D. Antonio J Marrero Falcón

Letrado Icalpa nº 2631

NOMBRE MARRERO FALCON ANTONIO JOSE - NIF 43766970V

Firmado digitalmente por NOMBRE MARRERO FALCON ANTONIO JOSE - NIF 43766970V
Fecha: 2022.09.01 15:53:41 +01'00'

Firmado por:	ANTONIO JOSE MARRERO - Firma Externa	Fecha: 01-09-2022 15:53:41
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2022-017936	Fecha: 02-09-2022 14:47

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B4C76DA1AD385B159E7D14DAE9128074
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B4C76DA1AD385B159E7D14DAE9128074

Fecha de sellado electrónico: 27-09-2022 12:35:33 - 3/4 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:25:59

Instrumento: MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU-96 EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 47, AMPLIACIÓN BELLAVISTA. Expediente.: 2021003123

INFORME AMBIENTAL

Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria del Modificación Menor Del PGOU-96 en la Unidad de Ejecución 47, Ampliación Bellavista.

Estudios Ambientales de Planeamiento S.L

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 23-12-2022 11:33:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B57D38877992649D45E2BF874CF128AB
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B57D38877992649D45E2BF874CF128AB

Fecha de sellado electrónico: 07-02-2023 13:30:02 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:00

INDICE

1. OBJETO. 3

2. DOCUMENTACIÓN 3

3. CONSIDERACIONES AMBIENTALES 4

4. CONCLUSIONES 10

Estudios Ambientales de Planeamiento S.L

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 23-12-2022 11:33:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B57D38877992649D45E2BF874CF128AB

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B57D38877992649D45E2BF874CF128AB

Fecha de sellado electrónico: 07-02-2023 13:30:02 - 2/10 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:00

1. OBJETO.

El objeto de este informe es el análisis de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria de la Modificación Menor del PGOU-96 en la Unidad de Ejecución 47, Ampliación Bellavista, en San Bartolomé de Tirajana.

2. DOCUMENTACIÓN

Este informe se realiza en base a la documentación remitida por el Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, para la realización del Informe ambiental, que incluye:

- Documento Inicial Estratégico compuesto por la Memoria Documento Inicial Estratégico, con 82 folios y planos anexos.

  La memoria del DIE, cuyo índice es el siguiente:

1.- INTRODUCCIÓN 3

2.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN SUSTANCIAL. 4

2.1.- OBJETIVOS 4
2.2.- JUSTIFICACION 5

3.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PROPUESTA Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES. 6

3.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. 6
3.2.-ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES Y JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA. 6
3.3.- DESCRIPCIÓN DE PROPUESTAS 12
3.3.1.- MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO 12
3.3.2.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA 13

4.- EL DESARROLLO PREVISIBLE DE LA PROPUESTA 15

5.- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN 16

5.1.-GEOLOGÍA 16
5.2.- GEOMORFOLOGÍA 19
5.3.- HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA 20
5.4.- EDAFOLOGÍA Y ÁREAS DE INTERÉS AGRÍCOLA 26
5.5.- FLORA Y VEGETACIÓN. ÁREAS DE INTERÉS FLORÍSTICO 27
5.6.- FAUNA. ÁREAS DE INTERÉS FAUNÍSTICO 32
5.7.- BIODIVERSIDAD 34
5.8.- PAISAJE 34
5.9.- USOS E INFRAESTRUCTURAS 42
5.10.- ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y RED NATURA 2000 44
5.11.- HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO 46
5.12.- PATRIMONIO HISTÓRICO 47
5.13.- CLIMA Y CALIDAD DEL AIRE 48
5.14.- POBLACIÓN Y SOCIO-ECONOMÍA 53
5.15.- IMPACTOS AMBIENTALES PREEXISTENTES 55
5.16.- RIESGOS NATURALES 57

6.- POTENCIALES IMPACTOS AMBIENTALES DE LA MODIFICACIÓN TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO 61

6.1.- VALORACIÓN DETALLADA Y SIGNO DE LOS IMPACTOS Y DE SUS PROBABLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS INDUCIDOS POR LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LA MODIFICACIÓN SUSTANCIAL 64

7.- INCIDENCIAS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES 73

7.1.- PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA 73
7.2.- PLANTEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE EN SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA 76
7.3.- DETERMINACIONES DEL PLAN TERRITORIAL PARCIAL REGENERACIÓN Y ESTRUCTURACIÓN DEL eSPACIO cONSOLIDADO DE pLAYA DEL iNGLÉS (PTp-08) 80
7.4.- PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL ESPACIO ENTRE LA GC-1 Y LA GC-500 EN SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA (PTP-09). DOCUMENTO EN APROBACIÓN PROVISIONAL 80
7.5.- PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR (PTEOTI-GC) 81

8.- CONCLUSIÓN. 82

PLANOS

1.- SITUACIÓN, ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS, RED NATURA 2000 Y HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO
2.- ORTOIMAGEN
3.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR
4.- ESTADO ACTUAL
5.- PERCEPCIÓN PAISAJÍSTICA
6.- DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

Estudios Ambientales de Planeamiento S.L

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 23-12-2022 11:33:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B57D38877992649D45E2BF874CF128AB
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B57D38877992649D45E2BF874CF128AB

Fecha de sellado electrónico: 07-02-2023 13:30:02

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:00

3. CONSIDERACIONES AMBIENTALES

El presente apartado valora desde un punto de vista técnico-ambiental si la documentación aportada para el trámite de consulta de la evaluación ambiental estratégica Ordinaria de la *Modificación Menor del PGOU-96 de la Modificación Menor del PGOU-96 en la Unidad de Ejecución 47, Ampliación Bellavista*, se ajusta a los criterios establecidos para el procedimiento de evaluación ambiental simplificada, de acuerdo a lo previsto por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (en adelante, LEA), por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, Ley 4/2017), así como en el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (en adelante, Reglamento de Planeamiento). Este proceso comprende tres niveles de análisis:

1. Valorar si el Modificación Menor se ajusta las condiciones para someterse a la evaluación ambiental simplificada (Art. 6 de la LEA).

2. Valorar la adecuación de los contenidos aportados a los requerimientos de la LEA y al Reglamento de Planeamiento de Canarias, en cuanto al Documento Inicial Estratégico.

3. Valorar la ausencia de efectos significativos (Anexo V LEA).

Aunque se trata de una Modificación Menor y según el reglamento de planeamiento en el Capítulo V. **Alteración de los instrumentos de ordenación** en su artículo 106, punto 3 dice:

"…las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tienen efectos significativos en el medio ambiente y, en consecuencia, si deben someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.."

PRIMERO.- Consideraciones técnicas al documento

En el apartado 4 del Documento Inicial Estratégico (en adelante DIE) se desarrolla la argumentación de la adecuación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica Ordinaria de la *Modificación Menor*, al tratarse de una Modificación sustancial, con los supuestos regulados en el artículo 6.2 de la LEA, como requisito para justificar el supuesto legal de la evaluación ambiental estratégica ordinaria del Plan.

Desde el punto de vista ambiental, se observa que resulta correcto iniciar el procedimiento de evaluación simplificada ya que no afecta a espacios de la Red Natura 2000, de conformidad a lo establecido en el artículo 6 de la LEA.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 23-12-2022 11:33:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B57D38877992649D45E2BF874CF128AB
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B57D38877992649D45E2BF874CF128AB

Fecha de sellado electrónico: 07-02-2023 13:30:02 - 4/10 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:00

SEGUNDO.- Documento Ambiental Estratégico. Análisis de contenidos.

El DIE debe incluir los contenidos requeridos en el artículo 18 de la LEA y en el Capítulo V, artículo 107 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, según se detalla a continuación:

a) Los objetivos de la planificación.

La LEA establece que en este apartado se han de desarrollar los siguientes contenidos:

> *"Los objetivos del instrumento de ordenación: se describirán los objetivos concretos y específicos (evitando las generalidades e imprecisiones) de la propuesta, incluidos los objetivos de índole ambiental. Se justificará la necesidad de llevar a cabo el instrumento de ordenación, y se indicará, en su caso, la normativa por la que se promueve y desarrolla."*

El DIE desarrolla en su punto 2 "Objetivos de la Modificación Sustancial", los objetivos generales y específicos del documento.

Se echan en falta los Criterios y Objetivos medioambientales específicos de la Modificación Sustancial.

b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

El apartado 3 del DIE de la Modificación Menor, establece el ámbito objeto de la Modificación Menor, los antecedentes, la descripción y las alternativas de esta.

La Modificación Menor persigue una propuesta de ordenación de la pieza tales como:

- *Considerar urbano consolidado el suelo que tiene tal condición y que es de forma muy aproximada el enclave insostenible del PTP-8 (parcelas situadas en el vial junto a la GC-500) y la parcela del canódromo. Descontadas estas superficies el sector de Ampliación de Bellavista que debe clasificarse como SUNCU pasaría a tener 112.332,23 metros cuadrados con una edificabilidad de 0,4 metros cuadrados por metro cuadrado.*
- *Equipar el sector de espacios libres de forma que descongestione la funcionalidad del PMM EL VERIL y se evita, a su vez, que dicho suelo quede encorsetado desde la perspectiva urbanística.*
- *La vía Enrique Jorge que el PMM EL VERIL debe dar entrada al parque y, conforme lo establecido por el Plan General, ser la entrada en la ciudad residencial. Se permite así, segregar el tráfico turístico que sería soportado por la GC- 500, dimensionando la vía Enrique Jorge con una calzada suficiente de cuatro carriles.*

Se exponen las siguientes alternativas.

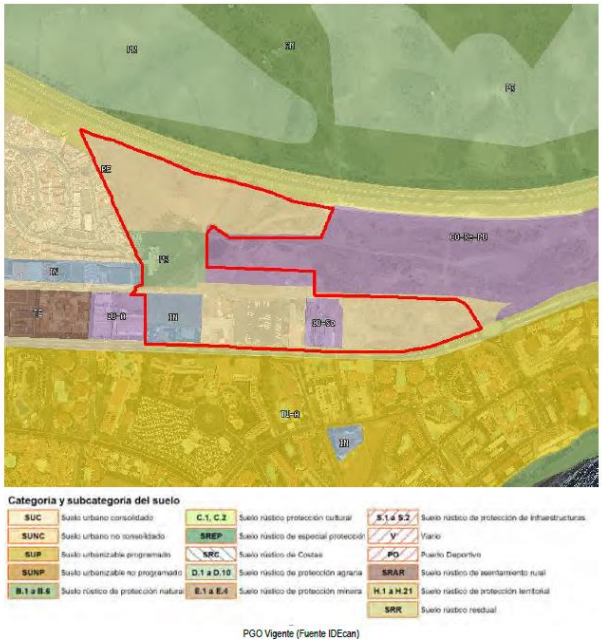
Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 23-12-2022 11:33:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B57D38877992649D45E2BF874CF128AB
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B57D38877992649D45E2BF874CF128AB

Fecha de sellado electrónico: 07-02-2023 13:30:02 - 5/10 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:00

Alternativa 0

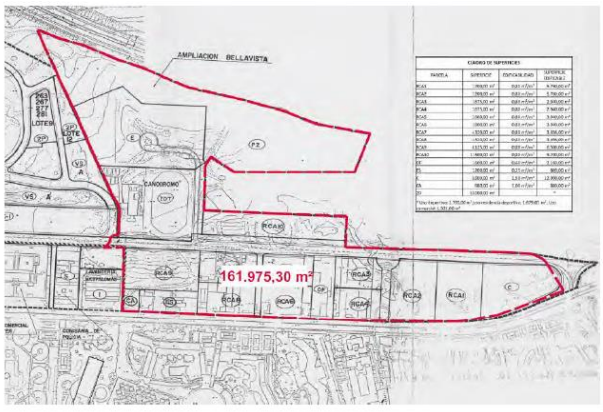
La primera alternativa es una propuesta de la NO acción. En el PGO vigente (1986) la superficie adscrita a la modificación sustancial y objeto de ordenación pormenorizada se encuentra conformada por Suelo Rústico y por Suelo Urbanizable Residencial, como se observa en la imagen siguiente.



PGO Vigente (Fuente IDEcan)

Alternativa 1

Esta alternativa es similar a la 0, sería la contenida en el vigente Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana (año 1996) donde esta pieza de suelo de aproximadamente 161.975 m2. Esta no plantea sinergias con el Plan de Modernización, toda vez que los espacios libres no mejoran las dotaciones del PMM siendo que en la alternativa seleccionada los espacios libres acrecen la plaza de entrada al parque, único rasgo de equipamiento urbano que se detecta en el PMM.



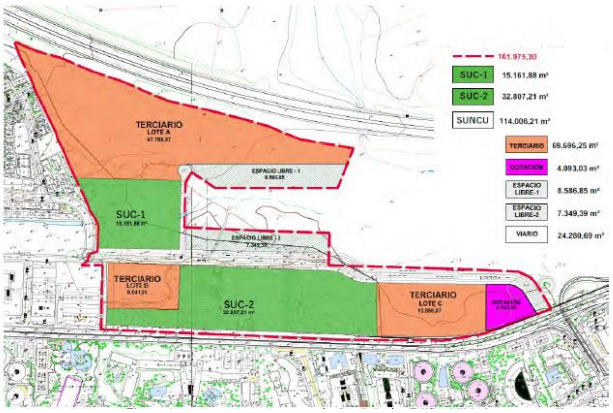
Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 23-12-2022 11:33:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B57D38877992649D45E2BF874CF128AB
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B57D38877992649D45E2BF874CF128AB

Fecha de sellado electrónico: 07-02-2023 13:30:02 - 6/10 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:00

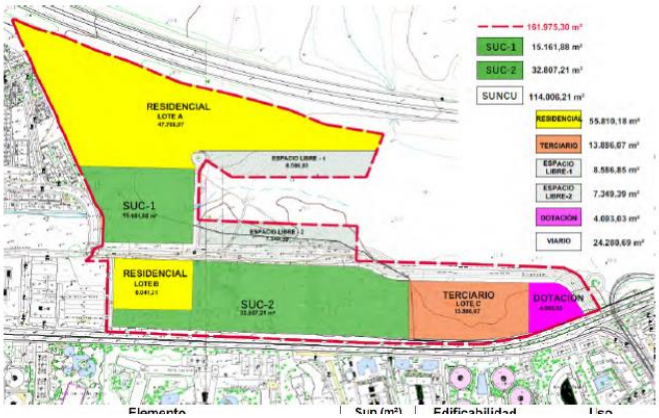
Alternativa 2

la Alternativa 2 se dedica a consolidar el uso terciario en un enclave que es la entrada en la ciudad turística, otorgando una cantidad importante del suelo de la parcela, repartido en 3 lotes (total de 69.696,25 m2). se mantiene el sector que tratamos y manteniendo los invariantes señalados en la clasificación del suelo en la forma como dispone el Plan General Supletorio, lo destina al uso terciario.



Alternativa 3

La Alternativa 3 (elegida) se diferencia de la alternativa 2 en el uso de todas las parcelas es el terciario, mientras que en este caso, en la alternativa 3 posee un uso predominante residencial turístico.



Una vez analizada la información de las alternativas, se observa que se adecua para una Modificación Menor.

En relación con los aspectos de interés en la evaluación ambiental, dejando a un lado las Alternativas 0 que no se pueden considerar una verdadera alternativa de la

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 23-12-2022 11:33:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B57D38877992649D45E2BF874CF128AB
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B57D38877992649D45E2BF874CF128AB

Fecha de sellado electrónico: 07-02-2023 13:30:02 - 7/10 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:00

Modificación Menor, se echa en falta una comparativa y evaluación de las alternativas planteadas.

c) El desarrollo previsible del plan o programa.

La LEA establece que en este apartado se han de desarrollar los siguientes contenidos:

> "Deberá relacionarse los instrumentos de desarrollo y de tramitación que serán necesarios para ejecutar las determinaciones del instrumento de ordenación (por ejemplo, planes territoriales parciales, planes parciales, proyectos de ejecución, etc.)."

El DIE presentado desarrolla dicho aspecto en el apartado 4.

d) Los potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático

El apartado 6 del DIE de la Modificación Menor, desarrolla y analiza los distintos impactos apreciables en las distintas fases producidos por el Planeamiento (fases de obra, edificación y operativa), que establece el ámbito objeto de la Modificación Menor, desconociendo sobre qué propuesta se desarrolla dicho análisis.

Se deberá de aclarar sobre que alternativa seleccionada se desarrolla dicho análisis.

El DIE desarrolla una completa y extensa caracterización ambiental de la situación del medio ambiente, recogida en el apartado 5 del DIE.

e) Las incidencias previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

El punto 7 del DIE se recoge este aspecto con las distintas afecciones en base a los distintos planes sectoriales y territoriales que afectan al ámbito. Siendo su desarrollo adecuado.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 23-12-2022 11:33:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B57D38877992649D45E2BF874CF128AB
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B57D38877992649D45E2BF874CF128AB

Fecha de sellado electrónico: 07-02-2023 13:30:02 - 8/10 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:00

TERCERO.- Determinación de la existencia de efectos ambientales significativos.

La LEA establece en su art. 31, que para establecer la existencia de posibles efectos ambientales significativos se deberá tener en cuenta los criterios establecidos en el Anexo V de la citada Ley. Estos criterios son los siguientes:

ANEXO V (LEA) **Criterios mencionados en el artículo 31 para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.**
1. Las características de los planes y programas, considerando en particular: *a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones, y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.* *b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.* *c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.* *d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.* *e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.* *2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:* *a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.* *b) El carácter acumulativo de los efectos.* *c) El carácter transfronterizo de los efectos.* *d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidos, por ejemplo, a accidentes).* *e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).* *f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:* *1.º Las características naturales especiales.* *2.º Los efectos en el patrimonio cultural.*

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 23-12-2022 11:33:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B57D38877992649D45E2BF874CF128AB
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B57D38877992649D45E2BF874CF128AB

Fecha de sellado electrónico: 07-02-2023 13:30:02 - 9/10 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:00

3.º La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.

4.º La explotación intensiva del suelo.

5.º Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

La evaluación ambiental estratégica Ordinaria que se presenta en el Documento Inicial Estratégico de la *Modificación Menor del PGOU-96 de la Modificación Menor del PGOU-96 en la Unidad de Ejecución 47, Ampliación Bellavista*, cuenta con algunas carencias que deben ser subsanadas.

4. CONCLUSIONES

ÚNICA.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 18 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, y en el *Reglamento de Planeamiento de Canarias*, se propone requerir al Equipo redactor, para que subsane el Documento Inicial Estratégico en los términos establecidos en el presente informe y que se hacen constar a continuación:

- Se deberá recoger y especificar los Criterios y Objetivos medioambientales específicos de la Modificación.
- Se echa en falta una comparativa y evaluación de las alternativas planteadas.

En definitiva, el documento analizado cumple con los contenidos de un EAE Ordinario, pero deberá de subsanar los aspectos indicados para su correcto desarrollo.

Sin perjuicio de los informes jurídico y técnico, que se emitan a este respecto, es cuanto cumple informar salvo mejor criterio.

Las Palmas de Gran Canaria a 22 de diciembre de 2022

Ángel Nicolás García Quintana

Geógrafo

GARCIA QUINTANA ANGEL NICOLAS - 42844214K

Firmado digitalmente por GARCIA QUINTANA ANGEL NICOLAS - 42844214K
Fecha: 2022.12.23 11:33:58 Z

Estudios Ambientales de Planeamiento S.L

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 23-12-2022 11:33:58

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B57D38877992649D45E2BF874CF128AB
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B57D38877992649D45E2BF874CF128AB

Fecha de sellado electrónico: 07-02-2023 13:30:02

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:00

Instrumento: MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN N.º 47 DEL P.G.O. EXPEDIENTE 2021003123

INFORME AMBIENTAL

Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Modificación Menor De La Unidad de Ejecución Nº47. Del PGO de San Bartolomé de Tirajana

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 23-12-2022 11:35:04

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F5AE873A287335C4285CAD1BA92DFB92
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F5AE873A287335C4285CAD1BA92DFB92

Fecha de sellado electrónico: 07-02-2023 13:30:05 Ver sello - 1/15 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:02

INDICE

1. OBJETO. 3

2. DOCUMENTACIÓN 3

3. CONSIDERACIONES AMBIENTALES 3

4. CONCLUSIONES 14

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 23-12-2022 11:35:04

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F5AE873A287335C4285CAD1BA92DFB92
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F5AE873A287335C4285CAD1BA92DFB92

Fecha de sellado electrónico: 07-02-2023 13:30:05 - 2/15 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:02

1. OBJETO.

El objeto de este informe es el análisis de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana.

2. DOCUMENTACIÓN

Este informe se realiza en base a la documentación remitida por el Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, para la realización del Informe ambiental, que incluye:

- Memoria Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 PGO de San Bartolomé de Tirajana. (78 Folios) (octubre 2021)
- Documento Ambiental Estratégico (octubre 2021), compuesto por la Memoria Documento Ambiental Estratégico, con 179 folios

La memoria del DAE, cuyo índice principal es el siguiente:

1. *Contexto. Necesidad de la modificación y su evaluación ambiental.*
2. *Objetivos de la modificación.*
3. *Alcance y contenido de la modificación. Alternativas razonable, técnica y ambientalmente viables.*
4. *Desarrollo previsible de la modificación.*
5. *Caracterización de la situación del medio ambiente.*
6. *Los efectos ambientales previsibles.*
7. *Los efectos previsibles por la modificación sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.*
8. *Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental simplificada.*
9. *Resumen de los motivos de selección entre las alternativas planteadas*
10. *Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente, tomando en consideración el cambio climático,*
11. *Programa de vigilancia ambiental con la descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental de la modificación.*

3. CONSIDERACIONES AMBIENTALES

El presente apartado valora desde un punto de vista técnico-ambiental si la documentación aportada para el trámite de consulta de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la *Modificación Menor Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana*, se ajusta a los criterios establecidos para el procedimiento de evaluación ambiental simplificada, de acuerdo a lo previsto por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (en adelante, LEA), por la

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 23-12-2022 11:35:04

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F5AE873A287335C4285CAD1BA92DFB92
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F5AE873A287335C4285CAD1BA92DFB92

Fecha de sellado electrónico: 07-02-2023 13:30:05 - 3/15 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:02

Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, Ley 4/2017), así como en el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (en adelante, Reglamento de Planeamiento). Este proceso comprende tres niveles de análisis:

1. Valorar si el Modificación Menor se ajusta las condiciones para someterse a la evaluación ambiental simplificada (Art. 6 de la LEA).

2. Valorar la adecuación de los contenidos aportados a los requerimientos de la LEA y al Reglamento de Planeamiento de Canarias, en cuanto al Documento Ambiental Estratégico.

3. Valorar la ausencia de efectos significativos (Anexo V LEA).

Aunque se trata de una Modificación Menor y según el reglamento de planeamiento en el Capítulo V. **Alteración de los instrumentos de ordenación** en su artículo 106, punto 3 dice:

"…las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tienen efectos significativos en el medio ambiente y, en consecuencia, si deben someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.."

Desde el punto de vista ambiental, se observa que resulta correcto iniciar el procedimiento de evaluación simplificada ya que no afecta a espacios de la Red Natura 2000, de conformidad a lo establecido en el artículo 6 de la LEA.

PRIMERO.- Consideraciones técnicas al documento

En el apartado 8 del Documento Ambiental Estratégico (DAE) se desarrolla la argumentación de la adecuación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica Simplificada de la *Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana*, con los supuestos regulados en el artículo 6.2 de la LEA, como requisito para justificar el supuesto legal de la evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan.

Desde el punto de vista ambiental, se observa que resulta correcto iniciar el procedimiento de evaluación simplificada ya que no afecta a espacios de la Red Natura 2000, de conformidad a lo establecido en el artículo 6 de la LEA.

SEGUNDO.- Documento Ambiental Estratégico. Análisis de contenidos.

El Documento Ambiental Estratégico debe incluir los contenidos requeridos en el artículo 29.1 de la LEA y en el Capítulo II del Anexo del Reglamento de Planeamiento, según se detalla a continuación:

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 23-12-2022 11:35:04

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F5AE873A287335C4285CAD1BA92DFB92
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F5AE873A287335C4285CAD1BA92DFB92

Fecha de sellado electrónico: 07-02-2023 13:30:05 - 4/15 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:02

a) Los objetivos de la planificación.

El Reglamento de Planeamiento establece que en este apartado se han de desarrollar los siguientes contenidos:

> *"Los objetivos del instrumento de ordenación: se describirán los objetivos concretos y específicos (evitando las generalidades e imprecisiones) de la propuesta, incluidos los objetivos de índole ambiental. Se justificará la necesidad de llevar a cabo el instrumento de ordenación, y se indicará, en su caso, la normativa por la que se promueve y desarrolla."*

El documento ambiental desarrolla en su apartado 2 "Objetivos de la Modificación", los objetivos generales y específicos del documento, no se incluyen Criterios ni Objetivos ambientales específicos de la Modificación Menor.

b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

El apartado 3 del documento ambiental estratégico de la Modificación Menor, establece el ámbito objeto de la Modificación Menor, los antecedentes, la descripción y las alternativas de esta.

La Modificación Menor pretende el cambio de uso de la parcela deportiva y el incremento de edificabilidad de todo el suelo incluido en la UE N.º 47, que permita la intervención en el desarrollo y la gestión de este suelo.

Se exponen las siguientes alternativas.

Alternativa 0

La alternativa "0" se corresponde con el modelo urbanístico resultante o deducible de un escenario en el que no interviene la Modificación Menor.

La alternativa 0, se corresponde con el escenario en el que se conserva la ordenación establecida en el PGO vigente, por lo que no puede considerarse como una alternativa de ordenación.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 23-12-2022 11:35:04

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F5AE873A287335C4285CAD1BA92DFB92
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F5AE873A287335C4285CAD1BA92DFB92

Fecha de sellado electrónico: 07-02-2023 13:30:05 - 5/15 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:02

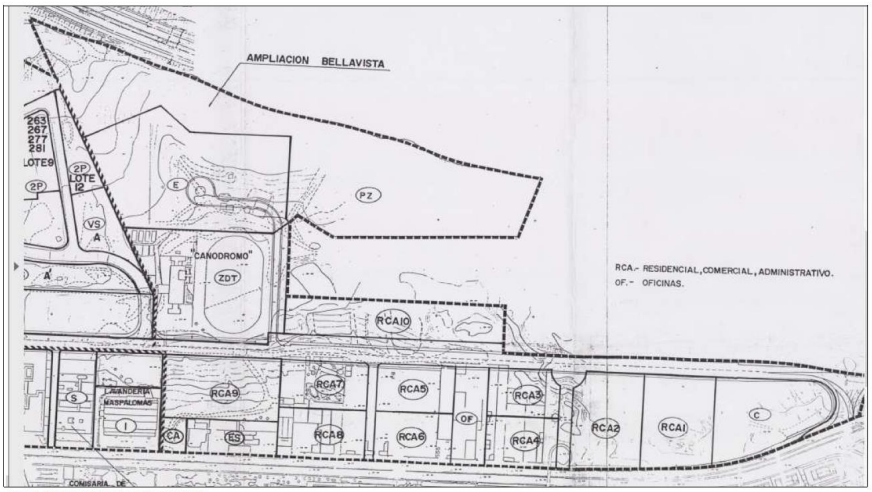


Figura 4. **Representación gráfica de la Alternativa 0.**

B. DATOS BÁSICOS	
B 1. Superficie	165.000 m²
B 2. Ordenanza	Uso de Residencial Permanente

C. OBJETIVOS
-EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS
-EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

D. CESIONES

E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO
El plazo de edificación será de 4 años desde la entrega de la Urbanización al Ayuntamiento

F. GESTIÓN: COMPENSACIÓN | **G. PLAZO:** 2 AÑOS

PARCELA	SUPERFICIE M²	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	M² CONSTRUIBLES
RCA1	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA2	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA3	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA4	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA5	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA6	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA7	4,320,00	0,8	3.456,00
RCA8	4,320,00	0,8	3.456,00
RCA9	8.125,00	0,8	6.500,00
RCA10	11.500,00	0,8	9.200,00
OF	3.600,00	0,6	2.160,00
ES	3.200,00	0,25	800,00
C	8.600,00	1,5	12.900,00
CA	880,00	1,00	880,00
ZD	18.000,00	0,26	4.703,00
TOTAL	**91.895,00**	**0,73**	**67.512,00**

Alternativa 1. Desarrollo del suelo a través de dos UA de forma Independiente.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 23-12-2022 11:35:04

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F5AE873A287335C4285CAD1BA92DFB92
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F5AE873A287335C4285CAD1BA92DFB92

Fecha de sellado electrónico: 07-02-2023 13:30:05 - 6/15 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:02

La alternativa 1, plantea el desarrollo y gestión del suelo a través de solo dos Unidades de Actuación diferenciadas. Se plantea la Unidad de Actuación 1, la mayor de las dos, conformada por la totalidad de los propietarios que nada tienen que ver con el suelo del Canódromo y la Unidad de Actuación 2 con el resto, el suelo del Canódromo.

En esta alternativa 1, en la que se plantea el desarrollo independiente del suelo que pertenece al propietario del Canódromo del resto, se comprueba a continuación y se garantiza que se cumple con las superficies de cesiones y dotaciones con arreglo a la legislación de aplicación en cada una de las Unidades de Actuación.

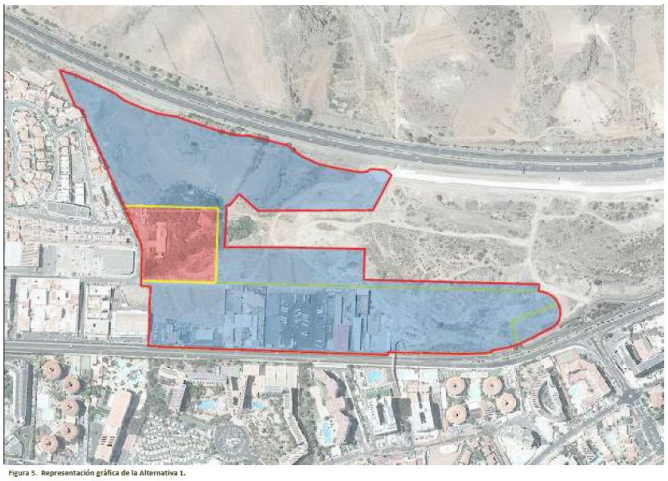


Figura 5. Representación gráfica de la Alternativa 1.

Parámetros UA 1

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	148.386,00 m^2c
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,035 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,381 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	73.382,00 m^2c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	80.257,62 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	153.639,62 m^2c
30,00 %	22.014,60 m^2c
EDIFICABILIDAD VPO	22.014,60 m^2c

Parámetros UA 2

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 23-12-2022 11:35:04

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F5AE873A287335C4285CAD1BA92DFB92
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F5AE873A287335C4285CAD1BA92DFB92

Fecha de sellado electrónico: 07-02-2023 13:30:05 - 7/15 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:02

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	17.286,00 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,45 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,381 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	20.288,00 m^2c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	4.720,00 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	25.008,00 m^2c
30,00 %	6.086,40 m^2c
EDIFICABILIDAD VPO	6.086,40 m^2c

Alternativa 2 Desarrollo y gestión del suelo a través de tres U A de forma independiente

La alternativa 2 fija de forma general la ubicación de las parcelas de espacios libres, equipamientos y dotaciones así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos de cada una de las Unidades de Actuación, las tres Unidades de Actuación se obligan a dejar el suelo correspondiente a las cesiones que corresponde a cada una de ellas, en los suelos que para ello quedan definidos en este documento.

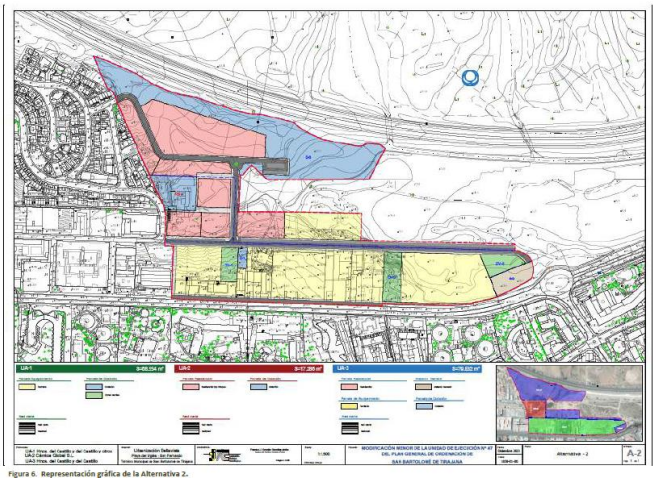


Figura 6. Representación gráfica de la Alternativa 2.

Parámetros UA 1

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 23-12-2022 11:35:04

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F5AE873A287335C4285CAD1BA92DFB92
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F5AE873A287335C4285CAD1BA92DFB92

Fecha de sellado electrónico: 07-02-2023 13:30:05 - 8/15 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:02

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	68.554,00 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	0,71 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,44 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD TERCIARIO (COMERCIAL Y OFICINAS)	42.812,91 m^2c
OFICINA EN EDIFICIO EXCLUSIVO	5.615,30 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	48.428,21 m^2c
SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	68.554,00 m^2

Parámetros UA 2

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	17.286,00 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,45 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,381 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	20.288,00 m^2c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	4.720,00 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	25.008,00 m^2c
30,00 %	6.086,40 m^2c
EDIFICABILIDAD VPO	6.086,40 m^2c

Parámetros UA 3

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD MAS EL SG	79.832,00 m^2+2.895,00 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,21 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,264 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	75.033,00 m^2c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	21.251,20 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	96.284,20 m^2c
30,00 % VIVIENDA PROTEGIDA	22.509,90 m^2c

Una vez analizada la información de las alternativas, se observa que se adecua para una Modificación Menor.

En relación con los aspectos de interés en la evaluación ambiental, dejando a un lado las Alternativas 0 que no se pueden considerar una verdadera alternativa a la Ordenación de la Modificación Menor, se aprecia que se ha desarrollado una evaluación de las alternativas planteadas.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 23-12-2022 11:35:04

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F5AE873A287335C4285CAD1BA92DFB92
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F5AE873A287335C4285CAD1BA92DFB92

Fecha de sellado electrónico: 07-02-2023 13:30:05 - 9/15 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:02

c) El desarrollo previsible del plan o programa.

El Reglamento de Planeamiento establece que en este apartado se han de desarrollar los siguientes contenidos:

> "Deberá relacionarse los instrumentos de desarrollo y de tramitación que serán necesarios para ejecutar las determinaciones del instrumento de ordenación (por ejemplo, planes territoriales parciales, planes parciales, proyectos de ejecución, etc.)."

El DAE presentado desarrolla dicho aspecto en el apartado 4 del mismo.

d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.

La caracterización ambiental de la situación del medio ambiente se realiza en el punto 5 del Documento Ambiental Estratégico.

En dicho punto se desarrolla y se caracteriza el medio ambiente tal y como se recoge en el Reglamento de Planeamiento, que establece que en el Documento Ambiental Estratégico debe figurar:

> *"Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan en el ámbito territorial afectado: deben identificarse y describirse los factores ambientales que guarden relación con los objetivos del instrumento de ordenación. Como punto de partida, se tendrán en cuenta en este apartado las siguientes materias: geología y geomorfología, flora y fauna, hidrología y geomorfología, edafología, población y perspectiva de género, contaminación atmosférica, factores climáticos, cambio climático, patrimonio cultural y paisaje. También deben describirse aquellos problemas ambientales existentes en el ámbito de actuación del instrumento de ordenación, destacando, si fuera el caso, la posibilidad de solucionarlos a través de las propuestas de ordenación planteadas. Este análisis debe realizarse siguiendo los criterios expuestos en los apartados 2 b) y 2 d) (Sección segunda) del Anexo del Reglamento:*
>
> *"2.b) (…) En el caso del análisis de las variables ambientales se tendrán en cuenta cuando correspondan las siguientes: geología y geomorfología, flora y fauna, población con incorporación de la perspectiva de género, paisaje, edafología, hidrología e hidrogeología, factores climáticos, patrimonio cultural, así como cualquier otro aspecto relacionado con los objetivos del instrumento de ordenación (es importante evitar el análisis de variables ambientales superfluas y no relevantes de cara a los objetivos de ordenación). Para cada uno de los aspectos mencionados deben tratarse los siguientes contenidos:*

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 23-12-2022 11:35:04

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F5AE873A287335C4285CAD1BA92DFB92
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F5AE873A287335C4285CAD1BA92DFB92

Fecha de sellado electrónico: 07-02-2023 13:30:05 - 10/15 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:02

Descripción de cada aspecto ambiental de acuerdo con los criterios señalados más adelante. Esta información debe ser precisa, evitando contenidos que no tienen relevancia para la evaluación.

Delimitación gráfica mediante base cartográfica de las zonas que presenten un mayor interés desde el punto de vista de su conservación (áreas de interés).

Delimitación gráfica mediante base cartográfica de áreas problemáticas desde el punto de vista de los riesgos.

Evolución prevista de cada aspecto ambiental de acuerdo a la organización y programación temporal del instrumento de ordenación.

Se identificarán los impactos existentes teniendo en cuenta cual es la voluntad, posibilidad y oportunidad de arbitrar soluciones a través de las determinaciones del instrumento de ordenación. Para cada uno de ellos se debe indicar la localización, alcance espacial, agentes implicados, causas, etc."

"2.d) Las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan.

Se trata de hacer una superposición de las determinaciones de ordenación propuestas con las variables ambientales. Como resultado se obtiene, para cada determinación, qué variables ambientales están afectadas y si existen áreas de interés dentro de sus límites. Debe indicarse también, para cada ámbito, si existen problemas derivados de las características del territorio que pusieran en duda su existencia de la forma en la que se propone en el instrumento de ordenación. (…) Por todo ello, se propone analizar la incidencia de las determinaciones del instrumento de ordenación en las variables ambientales a través de tablas resumen…"

En base a los contenidos de la Modificación Menor y a los criterios para el análisis de los aspectos ambientales que se desarrolla en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se observa que se desarrolla el análisis de los aspectos ambientales necesarios para el desarrollo de la Modificación Menor, adecuada al ámbito objeto de análisis.

e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.

En el punto 6 del Documento Ambiental Estratégico se desarrolla la caracterización de los impactos previsibles de la Modificación Menor sobre distintos factores ambientales y sobre el paisaje.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 23-12-2022 11:35:04

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F5AE873A287335C4285CAD1BA92DFB92
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F5AE873A287335C4285CAD1BA92DFB92

Fecha de sellado electrónico: 07-02-2023 13:30:05 - 11/15 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:02

Siendo su desarrollo y aplicación adecuada al ámbito analizado, pero se echa en falta la selección de la alternativa propuesta como viable, como si se expone en el apartado 9 del DAE en su último párrafo, aspecto este a subsanar.

f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

El punto 7 del Documento Ambiental Estratégico se recoge este aspecto con las distintas afecciones en base a los distintos planes sectoriales y territoriales que afectan al ámbito. En el mismo no se reseña de qué manera afecta a la pieza el PTE 5 del Paisaje de Gran Canaria (UAP 73 Maspalomas), ni el PTE 21 Corredor de Transporte público, ni el PTP 8 de Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés.

h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

En el apartado 9 del Documento Ambiental Estratégico se exponen los motivos de la selección de las alternativas contempladas y un completo análisis de las distintas alternativas y sus posibles afecciones

g) La motivación de la aplicación del procedimiento de la evaluación Ambiental simplificada

El análisis de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se realiza en el apartado 8 del Documento Ambiental Estratégico.

i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.

En relación con las medidas previstas para prevenir, reducir y en la medida de lo posible, corregir los posibles efectos negativos sobre el medioambiente y el territorio, se recogen en el punto 10 del Documento Ambiental Estratégico, son medidas referidas a la integración del desarrollo edificatorio de la pieza, no se observándose ni apreciándose medidas de carácter ambiental propiamente dicha. No existen medidas concretas a aplicar en el ámbito, ni referidas a la revegetación del ámbito, ni relativas a medidas de adaptación ni mitigación del cambio climático, ni medidas referidas a la perspectiva de género, entre otras.

j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

El punto 11 del Documento Ambiental Estratégico se desarrolla de programa de vigilancia ambiental, pero lo presentado no establece indicadores generales, no se exponen las situaciones de partida, ni las unidades o criterios de valoración, ni las fuentes o mecanismos de obtención de la información para su valoración. Además, el planteamiento de dichos indicadores no responde a los términos establecidos en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, que recoge que:

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 23-12-2022 11:35:04

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F5AE873A287335C4285CAD1BA92DFB92
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F5AE873A287335C4285CAD1BA92DFB92

Fecha de sellado electrónico: 07-02-2023 13:30:05 - 12/15 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:02

"El programa de vigilancia ambiental está compuesto por el conjunto de medidas que garantizan, una vez que el instrumento de planeamiento ha entrado en vigor, que las medidas correctoras propuestas en el procedimiento de Evaluación Ambiental se cumplen. El otro objetivo del programa de vigilancia ambiental es verificar la eficacia de tales medidas, a la vez que se comprueba el grado de ajuste de nivel de afección previsto a nivel de afección que finalmente se produce".

TERCERO.- Determinación de la existencia de efectos ambientales significativos.

La LEA establece en su art. 31, que para establecer la existencia de posibles efectos ambientales significativos se deberá tener en cuenta los criterios establecidos en el Anexo V de la citada Ley. Estos criterios son los siguientes:

ANEXO V (LEA) **Criterios mencionados en el artículo 31 para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.**
1. Las características de los planes y programas, considerando en particular: *a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones, y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.* *b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.* *c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.* *d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.* *e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.* *2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:* *a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.* *b) El carácter acumulativo de los efectos.* *c) El carácter transfronterizo de los efectos.* *d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidos, por ejemplo, a accidentes).* *e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).*

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 23-12-2022 11:35:04

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F5AE873A287335C4285CAD1BA92DFB92
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F5AE873A287335C4285CAD1BA92DFB92

Fecha de sellado electrónico: 07-02-2023 13:30:05 - 13/15 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:02

f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:

1.º Las características naturales especiales.

2.º Los efectos en el patrimonio cultural.

3.º La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.

4.º La explotación intensiva del suelo.

5.º Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

La evaluación ambiental estratégica simplificada que se presenta en el Documento Ambiental Estratégico de la *Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana*, cuenta con algunas carencias que impiden concluir que no haya posibles impactos significativos.

4. CONCLUSIONES

ÚNICA.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 29.1 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, y en el *Reglamento de Planeamiento de Canarias*, se propone requerir al Equipo redactor, para que subsane el Documento Ambiental Estratégico en los términos establecidos en el presente informe y que se hacen constar a continuación:

- No se recogen ni se reflejan Criterios ni Objetivos de carácter ambiental, aspecto este a subsanar.
- En relación con los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, se echa en falta la posible afección o no, sobre el ámbito, del el PTE 5 del Paisaje de Gran Canaria, PTE 21 Corredor de Transporte público, ni el PTP 8 de Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés, aspecto este a subsanar
- En el apartado 6 se echa en falta una conclusión en relación con la selección de la alternativa propuesta como viable, como si se expone en el apartado 9 del DAE en su último párrafo, aspecto este a completar.
- Tan solo se desarrollan medidas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos que dicha modificación desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico, en ningún momento se plantean medidas correctoras de carácter ambientales (referidas a vegetación, a la mitigación y adaptación al cambio climático, a la perspectiva de género, entre otras), aspecto este a subsanar.
- Se debe desarrollar un programa de vigilancia ambiental en consonancia con los requerimientos del Reglamento de Planeamiento.

En definitiva, el documento analizado cumple con los contenidos de un EAE Simplificado, pero posee algunos aspectos que se deben ser subsanados.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 23-12-2022 11:35:04

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F5AE873A287335C4285CAD1BA92DFB92
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F5AE873A287335C4285CAD1BA92DFB92

Fecha de sellado electrónico: 07-02-2023 13:30:05 - 14/15 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:02

Sin perjuicio de los informes jurídico y técnico, que se emitan a este respecto, es cuanto cumple informar salvo mejor criterio.

Las Palmas de Gran Canaria a 23 de octubre de 2022

Ángel Nicolás García Quintana

Geógrafo

GARCIA QUINTANA ANGEL NICOLAS - 42844214K

Firmado digitalmente por GARCIA QUINTANA ANGEL NICOLAS - 42844214K
Fecha: 2022.12.23 11:35:04 Z

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 23-12-2022 11:35:04

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): F5AE873A287335C4285CAD1BA92DFB92
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F5AE873A287335C4285CAD1BA92DFB92

Fecha de sellado electrónico: 07-02-2023 13:30:05 - 15/15 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:02

Instrumento: MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN N.º 47 DEL P.G.O. EXPEDIENTE 2021003123

INFORME AMBIENTAL

Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Modificación Menor De La Unidad de Ejecución Nº47. Del PGO de San Bartolomé de Tirajana

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 23-12-2022 11:34:29

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): BAB2FCB9BF89C4604C5DCBE6EBC6FB2B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BAB2FCB9BF89C4604C5DCBE6EBC6FB2B

Fecha de sellado electrónico: 07-02-2023 13:30:08 Ver sello - 1/14 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:03

INDICE

1. OBJETO. 3

2. DOCUMENTACIÓN 3

3. CONSIDERACIONES AMBIENTALES 3

4. CONCLUSIONES 14

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 23-12-2022 11:34:29

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): BAB2FCB9BF89C4604C5DCBE6EBC6FB2B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BAB2FCB9BF89C4604C5DCBE6EBC6FB2B

Fecha de sellado electrónico: 07-02-2023 13:30:08 - 2/14 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:03

1. OBJETO.

El objeto de este informe es el análisis de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana.

2. DOCUMENTACIÓN

Este informe se realiza en base a la documentación remitida por el Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, para la realización del Informe ambiental, que incluye:

- Memoria Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 PGO de San Bartolomé de Tirajana. (78 Folios) (octubre 2021)
- Documento Ambiental Estratégico (octubre 2021), compuesto por la Memoria Documento Ambiental Estratégico, con 179 folios

La memoria del DAE, cuyo índice principal es el siguiente:

1. *Contexto. Necesidad de la modificación y su evaluación ambiental.*
2. *Objetivos de la modificación.*
3. *Alcance y contenido de la modificación. Alternativas razonable, técnica y ambientalmente viables.*
4. *Desarrollo previsible de la modificación.*
5. *Caracterización de la situación del medio ambiente.*
6. *Los efectos ambientales previsibles.*
7. *Los efectos previsibles por la modificación sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.*
8. *Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental simplificada.*
9. *Resumen de los motivos de selección entre las alternativas planteadas*
10. *Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente, tomando en consideración el cambio climático,*
11. *Programa de vigilancia ambiental con la descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental de la modificación.*

3. CONSIDERACIONES AMBIENTALES

El presente apartado valora desde un punto de vista técnico-ambiental si la documentación aportada para el trámite de consulta de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la *Modificación Menor Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana*, se ajusta a los criterios establecidos para el procedimiento de evaluación ambiental simplificada, de acuerdo a lo previsto por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (en adelante, LEA), por la

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 23-12-2022 11:34:29

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): BAB2FCB9BF89C4604C5DCBE6EBC6FB2B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BAB2FCB9BF89C4604C5DCBE6EBC6FB2B

Fecha de sellado electrónico: 07-02-2023 13:30:08 - 3/14 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:03

Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, Ley 4/2017), así como en el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (en adelante, Reglamento de Planeamiento). Este proceso comprende tres niveles de análisis:

1. Valorar si el Modificación Menor se ajusta las condiciones para someterse a la evaluación ambiental simplificada (Art. 6 de la LEA).

2. Valorar la adecuación de los contenidos aportados a los requerimientos de la LEA y al Reglamento de Planeamiento de Canarias, en cuanto al Documento Ambiental Estratégico.

3. Valorar la ausencia de efectos significativos (Anexo V LEA).

Aunque se trata de una Modificación Menor y según el reglamento de planeamiento en el Capítulo V. **Alteración de los instrumentos de ordenación** en su artículo 106, punto 3 dice:

"…las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tienen efectos significativos en el medio ambiente y, en consecuencia, si deben someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.."

Desde el punto de vista ambiental, se observa que resulta correcto iniciar el procedimiento de evaluación simplificada ya que no afecta a espacios de la Red Natura 2000, de conformidad a lo establecido en el artículo 6 de la LEA.

PRIMERO.- Consideraciones técnicas al documento

En el apartado 8 del Documento Ambiental Estratégico (DAE) se desarrolla la argumentación de la adecuación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica Simplificada de la *Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana*, con los supuestos regulados en el artículo 6.2 de la LEA, como requisito para justificar el supuesto legal de la evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan.

Desde el punto de vista ambiental, se observa que resulta correcto iniciar el procedimiento de evaluación simplificada ya que no afecta a espacios de la Red Natura 2000, de conformidad a lo establecido en el artículo 6 de la LEA.

SEGUNDO.- Documento Ambiental Estratégico. Análisis de contenidos.

El Documento Ambiental Estratégico debe incluir los contenidos requeridos en el artículo 29.1 de la LEA y en el Capítulo II del Anexo del Reglamento de Planeamiento, según se detalla a continuación:

a) Los objetivos de la planificación.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 23-12-2022 11:34:29

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): BAB2FCB9BF89C4604C5DCBE6EBC6FB2B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BAB2FCB9BF89C4604C5DCBE6EBC6FB2B

Fecha de sellado electrónico: 07-02-2023 13:30:08 - 4/14 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:03

El Reglamento de Planeamiento establece que en este apartado se han de desarrollar los siguientes contenidos:

> *"Los objetivos del instrumento de ordenación: se describirán los objetivos concretos y específicos (evitando las generalidades e imprecisiones) de la propuesta, incluidos los objetivos de índole ambiental. Se justificará la necesidad de llevar a cabo el instrumento de ordenación, y se indicará, en su caso, la normativa por la que se promueve y desarrolla."*

El documento ambiental desarrolla en su apartado 2 "Objetivos de la Modificación", los objetivos generales y específicos del documento, no se incluyen Criterios ni Objetivos ambientales específicos de la Modificación Menor.

b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

El apartado 3 del documento ambiental estratégico de la Modificación Menor, establece el ámbito objeto de la Modificación Menor, los antecedentes, la descripción y las alternativas de esta.

La Modificación Menor pretende el cambio de uso de la parcela deportiva y el incremento de edificabilidad de todo el suelo incluido en la UE N.º 47, que permita la intervención en el desarrollo y la gestión de este suelo.

Se exponen las siguientes alternativas.

<u>Alternativa 0</u>

La alternativa "0" se corresponde con el modelo urbanístico resultante o deducible de un escenario en el que no interviene la Modificación Menor.

La alternativa 0, se corresponde con el escenario en el que se conserva la ordenación establecida en el PGO vigente, por lo que no puede considerarse como una alternativa de ordenación.

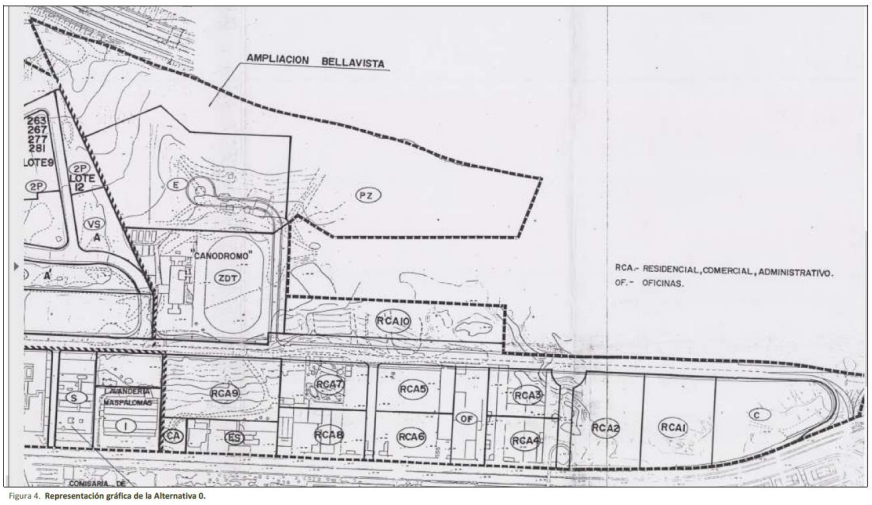


Figura 4. **Representación gráfica de la Alternativa 0.**

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 23-12-2022 11:34:29

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): BAB2FCB9BF89C4604C5DCBE6EBC6FB2B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BAB2FCB9BF89C4604C5DCBE6EBC6FB2B

Fecha de sellado electrónico: 07-02-2023 13:30:08 - 5/14 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:03

B. DATOS BÁSICOS	
B 1. Superficie	165.000 m²
B 2. Ordenanza	Uso de Residencial Permanente

C. OBJETIVOS
-EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS
-EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

D. CESIONES

E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO
El plazo de edificación será de 4 años desde la entrega de la Urbanización al Ayuntamiento

F. GESTIÓN: COMPENSACIÓN	**G. PLAZO:** 2 AÑOS

PARCELA	SUPERFICIE M²	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	M² CONSTRUIBLES
RCA1	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA2	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA3	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA4	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA5	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA6	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA7	4,320,00	0,8	3.456,00
RCA8	4,320,00	0,8	3.456,00
RCA9	8.125,00	0,8	6.500,00
RCA10	11.500,00	0,8	9.200,00
OF	3.600,00	0,6	2.160,00
ES	3.200,00	0,25	800,00
C	8.600,00	1,5	12.900,00
CA	880,00	1,00	880,00
ZD	18.000,00	0,26	4.703,00
TOTAL	**91.895,00**	**0,73**	**67.512,00**

Alternativa 1. Desarrollo del suelo a través de dos UA de forma Independiente.

La alternativa 1, plantea el desarrollo y gestión del suelo a través de solo dos Unidades de Actuación diferenciadas. Se plantea la Unidad de Actuación 1, la mayor de las dos, conformada por la totalidad de los propietarios que nada tienen que ver con el suelo del Canódromo y la Unidad de Actuación 2 con el resto, el suelo del Canódromo.

En esta alternativa 1, en la que se plantea el desarrollo independiente del suelo que pertenece al propietario del Canódromo del resto, se comprueba a continuación y se garantiza que se cumple con las superficies de cesiones y dotaciones con arreglo a la legislación de aplicación en cada una de las Unidades de Actuación.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 23-12-2022 11:34:29

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): BAB2FCB9BF89C4604C5DCBE6EBC6FB2B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BAB2FCB9BF89C4604C5DCBE6EBC6FB2B

Fecha de sellado electrónico: 07-02-2023 13:30:08 - 6/14 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:03

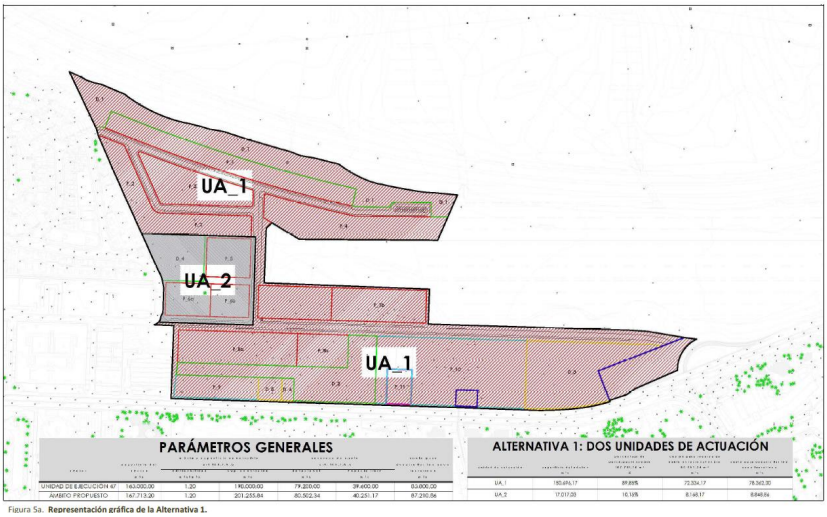


Figura 5a. **Representación gráfica de la Alternativa 1.**

Parámetros UA 1

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	150.696,17 m^2c
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,02 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,49 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	73.377,62 m^2c
30,00 %	22.013,29 m^2c
EDIFICABILIDAD VPO	22.022,40 m^2c

Parámetros UA 2

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	17.017,03 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,47 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,40 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	20.288,00 m^2c
30,00 %	6.086,40 m^2c
EDIFICABILIDAD VPO	6.086,40 m^2c

7

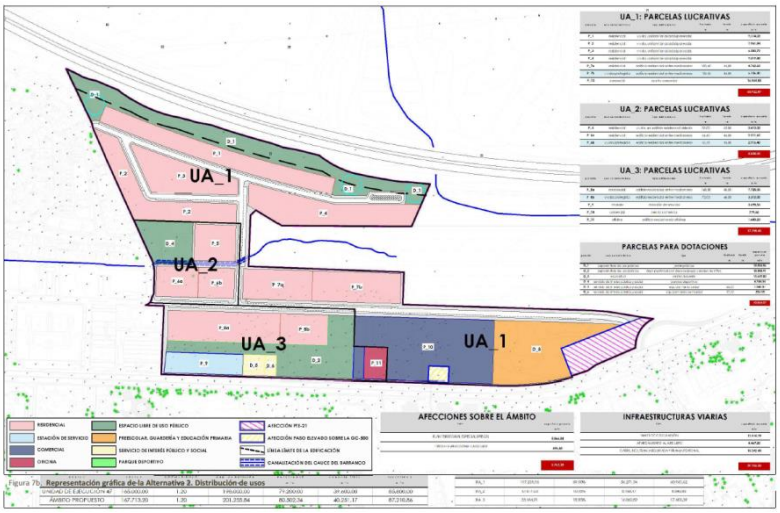
Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 23-12-2022 11:34:29

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): BAB2FCB9BF89C4604C5DCBE6EBC6FB2B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BAB2FCB9BF89C4604C5DCBE6EBC6FB2B

Fecha de sellado electrónico: 07-02-2023 13:30:08 - 7/14 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:03

Alternativa 2 Desarrollo y gestión del suelo a través de tres U A de forma independiente

La alternativa 2 fija de forma general la ubicación de las parcelas de espacios libres, equipamientos y dotaciones así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos de cada una de las Unidades de Actuación, las tres Unidades de Actuación se obligan a dejar el suelo correspondiente a las cesiones que corresponde a cada una de ellas, en los suelos que para ello quedan definidos en este documento.



Parámetros UA 1

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	117.231,96 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	0,90 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,51 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	42.657,62 m^2c
30,00 %	12.797,29 m^2c
EDIFICABILIDAD VPO	12.806,40 m^2c

Parámetros UA 2

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 23-12-2022 11:34:29

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): BAB2FCB9BF89C4604C5DCBE6EBC6FB2B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BAB2FCB9BF89C4604C5DCBE6EBC6FB2B

Fecha de sellado electrónico: 07-02-2023 13:30:08 - 8/14 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:03

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	17.017,03 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,47 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,40 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	20.288,00 m^2c
30,00 %	6.086,40 m^2c
EDIFICABILIDAD VPO	6.086,40 m^2c

Parámetros UA 3

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	33.464,21 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,42 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,41 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	30.720,00 m^2c
30,00 %	9.216,00 m^2c
EDIFICABILIDAD VPO	9.216,00 m^2c

Una vez analizada la información de las alternativas, se observa que se adecua para una Modificación Menor.

En relación con los aspectos de interés en la evaluación ambiental, dejando a un lado las Alternativas 0 que no se pueden considerar una verdadera alternativa a la Ordenación de la Modificación Menor, se aprecia que se ha desarrollado una evaluación de las alternativas planteadas.

c) El desarrollo previsible del plan o programa.

El Reglamento de Planeamiento establece que en este apartado se han de desarrollar los siguientes contenidos:

> "Deberá relacionarse los instrumentos de desarrollo y de tramitación que serán necesarios para ejecutar las determinaciones del instrumento de ordenación (por ejemplo, planes territoriales parciales, planes parciales, proyectos de ejecución, etc.)."

El DAE presentado desarrolla dicho aspecto en el apartado 4 del mismo.

d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 23-12-2022 11:34:29

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): BAB2FCB9BF89C4604C5DCBE6EBC6FB2B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BAB2FCB9BF89C4604C5DCBE6EBC6FB2B

Fecha de sellado electrónico: 07-02-2023 13:30:08 - 9/14 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:03

La caracterización ambiental de la situación del medio ambiente se realiza en el punto 5 del Documento Ambiental Estratégico.

En dicho punto se desarrolla y se caracteriza el medio ambiente tal y como se recoge en el Reglamento de Planeamiento, que establece que en el Documento Ambiental Estratégico debe figurar:

> *"Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan en el ámbito territorial afectado: deben identificarse y describirse los factores ambientales que guarden relación con los objetivos del instrumento de ordenación. Como punto de partida, se tendrán en cuenta en este apartado las siguientes materias: geología y geomorfología, flora y fauna, hidrología y geomorfología, edafología, población y perspectiva de género, contaminación atmosférica, factores climáticos, cambio climático, patrimonio cultural y paisaje. También deben describirse aquellos problemas ambientales existentes en el ámbito de actuación del instrumento de ordenación, destacando, si fuera el caso, la posibilidad de solucionarlos a través de las propuestas de ordenación planteadas. Este análisis debe realizarse siguiendo los criterios expuestos en los apartados 2 b) y 2 d) (Sección segunda) del Anexo del Reglamento:*
>
> *"2.b) (…) En el caso del análisis de las variables ambientales se tendrán en cuenta cuando correspondan las siguientes: geología y geomorfología, flora y fauna, población con incorporación de la perspectiva de género, paisaje, edafología, hidrología e hidrogeología, factores climáticos, patrimonio cultural, así como cualquier otro aspecto relacionado con los objetivos del instrumento de ordenación (es importante evitar el análisis de variables ambientales superfluas y no relevantes de cara a los objetivos de ordenación). Para cada uno de los aspectos mencionados deben tratarse los siguientes contenidos:*
>
> *Descripción de cada aspecto ambiental de acuerdo con los criterios señalados más adelante. Esta información debe ser precisa, evitando contenidos que no tienen relevancia para la evaluación.*
>
> *Delimitación gráfica mediante base cartográfica de las zonas que presenten un mayor interés desde el punto de vista de su conservación (áreas de interés).*
>
> *Delimitación gráfica mediante base cartográfica de áreas problemáticas desde el punto de vista de los riesgos.*
>
> *Evolución prevista de cada aspecto ambiental de acuerdo a la organización y programación temporal del instrumento de ordenación.*

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 23-12-2022 11:34:29

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): BAB2FCB9BF89C4604C5DCBE6EBC6FB2B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BAB2FCB9BF89C4604C5DCBE6EBC6FB2B

Fecha de sellado electrónico: 07-02-2023 13:30:08 - 10/14 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:03

Se identificarán los impactos existentes teniendo en cuenta cual es la voluntad, posibilidad y oportunidad de arbitrar soluciones a través de las determinaciones del instrumento de ordenación. Para cada uno de ellos se debe indicar la localización, alcance espacial, agentes implicados, causas, etc."

"2.d) Las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan.

Se trata de hacer una superposición de las determinaciones de ordenación propuestas con las variables ambientales. Como resultado se obtiene, para cada determinación, qué variables ambientales están afectadas y si existen áreas de interés dentro de sus límites. Debe indicarse también, para cada ámbito, si existen problemas derivados de las características del territorio que pusieran en duda su existencia de la forma en la que se propone en el instrumento de ordenación. (…) Por todo ello, se propone analizar la incidencia de las determinaciones del instrumento de ordenación en las variables ambientales a través de tablas resumen…"

En base a los contenidos de la Modificación Menor y a los criterios para el análisis de los aspectos ambientales que se desarrolla en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se observa que se desarrolla el análisis de los aspectos ambientales necesarios para el desarrollo de la Modificación Menor, adecuada al ámbito objeto de análisis.

e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.

En el punto 6 del Documento Ambiental Estratégico se desarrolla la caracterización de los impactos previsibles de la Modificación Menor sobre distintos factores ambientales y sobre el paisaje.

Siendo su desarrollo y aplicación adecuada al ámbito analizado, pero se echa en falta la selección de la alternativa propuesta como viable, como si se expone en el apartado 9 del DAE en su último párrafo, aspecto este a subsanar.

f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

El punto 7 del Documento Ambiental Estratégico se recoge este aspecto con las distintas afecciones en base a los distintos planes sectoriales y territoriales que afectan al ámbito. En el mismo no se reseña de qué manera afecta a la pieza el PTE 5 del Paisaje de Gran Canaria (UAP 73 Maspalomas), ni el PTE 21 Corredor de Transporte público, ni el PTP 8 de Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés.

h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 23-12-2022 11:34:29
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): BAB2FCB9BF89C4604C5DCBE6EBC6FB2B Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BAB2FCB9BF89C4604C5DCBE6EBC6FB2B		
Fecha de sellado electrónico: 07-02-2023 13:30:08	- 11/14 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:03

En el apartado 9 del Documento Ambiental Estratégico se exponen los motivos de la selección de las alternativas contempladas y un completo análisis de las distintas alternativas y sus posibles afecciones

g) La motivación de la aplicación del procedimiento de la evaluación Ambiental simplificada

El análisis de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se realiza en el apartado 8 del Documento Ambiental Estratégico.

i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.

En relación con las medidas previstas para prevenir, reducir y en la medida de lo posible, corregir los posibles efectos negativos sobre el medioambiente y el territorio, se recogen en el punto 10 del Documento Ambiental Estratégico, son medidas referidas a la integración del desarrollo edificatorio de la pieza, no se observándose ni apreciándose medidas de carácter ambiental propiamente dicha. No existen medidas concretas a aplicar en el ámbito, ni referidas a la revegetación del ámbito, ni relativas a medidas de adaptación ni mitigación del cambio climático, ni medidas referidas a la perspectiva de género, entre otras.

j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

El punto 11 del Documento Ambiental Estratégico se desarrolla de programa de vigilancia ambiental, pero lo presentado no establece indicadores generales, no se exponen las situaciones de partida, ni las unidades o criterios de valoración, ni las fuentes o mecanismos de obtención de la información para su valoración. Además, el planteamiento de dichos indicadores no responde a los términos establecidos en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, que recoge que:

"El programa de vigilancia ambiental está compuesto por el conjunto de medidas que garantizan, una vez que el instrumento de planeamiento ha entrado en vigor, que las medidas correctoras propuestas en el procedimiento de Evaluación Ambiental se cumplen. El otro objetivo del programa de vigilancia ambiental es verificar la eficacia de tales medidas, a la vez que se comprueba el grado de ajuste de nivel de afección previsto a nivel de afección que finalmente se produce".

TERCERO.- Determinación de la existencia de efectos ambientales significativos.

La LEA establece en su art. 31, que para establecer la existencia de posibles efectos ambientales significativos se deberá tener en cuenta los criterios establecidos en el Anexo V de la citada Ley. Estos criterios son los siguientes:

ANEXO V (LEA) **Criterios mencionados en el artículo 31 para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.**

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 23-12-2022 11:34:29

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): BAB2FCB9BF89C4604C5DCBE6EBC6FB2B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BAB2FCB9BF89C4604C5DCBE6EBC6FB2B

Fecha de sellado electrónico: 07-02-2023 13:30:08 - 12/14 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:03

1. Las características de los planes y programas, considerando en particular:

a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones, y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.

b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.

c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.

d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.

e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.

2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:

a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.

b) El carácter acumulativo de los efectos.

c) El carácter transfronterizo de los efectos.

d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidos, por ejemplo, a accidentes).

e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).

f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:

1.º Las características naturales especiales.

2.º Los efectos en el patrimonio cultural.

3.º La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.

4.º La explotación intensiva del suelo.

5.º Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

La evaluación ambiental estratégica simplificada que se presenta en el Documento Ambiental Estratégico de la *Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana*, cuenta con algunas carencias que impiden concluir que no haya posibles impactos significativos.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 23-12-2022 11:34:29

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): BAB2FCB9BF89C4604C5DCBE6EBC6FB2B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BAB2FCB9BF89C4604C5DCBE6EBC6FB2B

Fecha de sellado electrónico: 07-02-2023 13:30:08 - 13/14 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:03

4. CONCLUSIONES

ÚNICA.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 29.1 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, y en el *Reglamento de Planeamiento de Canarias*, se propone requerir al Equipo redactor, para que subsane el Documento Ambiental Estratégico en los términos establecidos en el presente informe y que se hacen constar a continuación:

- No se recogen ni se reflejan Criterios ni Objetivos de carácter ambiental, aspecto este a subsanar.
- En relación con los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, se echa en falta la posible afección o no, sobre el ámbito, del el PTE 5 del Paisaje de Gran Canaria, PTE 21 Corredor de Transporte público, ni el PTP 8 de Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés, aspecto este a subsanar
- En el apartado 6 se echa en falta una conclusión en relación con la selección de la alternativa propuesta como viable, como si se expone en el apartado 9 del DAE en su último párrafo, aspecto este a completar.
- Tan solo se desarrollan medidas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos que dicha modificación desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico, en ningún momento se plantean medidas correctoras de carácter ambientales (referidas a vegetación, a la mitigación y adaptación al cambio climático, a la perspectiva de género, entre otras), aspecto este a subsanar.
- Se debe desarrollar un programa de vigilancia ambiental en consonancia con los requerimientos del Reglamento de Planeamiento.

En definitiva, el documento analizado cumple con los contenidos de un EAE Simplificado, pero posee algunos aspectos que se deben ser subsanados.

Sin perjuicio de los informes jurídico y técnico, que se emitan a este respecto, es cuanto cumple informar salvo mejor criterio.

Las Palmas de Gran Canaria a 23 de octubre de 2022

Ángel Nicolás García Quintana

Geógrafo

GARCIA QUINTANA ANGEL NICOLAS - 42844214K

Firmado digitalmente por GARCIA QUINTANA ANGEL NICOLAS - 42844214K
Fecha: 2022.12.23 11:34:29 Z

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 23-12-2022 11:34:29

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): BAB2FCB9BF89C4604C5DCBE6EBC6FB2B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/BAB2FCB9BF89C4604C5DCBE6EBC6FB2B

Fecha de sellado electrónico: 07-02-2023 13:30:08 - 14/14 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:03

En relación al Expediente 2021003123, relativa a la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución n.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana, este técnico informante ha elaborado tres informes referidos a dos Documentos Ambientales Estratégicos simplificados y un Documento Inicial Estratégico Ordinario, todos referidos a una misma parcela pero de distintos propietarios.

Todos los documentos cumplen con su trámite seleccionado (aunque deberán de subsanarse algunos aspectos)

Se ha desarrollado los informes en base al trámite elegido por los equipos redactores y en base a sus criterios técnicos.

El Órgano Ambiental deberá de dirimir si el desarrollo de dichos procedimientos es correcto o no.

Ángel Nicolás Garcia Quintana

Geógrafo.

GARCIA QUINTANA ANGEL NICOLAS - 42844214K

Firmado digitalmente por GARCIA QUINTANA ANGEL NICOLAS - 42844214K
Fecha: 2022.12.23 11:47:01 Z

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 23-12-2022 11:47:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 308A1F4B8CC4F90783C1C319AF9031BB
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/308A1F4B8CC4F90783C1C319AF9031BB

Fecha de sellado electrónico: 09-02-2023 12:22:37 Ver sello - 1/1 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:05

INFORME JURÍDICO SOBRE LA ADMISIBILIDAD DE LA SOLICITUD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana

Expediente:	3123/2021
Asunto:	Solicitud de Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana.
Trámite	Informe de admisibilidad
Promotor:	Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana

ÍNDICE:

1. OBJETO 2
2. ANTECEDENTES 2
3. CONSIDERACIONES JURÍDICAS 3
   3.1. NORMATIVA 3
   3.2. PROCEDIMIENTO 3
   3.3. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL EXPEDIENTE 5
4. CONCLUSIONES 6
5. PROPUESTA DE RESOLUCIÓN 9

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 25-01-2023 18:45:40

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A2674E18124C9D80A7CC56EF15410189
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A2674E18124C9D80A7CC56EF15410189

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2023 08:44:41 Ver sello - 1/10 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:06

1. OBJETO

El objeto de este informe versa sobre el examen de la documentación remitida por el órgano ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, en relación a las tres solicitudes presentadas para la correspondiente Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación, a los efectos de su admisibilidad formal para su tramitación.

En relación con el expediente de referencia, de conformidad con la normativa que se cita en las consideraciones jurídicas y restante de aplicación al caso, se emite el presente informe jurídico de conformidad con lo establecido por los artículos 18 y 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (LEA) y el Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre (RPC), sobre la admisibilidad de la solicitud de evaluación ambiental estratégica.

2. ANTECEDENTES

Tal y como consta en el expediente remitido, mediante Decreto del Concejal Delegado del Área de Urbanismo, Deportes, Mayores, Playas y Policía Local, de fecha 11 de noviembre de 2021, se resolvió la **incoación** de expediente administrativo de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana de la Unidad de Ejecución nº 47 Bellavista, solicitada por la mercantil "Cárnica Global, S.L.".

Con fecha 28 de abril de 2022, el Ayuntamiento Pleno de San Bartolomé de Tirajana, adoptó acuerdo de **inicio del procedimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada,** en relación al expediente de aprobación de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación solicitada a instancias de la mercantil **"Cárnica Global, S.L."** que se está tramitando en el Ayuntamiento como Expte. nº 3123/2021.

Asimismo, en el expediente remitido, consta que, con posterioridad a la solicitud que dio lugar a la adopción del acuerdo de 28 de abril, se han presentado en sede municipal las siguientes solicitudes que constan incorporadas al Expte. nº 3123/2021:

- Modificado Menor del PGOU-96 en la Unidad de Ejecución 47, Ampliación Bellavista y Documento Inicial Estratégico (DIE), presentados para la evaluación ambiental estratégica ordinaria a instancias de D. José Francisco Henríquez Sánchez (Reg. de entrada nº 2022-008084, de 21.04.2022), en representación de **D. Santiago Santana Cazorla** [Folios 779 a 955 del Expediente Administrativo remitido].

- Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana y Documento Ambiental Estratégico (DAE), presentados para la evaluación ambiental estratégica simplificada a instancias de D. Antonio José Marrero Falcón (Reg. de entrada nº 2022-017936, de 02.09.2022), en representación de los integrantes de la familia Del Castillo (**Sres. Del Castillo** en lo sucesivo) enumerados en la instancia presentada por registro general [Folios 1099 a 1325 del Expediente Administrativo remitido].

En relación con estas dos solicitudes de modificación menor del planeamiento en el ámbito de la Unidad de Ejecución 47, Ampliación Bellavista presentadas a instancias de D. Santiago Santana Cazorla y los Sres. Del Castillo, **no consta**

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 25-01-2023 18:45:40

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A2674E18124C9D80A7CC56EF15410189
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A2674E18124C9D80A7CC56EF15410189

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2023 08:44:41 - 2/10 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:06

acuerdo en virtud del cual se haya adoptado el inicio de los trámites administrativos para la modificación, ni los correspondientes informes técnico y jurídico de los servicios municipales para la tramitación de los procedimientos de modificación menor.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 143.5 y 165.3 de la LSENPC y 112.4 del Reglamento de Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, se han remitido al Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, los Borradores de las propuestas de Modificación Menor del Plan que se han presentado por los diferentes promotores, así como, los correspondientes DAE y DIE de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación municipal, de cada una de las tres iniciativas que se han indicado en el presente apartado, a los efectos de la elaboración del Informe Ambiental Estratégico.

3. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

3.1. NORMATIVA

Vista la siguiente normativa, y demás de aplicación al caso:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (LEA).

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, (LPACAP).

- Reglamento Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de Entidades Locales, RD 2568/1986, de 28 de noviembre (ROF) y Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, Decreto de 17 de junio 1955.

- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC).

- Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 181/2018, de 26 de diciembre (RPC).

- El Reglamento Orgánico Municipal del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, en sus artículos 186 a 199 regula la Comisión de Evaluación Ambiental de los Planes Urbanísticos y Proyectos, aprobado por Pleno de fecha 26 de marzo de 2021.

3.2. PROCEDIMIENTO

El procedimiento para la evaluación ambiental estratégica estará sujeto a las determinaciones de la LEA, así como a la LSENPC y el RPC que la desarrolla.

De acuerdo con el artículo 6 de la LEA será objeto de evaluación ambiental los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, concretando en el apartado 2 de dicho precepto que las modificaciones menores serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada.

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 25-01-2023 18:45:40

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A2674E18124C9D80A7CC56EF15410189
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A2674E18124C9D80A7CC56EF15410189

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2023 08:44:41 - 3/10 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:06

El Reglamento Orgánico Municipal, en sus artículos 186 a 199 regula la Comisión de Evaluación Ambiental de los Planes Urbanísticos y Proyectos, aprobado por Pleno de fecha 26 de marzo de 2021, y establece en su artículo 188.3 letra f), lo siguiente:

> *"f. En los casos de modificaciones menores, determinar si es necesario o no la evaluación ambiental estratégica sobre la base de si tiene efectos significativos sobre el medio ambiente".*

De conformidad con el artículo 29 de la LEA, el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se inicia mediante la presentación por parte del promotor ante el órgano sustantivo del borrador del plan junto con su documento ambiental estratégico y, una vez comprobada la documentación por el órgano sustantivo, se remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar.

Por otro lado, el artículo 18 de la LEA regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, debiendo iniciarse mediante solicitud del promotor ante el órgano sustantivo junto con el borrador del plan y de un documento inicial estratégico y, una vez comprobada la documentación por el órgano sustantivo, se remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar.

En virtud del artículo 165.3 de la LSENPC las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente.

En el Expediente Administrativo remitido, constan las solicitudes presentadas a instancias de los promotores **(i)** Cárnica Global, S.L.; **(ii)** D. Santiago Santana Cazorla; y, **(iii)** Sres. Del Castillo.

Tal y como se expuso en los antecedentes, en el Expte. nº 3123/2021 consta Resolución de 28 de abril de 2022, del Ayuntamiento Pleno de San Bartolomé de Tirajana, acordando el inicio del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica simplificada en relación a la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación solicitada a instancias de la mercantil "Cárnica Global, S.L.", previa emisión de los informes favorables técnico y jurídico de los servicios municipales, y a su vez, acordando el traslado al órgano ambiental.

En relación con las solicitudes formuladas a instancias de D. Santiago Santana Cazorla y los Sres. Del Castillo, si bien, consta presentada en el Expte. nº 3123/2021 la solicitud y documentación consistente en Borradores de la documentación técnica, así como Documento Inicial Estratégico (DIE) y Documento Ambiental Estratégico (DAE) respectivamente, no consta que los servicios municipales hayan informado dichas solicitudes y la documentación que las acompaña, ni tampoco consta resolución adoptada por el órgano competente para acordar el inicio de la evaluación ambiental por el procedimiento correspondiente (ordinario o simplificado) ni su remisión al órgano ambiental.

De acuerdo con lo expuesto, y, hasta el momento de emisión del presente informe jurídico, el expediente **ha cumplido** con la tramitación prevenida en los citados artículos en relación con la solicitud formulada por la mercantil "Cárnica Global, S.L.", **con la salvedad** de que deberá procederse por parte del órgano sustantivo a

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 25-01-2023 18:45:40

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A2674E18124C9D80A7CC56EF15410189
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A2674E18124C9D80A7CC56EF15410189

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2023 08:44:41 - 4/10 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:06

la adopción de los trámites previstos por los artículos 18 y 29 de la LEA, respectivamente, respecto de las solicitudes formuladas a instancias de D. Santiago Santana Cazorla y Sres. Del Castillo.

3.3. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL EXPEDIENTE

La documentación requerida para el sometimiento de un asunto a la Comisión será la exigida, según los casos, en la legislación básica sobre evaluación ambiental, así como en la LSENPC, y las normas que la desarrollen.

En los supuestos en los que la documentación remitida no cumpla con el contenido establecido en la normativa a que se refiere el apartado anterior, la Presidencia de la Comisión formulará el respectivo requerimiento de subsanación al órgano sustantivo o, en su caso, al promotor, de conformidad con la legislación básica sobre procedimiento administrativo común. En caso de no atenderse el requerimiento en el plazo establecido, por dicha Presidencia se dictará la correspondiente resolución de desistimiento.

Lo anterior debe entenderse sin perjuicio de los acuerdos de inadmisión de la solicitud que pueda adoptar la Comisión, en los supuestos establecidos en la legislación sobre evaluación ambiental.

En el presente Expte. nº 3123/2021, constan tres solicitudes para la tramitación de modificación menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana.

La documentación técnica presentada en las tres solicitudes identifica a su autor o autores, indicando su titulación y profesión, y además, consta la fecha de conclusión.

En cuanto al Borrador de la documentación técnica y el Documento Ambiental Estratégico presentado por Cárnica Global, S.L., se recogen en ambos documentos la firma electrónica de los redactores, diligenciado por funcionario autorizado recogiendo en la diligencia la fecha del acuerdo plenario que se adoptó sobre la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Respecto al Borrador de la documentación técnica y el Documento Inicial Estratégico y Documento Ambiental Estratégico presentados respectivamente por D. Santiago Santana Cazorla y los Sres. Del Castillo, tan solo consta su presentación por sede electrónica municipal, sin que conste que dichos documentos hayan sido diligenciados por funcionario autorizado, ni su sometimiento a los pertinentes informes técnico y jurídico por parte de los servicios municipales, con carácter previo a que el órgano sustantivo acuerde su remisión al órgano ambiental para la evaluación ambiental estratégica solicitada.

Respecto a los Borradores de la documentación técnica y a los Documentos de evaluación ambiental presentados por cada una de las tres solicitudes, se ha emitido **Informe Ambiental** que concluye lo siguiente:

1. Respecto de la evaluación ambiental estratégica simplificada (DAE) presentada por Cárnica Global, S.L.: "*el documento analizado cumple con los contenidos de un EAE Simplificado, pero posee algunos aspectos que se deben ser subsanados*".

2. Respecto de la evaluación ambiental estratégica ordinaria (DIE) presentada a instancias de D. Santiago Santana Cazorla: "*el documento analizado*

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 25-01-2023 18:45:40

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A2674E18124C9D80A7CC56EF15410189
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A2674E18124C9D80A7CC56EF15410189

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2023 08:44:41 - 5/10 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:06

cumple con los contenidos de un EAE Ordinario, pero deberá de subsanar los aspectos indicados para su correcto desarrollo". Debe tenerse en cuenta que el promotor pretende una modificación menor del planeamiento municipal, de manera que el procedimiento de evaluación ambiental deberá atenerse a lo establecido por el artículo 165.3 de la LSENPC, en virtud del cual "Las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente".

3. Respecto de la evaluación ambiental estratégica simplificada (DAE) presentada a instancias de los Sres. Del Castillo: "*el documento analizado cumple con los contenidos de un EAE Simplificado, pero posee algunos aspectos que se deben ser subsanados*".

De conformidad con lo establecido en el artículo 22.2c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, la aprobación de la Modificación Menor del Planeamiento General corresponde al Pleno del Ayuntamiento.

En conclusión, a la fecha de emisión del presente informe, el contenido del expediente **cumple** con los requisitos exigibles, respecto de la solicitud presentada por la mercantil "Cárnica Global, S.L.". No obstante, respecto de las solicitudes presentadas a instancias de D. Santiago Santana Cazorla y los Sres. Del Castillo, la tramitación queda **condicionada** a que se remitan las solicitudes al órgano sustantivo para que se emitan los correspondientes informes técnico y jurídico, y, en su caso, adopte acuerdo en virtud del cual se incoe el expediente de evaluación ambiental estratégica y remita la solicitud al órgano ambiental para continuar con el procedimiento.

Tanto el DIE como los DAE presentados junto con las solicitudes, adolecen de algunas carencias que deben ser subsanadas con carácter previo a la fase de consultas, en el sentido expuesto por el informe ambiental emitido en el presente expediente. Asimismo, al haberse solicitado una iniciativa de modificación menor del planeamiento, el documento de evaluación ambiental estratégico de la solicitud presentada a instancias de D. Santiago Santana Cazorla deberá ajustarse a lo exigido en el procedimiento simplificado de acuerdo con lo establecido por el artículo 165.3 de la LSENPC.

4. CONCLUSIONES

Vista la normativa de aplicación que se cita, así como el procedimiento y requisitos exigidos por la legislación sectorial, en atención al trámite de admisión de la solicitud, se informa:

Primero.- Que hasta la emisión del presente informe, la solicitud de Cárnica Global, S.L. ha cumplido con el procedimiento establecido, si bien, las solicitudes que obran en el expediente administrativo presentadas a instancias de D. Santiago Santana Cazorla y los Sres. Del Castillo deberán ser sometidas por el órgano sustantivo a los informes técnico y jurídico, y en su caso, deberá acordarse el inicio del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica y su posterior remisión al órgano ambiental para continuar con el procedimiento.

Segundo.- Que al respecto del contenido documental del expediente, a fecha de emisión del presente informe, las solicitudes cumplen con los requisitos de contenido exigibles para el trámite de evaluación ambiental, sin perjuicio, de las

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 25-01-2023 18:45:40

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A2674E18124C9D80A7CC56EF15410189
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A2674E18124C9D80A7CC56EF15410189

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2023 08:44:41 - 6/10 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:06

conclusiones de los informes técnico y jurídico de los servicios municipales que deberá requerir el órgano sustantivo respecto de las iniciativas presentadas por D. Santiago Santana Cazorla y los Sres. Del Castillo.

Tercero.- Que constan en el expediente sendos **Informes Ambientales** que analizan las tres Evaluaciones Ambientales Estratégicas presentadas para la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana en la Unidad de Ejecución nº 47, que **cumplen con los requisitos** exigibles.

Que en dichos documentos ambientales **se concluye** que las solicitudes presentadas:

3.A.- Evaluación Ambiental Estratégica solicitud de Cárnica Global, S.L. (DAE):

*"**ÚNICA.-** De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 29.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se propone requerir al Equipo redactor, para que **subsane el Documento Ambiental Estratégico** en los términos establecidos en el presente informe y que se hacen constar a continuación:*

- *No se recogen ni se reflejan Criterios ni Objetivos de carácter ambiental, aspecto este a subsanar.*
- *En relación con los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, se echa en falta la posible afección o no, sobre el ámbito, del el PTE 5 del Paisaje de Gran Canaria, PTE 21 Corredor de Transporte público, ni el PTP 8 de Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés, aspecto este a subsanar*
- *En el apartado 6 se echa en falta una conclusión en relación con la selección de la alternativa propuesta como viable, como si se expone en el apartado 9 del DAE en su último párrafo, aspecto este a completar.*
- *Tan solo se desarrollan medidas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos que dicha modificación desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico, en ningún momento se plantean medidas correctoras de carácter ambientales (referidas a vegetación, a la mitigación y adaptación al cambio climático, a la perspectiva de género, entre otras), aspecto este a subsanar.*
- *Se debe desarrollar un programa de vigilancia ambiental en consonancia con los requerimientos del Reglamento de Planeamiento.*

En definitiva, el documento analizado cumple con los contenidos de un EAE Simplificado, pero posee algunos aspectos que se deben ser subsanados."

3.B.- Evaluación Ambiental Estratégica solicitud de D. Santiago Santana Cazorla (DIE):

*"**ÚNICA.-** De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se propone requerir al Equipo redactor, para que **subsane el Documento Inicial Estratégico** en los términos establecidos en el presente informe y que se hacen constar a continuación:*

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 25-01-2023 18:45:40

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A2674E18124C9D80A7CC56EF15410189
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A2674E18124C9D80A7CC56EF15410189

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2023 08:44:41 - 7/10 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:06

- *Se deberá recoger y especificar los Criterios y Objetivos medioambientales específicos de la Modificación.*
- *Se echa en falta una comparativa y evaluación de las alternativas planteadas.*

En definitiva, el documento analizado cumple con los contenidos de un EAE Ordinario, pero deberá de subsanar los aspectos indicados para su correcto desarrollo."

A su vez, la evaluación ambiental estratégica deberá ajustarse a lo exigido en el procedimiento simplificado de acuerdo con lo establecido por el artículo 165.3 de la LSENPC por tratarse de una modificación menor de planeamiento.

3.C.- Evaluación Ambiental Estratégica solicitud de los Sres. Del Castillo (DAE):

*"**ÚNICA.-** De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 29.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se propone requerir al Equipo redactor, para que subsane el Documento Ambiental Estratégico en los términos establecidos en el presente informe y que se hacen constar a continuación:*

- *No se recogen ni se reflejan Criterios ni Objetivos de carácter ambiental, aspecto este a subsanar.*
- *En relación con los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, se echa en falta la posible afección o no, sobre el ámbito, del el PTE 5 del Paisaje de Gran Canaria, PTE 21 Corredor de Transporte público, ni el PTP 8 de Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés, aspecto este a subsanar*
- *En el apartado 6 se echa en falta una conclusión en relación con la selección de la alternativa propuesta como viable, como si se expone en el apartado 9 del DAE en su último párrafo, aspecto este a completar.*
- *Tan solo se desarrollan medidas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos que dicha modificación desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico, en ningún momento se plantean medidas correctoras de carácter ambientales (referidas a vegetación, a la mitigación y adaptación al cambio climático, a la perspectiva de género, entre otras), aspecto este a subsanar.*
- *Se debe desarrollar un programa de vigilancia ambiental en consonancia con los requerimientos del Reglamento de Planeamiento.*

En definitiva, el documento analizado cumple con los contenidos de un EAE Simplificado, pero posee algunos aspectos que se deben ser subsanados."

Cuarto.- Que a la vista de cuanto precede y de conformidad con lo dispuesto en la LEA y Reglamento Orgánico Municipal del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana que regula la Comisión de Evaluación Ambiental de los Planes Urbanísticos y Proyectos, este jurídico informa en **sentido favorable, previo requerimiento a la mercantil promotora la subsanación del contenido del DAE en los términos establecidos en el informe ambiental**, la admisión a trámite de la solicitud presentada a instancias de la mercantil **"Cárnica Global, S.L."**.

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 25-01-2023 18:45:40

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A2674E18124C9D80A7CC56EF15410189
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A2674E18124C9D80A7CC56EF15410189

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2023 08:44:41 - 8/10 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:06

Por otra parte, la admisión de las solicitudes presentadas por **D. Santiago Santana Cazorla** y los **Sres. Del Castillo** **deben condicionarse** a previo requerimiento al órgano sustantivo a los efectos de que ordene la emisión de los correspondientes informes técnico y jurídico, y, en su caso, acuerde el inicio del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica de dichas solicitudes y su posterior remisión al órgano ambiental para continuar con el procedimiento, y a su vez, a la **subsanación del contenido de los respectivos DIE y DAE en los términos establecidos en cada uno de los informes ambientales** que obran en el expediente administrativo.

5. PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

En base a los antecedentes y consideraciones jurídicas expuestas, y de acuerdo con el sentido de las conclusiones del presente informe jurídico respecto a la admisión a trámite de las solicitudes de evaluación ambiental estratégicas presentadas para la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación, se propone al Órgano Ambiental el siguiente Acuerdo:

Primero.- Requerir a la promotora "Cárnica Global, S.L." la subsanación del contenido del Documento Ambiental Estratégico en los términos establecidos en el informe ambiental, con carácter previo a acordar el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada relativa a la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana.

Una vez subsanado el contenido del DAE, acordar el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada relativa a la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación solicitada a instancias de la mercantil "Cárnica Global, S.L.".

Segundo.- Remitir al órgano sustantivo las solicitudes presentadas a instancias de D. Santiago Santana Cazorla y los Sres. Del Castillo para la adopción de las comprobaciones y trámites previstos por los artículos 18 y 29 de la LEA, respectivamente, y someterlas a los informes técnico y jurídico, y, en su caso, acuerde el inicio del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica de dichas solicitudes y su posterior remisión al órgano ambiental para continuar con el procedimiento.

Una vez realizadas las subsanaciones procedimentales respecto de dichas solicitudes, deberá requerirse a los promotores D. Santiago Santana Cazorla y los Sres. Del Castillo, la subsanación del contenido del DIE y DAE, respectivamente en los términos establecidos en el informe ambiental, con carácter previo a acordar el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada relativa a la Modificación Menor propuesta.

Respecto a la solicitud presentada a instancias de D. Santiago Santana Cazorla, deberá determinarse que, en virtud de lo establecido por el artículo 165.3 de la LSENPC, se someterá al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica.

Tercero.- Una vez cumplidos los trámites indicados en los puntos Primero y Segundo, someter a consultas de las Administraciones Públicas que por razón de la materia o territorio puedan verse afectadas en el ejercicio de sus competencias, y de las personas interesadas, por un plazo de 45 días, el Borrador del documento técnico de la Modificación Menor de la Unidad de

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 25-01-2023 18:45:40

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A2674E18124C9D80A7CC56EF15410189
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A2674E18124C9D80A7CC56EF15410189

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2023 08:44:41 - 9/10 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:06

Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana y el Documento Ambiental Estratégico, conformado por la documentación técnica aprobada por el órgano sustantivo.

Cuarto.- Publicar el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias, en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia y en el Tablón de Anuncios de la Sede Electrónica del Ayuntamiento.

Quinto.- Notificar la presente resolución al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana y al interesado.

Contra este presente acto de trámite no cabe interponer recurso, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 112.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Firmado digitalmente por: NOMBRE DEL CASTILLO-OLIVARES NAVARRO ANTONIO FRANCISCO - NIF 78508814Q
Fecha y hora: 25.01.2023 18:45:40

Antonio del Castillo-Olivares Navarro
Abogado
En San Bartolomé de Tirajana, a 25 de enero de 2023

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 25-01-2023 18:45:40

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A2674E18124C9D80A7CC56EF15410189
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A2674E18124C9D80A7CC56EF15410189

Fecha de sellado electrónico: 02-02-2023 08:44:41 - 10/10 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:06

ORGANO AMBIENTAL MUNICIPAL

ACTA (2) DE LA COMISIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE PLANES Y PROYECTOS DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

En las Oficinas Municipales de Maspalomas, sitas en la Plaza de Timanfaya.- /n, de San Fernando de Maspalomas , siendo las 9:30 horas del día 28 de febrero de 2023, se reúne la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes y Proyectos del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, conforme a la convocatoria realizada por orden del presidente Don Miguel Ángel Martín Zurita con la asistencia de los siguientes miembros :

- Don Miguel Ángel Martín Zurita (presidente)
- Don Pedro Pablo Monzón (Vocal)
- Doña Eva Padrón Sánchez (Vocal)
- Doña M.ª Luz Sosa Ortega (Vocal)
- Don Antonio Calvo Hernández (secretario)

Asisten a los efectos de exponer el contenido de sus informes, Don Ángel Nicolás García Quintana, autor de los informes ambientales que constan emitidos en cada uno de los expedientes y Don Antonio del Castillo Olivares Navarro, letrado contratado para la emisión de los dictámenes jurídicos que le han sido solicitados en relación a los temas a tratar.

Invitados por el presidente asisten, Don Valeriano Díaz Castro, Doña Maravilla Morales Baute, y el concejal del área de urbanismo del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana Don Samuel Henríquez Quintana.

Comprobado el quórum mínimo establecido en la regulación de su funcionamiento se da por válidamente constituida la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes y, sin más preámbulo, se inicia el tratamiento de los asuntos del Orden del día previstos en la convocatoria:

1. **LECTURA DEL BORRADOR DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR, APROBACIÓN SI PROCEDE:** El presidente se da cuenta del acta de la sesión anterior que queda aprobada por unanimidad.

Firmado por:	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Tecnico Municipal Ver firma	Fecha: 08-03-2023 09:16:24

Nº expediente administrativo: 2022-010583 Código Seguro de Verificación (CSV): DC90488DE7877FB62F09F9DEF4F12032

Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/DC90488DE7877FB62F09F9DEF4F12032

Fecha de sellado electrónico: 08-03-2023 11:24:53 Ver sello - 1/6 - Fecha de emisión de esta copia: 08-03-2023 11:25:19

2. **INFORME AMBIENTAL ESTRATEGICO DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA PARA LA ORDENACIÓN DEL NUCLEO DE LOMO LAS CUATRO MATAS (EXPEDIENTE. 2021001926):** El presidente hace un breve resumen de las actuaciones obrantes en el expediente, dando lectura al informe propuesta de resolución emitido por el jurídico Don Antonio del Castillo Olivares Navarro cuya propuesta de resolución es aceptada sin reparos ni objeción alguna, **acordando por UNANIMIDAD**

PRIMERO.- Formular Informe Ambiental Estratégico en los términos recogidos en el informe correspondiente a la evaluación ambiental estratégica simplificada relativa a la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana para la ordenación del núcleo Lomo de las Cuatro Matas (p.m. de San Bartolomé de Tirajana), promovida por la Asociación Plataforma de Afectados de El Salobre, Lomo Los Azules y Zonas Aledañas, ya que no se prevén efectos significativos sobre el medio ambiente, debiéndose cumplir las medidas y condiciones referidas en el informe ambiental.

SEGUNDO.- Publicar el Informe Ambiental Estratégico en el Boletín Oficial de Las Palmas, así como en la página web correspondiente al órgano ambiental, en atención a lo establecido en el artículo 31.3 de la LEA y artículo 116.3 del RPC.

TERCERO.- Dar traslado del presente acuerdo al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, así como en su caso, a las personas o entidades interesadas, a los efectos que procedan, haciéndoles saber que el informe formulado perderá su vigencia si transcurridos cuatro años desde su publicación en el BOP, la Modificación Menor sometida a evaluación no resulta autorizada, en cuyo caso, se deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental, de conformidad con lo establecido por el artículo 31.4 de la LEA.

Asimismo, deber advertirse expresamente al promotor “Asociación Plataforma de Afectados de El Salobre, Lomo Los Azules y Zonas Aledañas” la subsanación de la documentación de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana para la ordenación del núcleo Lomo de las Cuatro Matas, en los términos establecidos por los informes emitidos por la Dirección General de Transportes, respecto a la incorporación de un estudio de movilidad en los términos del artículo 35 de la LOTCC.

Deberá darse traslado de las consideraciones de carácter no ambiental, expuestas en el informe del Ministerio de Defensa en relación a las limitaciones impuestas por las propiedades militares y a la Defensa Nacional, que deberán tomarse en consideración en la tramitación de aprobación de la Modificación Menor.

CUARTO.- A su vez, dar traslado de la propuesta de modificación de la delimitación del ámbito objeto de la modificación menor propuesta por las alegaciones presentadas por dos particulares sin formular sugerencias y/o aportaciones de tipo ambiental o territorial, al promotor y órgano sustantivo.

De conformidad con lo establecido en el artículo 31.5 d de la LEA, contra el presente acuerdo no cabe interponer recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan o programa, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan o programa.

Firmado por:	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Tecnico Municipal	Fecha: 08-03-2023 09:16:24

Nº expediente administrativo: 2022-010583 Código Seguro de Verificación (CSV): DC90488DE7877FB62F09F9DEF4F12032

Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/DC90488DE7877FB62F09F9DEF4F12032

Fecha de sellado electrónico: 08-03-2023 11:24:53 - 2/6 - Fecha de emisión de esta copia: 08-03-2023 11:25:20

3. **INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO SOBRE MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA PARA LA ORDENACIÓN DEL NUCLEO DE LOMO LOS AZULES (EXPTE. 2021002528):** El presidente hace un breve resumen de las actuaciones obrantes en el expediente, dando lectura al informe propuesta de resolución emitido por el jurídico Don Antonio del Castillo Olivares Navarro cuya propuesta de resolución es aceptada sin reparos ni objeción alguna, **acordando por UNANIMIDAD**

PRIMERO.- Formular Informe Ambiental Estratégico en los términos antedichos, correspondiente a la evaluación ambiental estratégica simplificada relativa a la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en el ámbito del Lomo de Los Azules (t.m. de San Bartolomé de Tirajana), promovida por la Asociación Plataforma de Afectados de El Salobre, Lomo Los Azules y Zonas Aledañas, ya que no se prevén efectos significativos sobre el medio ambiente, debiéndose cumplir las medidas y condiciones referidas en el informe ambiental.

SEGUNDO.- Publicar el Informe Ambiental Estratégico en el Boletín Oficial de Las Palmas, así como en la página web correspondiente al órgano ambiental, en atención a lo establecido en el artículo 31.3 de la LEA y artículo 116.3 del RPC.

TERCERO.- Dar traslado del presente acuerdo al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, así como en su caso, a las personas o entidades interesadas, a los efectos que procedan, haciéndoles saber que el informe formulado perderá su vigencia si transcurridos cuatro años desde su publicación en el BOP, la Modificación Menor sometida a evaluación no resulta autorizada, en cuyo caso, se deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental, de conformidad con lo establecido por el artículo 31.4 de la LEA.

Asimismo, deberá darse traslado de las consideraciones de carácter no ambiental, expuestas en los informes emitidos por el Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital y el Ministerio de Defensa, que deberán tomarse en consideración en la tramitación de aprobación de la Modificación Menor.

De conformidad con lo establecido en el artículo 31.5 d de la LEA, contra el presente acuerdo no cabe interponer recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan o programa, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan o programa.

4. **INFORME AMBIENTAL ESTRATEGICO SOBRE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA EN LAS PARCELAS DE LOS KIOSCOS DE MELONERAS 2-A C-3 a C-7 (Expediente: 2021001896):** El presidente hace un breve resumen de las actuaciones obrantes en el expediente, dando lectura al informe propuesta de resolución emitido por el jurídico Don Antonio del Castillo Olivares Navarro cuya propuesta de resolución es aceptada sin reparos ni objeción alguna, **acordando por UNANIMIDAD**

Firmado por:	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Tecnico Municipal	Fecha: 08-03-2023 09:16:24

Nº expediente administrativo: 2022-010583 Código Seguro de Verificación (CSV): DC90488DE7877FB62F09F9DEF4F12032
Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/DC90488DE7877FB62F09F9DEF4F12032

Fecha de sellado electrónico: 08-03-2023 11:24:53 - 3/6 - Fecha de emisión de esta copia: 08-03-2023 11:25:20

PRIMERO.- Formular Informe Ambiental Estratégico en los términos antedichos, correspondiente a la evaluación ambiental estratégica simplificada relativa a la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, de la Parcela C-3 (Kioscos) Meloneras 2A (t.m. de San Bartolomé de Tirajana), promovida por FUND GRUBE, S.A., ya que no se prevén efectos significativos sobre el medio ambiente, debiéndose cumplir las medidas y condiciones referidas en el informe ambiental.

SEGUNDO.- Publicar el Informe Ambiental Estratégico en el Boletín Oficial de Las Palmas, así como en la página web correspondiente al órgano ambiental, en atención a lo establecido en el artículo 31.3 de la LEA y artículo 116.3 del RPC.

TERCERO.- Dar traslado del presente acuerdo al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, así como en su caso, a las personas o entidades interesadas, a los efectos que procedan, haciéndoles saber que el informe formulado perderá su vigencia si transcurridos cuatro años desde su publicación en el BOP, la Modificación Menor sometida a evaluación no resulta autorizada, en cuyo caso, se deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental, de conformidad con lo establecido por el artículo 31.4 de la LEA.

Deberá darse traslado de las consideraciones de carácter no ambiental, expuestas en el informe del Ministerio de Defensa en relación a las limitaciones impuestas por las propiedades militares y a la Defensa Nacional, que deberán tomarse en consideración en la tramitación de aprobación de la Modificación Menor. **CUARTO.-** Dar traslado a los Servicios municipales de los escritos presentados por D. Ramesh K. Gidwani Gidwani, en representación de la mercantil “Perfumería Europa, S.L.”, y D. Domingo Jorge Gordillo Luján, los cuales no contienen alegaciones ni consideraciones de tipo ambiental o territorial sobre el procedimiento de evaluación ambiental objeto del presente expediente, si bien, formulan las solicitudes expuestas en el Apartado 2.6 del presente informe.

De conformidad con lo establecido en el artículo 31.5 d de la LEA, contra el presente acuerdo no cabe interponer recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan o programa, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan o programa

5. **INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA EN CUANTO A LA ORDENACIÓN DE LA PARCELA 17.2 DE LA URBANIZACIÓN DE SAN FERNANDO DE MASPALOMAS (EXPTE. 2021001896):** El presidente hace un breve resumen de las actuaciones obrantes en el expediente, dando lectura al informe propuesta de resolución emitido por el jurídico Don Antonio del Castillo Olivares Navarro cuya propuesta de resolución es aceptada sin reparos ni objeción alguna, **acordando por UNANIMIDAD**

PRIMERO.- Formular Informe Ambiental Estratégico en los términos antedichos, correspondiente a la evaluación ambiental estratégica simplificada relativa a la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, Parcela 17.2 de San Fernando de Maspalomas (t.m. de San Bartolomé de Tirajana), promovida por Inmuebles Elevaciones S.L.U., ya que no se prevén efectos significativos sobre el medio ambiente, debiéndose cumplir las medidas y condiciones referidas en el informe ambiental.

Firmado por:	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Tecnico Municipal	Fecha: 08-03-2023 09:16:24
Nº expediente administrativo: 2022-010583 Código Seguro de Verificación (CSV): DC90488DE7877FB62F09F9DEF4F12032 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/DC90488DE7877FB62F09F9DEF4F12032		
Fecha de sellado electrónico: 08-03-2023 11:24:53	- 4/6 -	Fecha de emisión de esta copia: 08-03-2023 11:25:20

SEGUNDO.- Publicar el Informe Ambiental Estratégico en el Boletín Oficial de Las Palmas, así como en la página web correspondiente al órgano ambiental, en atención a lo establecido en el artículo 31.3 de la LEA y artículo 116.3 del RPC.

TERCERO.- Dar traslado del presente acuerdo al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, así como en su caso, a las personas o entidades interesadas, a los efectos que procedan, haciéndoles saber que el informe formulado perderá su vigencia si transcurridos cuatro años desde su publicación en el BOP, la Modificación Menor sometida a evaluación no resulta autorizada, en cuyo caso, se deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental, de conformidad con lo establecido por el artículo 31.4 de la LEA.

Asimismo, deberá darse traslado de las consideraciones de carácter no ambiental, expuestas en los informes emitidos por el Dirección General de Transportes (Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda del Gobierno de Canarias) respecto a la incorporación de un estudio de movilidad en los términos del artículo 35 de la LOTCC, y, el Ministerio de Defensa en relación a las limitaciones impuestas por los propiedades militares y a la Defensa Nacional, que deberán tomarse en consideración en la tramitación de aprobación de la Modificación Menor.

De conformidad con lo establecido en el artículo 31.5 d de la LEA, contra el presente acuerdo no cabe interponer recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan o programa, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan o programa.

6. **INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE LA ORDENACIÓN DE LA PARCELA 33 SONNELAND. (EXPTE. 2021001827):** El presidente hace un breve resumen de las actuaciones obrantes en el expediente, dando lectura al informe propuesta de resolución emitido por el jurídico Don Antonio del Castillo Olivares Navarro cuya propuesta de resolución es aceptada sin reparos ni objeción alguna, **acordando por UNANIMIDAD**

PRIMERO.- Formular Informe Ambiental Estratégico en los términos antedichos, correspondiente a la evaluación ambiental estratégica simplificada relativa a la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, Parcela 33 de Sonnenland (t.m. de San Bartolomé de Tirajana), promovida por Inmuebles Elevaciones S.L.U., ya que no se prevén efectos significativos sobre el medio ambiente, debiéndose cumplir las medidas y condiciones referidas en el informe ambiental.

SEGUNDO.- Publicar el Informe Ambiental Estratégico en el Boletín Oficial de Las Palmas, así como en la página web correspondiente al órgano ambiental, en atención a lo establecido en el artículo 31.3 de la LEA y artículo 116.3 del RPC.

TERCERO.- Dar traslado del presente acuerdo al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, así como en su caso, a las personas o entidades interesadas, a los efectos que procedan, haciéndoles saber que el informe formulado perderá su vigencia si transcurridos cuatro años desde su publicación en el BOP, la Modificación Menor sometida a evaluación no resulta autorizada, en cuyo caso, se deberá iniciar

Firmado por:	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Tecnico Municipal	Fecha: 08-03-2023 09:16:24

Nº expediente administrativo: 2022-010583 Código Seguro de Verificación (CSV): DC90488DE7877FB62F09F9DEF4F12032
Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/DC90488DE7877FB62F09F9DEF4F12032

Fecha de sellado electrónico: 08-03-2023 11:24:53 - 5/6 - Fecha de emisión de esta copia: 08-03-2023 11:25:20

nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental, de conformidad con lo establecido por el artículo 31.4 de la LEA.

Asimismo, deberá advertirse expresamente al promotor “Inmuebles Elevaciones, S.L.U.” sobre la subsanación de la documentación de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, Parcela 33 de Sonnenland, en los términos establecidos por los informes emitidos por la Dirección General de Infraestructura Viaria y la Dirección General de Transportees.

De conformidad con lo establecido en el artículo 31.5 d de la LEA, contra el presente acuerdo no cabe interponer recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan o programa, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan o programa

7. ASUNTOS DE LA PRESIDENCIA.

A petición del concejal del Ayuntamiento, Sr. Henríquez, el presidente somete a la consideración de la comisión las cuestiones que se han planteado en la modificación menor del Plan General en el ámbito de Meloneras 2-A, de modo que tras un turno de intervenciones de los miembros y asistentes, se concluye que se tratado como punto del orden del día en la siguiente sesión del órgano, de modo que en el intervalo hasta su celebración el jurídico contratado elabore un informe en el que despeje las dudas de orden técnico-jurídico que se han planteado, en concreto la relativa a la comunicación de la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el cambio climático y Planificación Territorial.

Sin más asuntos a tratar, y autoconvocados para una nueva sesión el próximo día 10 de marzo a las 9:30 horas, se da por finalizada la sesión siendo las 12:00 horas en San Bartolomé de Tirajana, de todo lo cual, como secretario doy fe.

La presente Acta se expide, a reserva de los términos exactos que resultan de la ratificación del acta a tenor de lo previsto en el Reglamento de la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes y Proyectos del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

Antonio Calvo Hernández

Secretaria

Firmado por:	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Tecnico Municipal	Fecha: 08-03-2023 09:16:24
Nº expediente administrativo: 2022-010583 Código Seguro de Verificación (CSV): DC90488DE7877FB62F09F9DEF4F12032 Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/DC90488DE7877FB62F09F9DEF4F12032		
Fecha de sellado electrónico: 08-03-2023 11:24:53	- 6/6 -	Fecha de emisión de esta copia: 08-03-2023 11:25:20

Justificante de Presentación

Datos del interesado:

NIF - 42562473F SUSANA DEL CASTILLO Y DEL CASTILLO

Dirección: Calle TRIANA, Bloque: 22, Piso: 2

Palmas de Gran Canaria, Las 35002 (Palmas, Las-España)

Teléfono de contacto: 928391616

Correo electrónico: ana.ojeda@lexelia.es

Datos del representante:

NIF - 43766970V ANTONIO JOSE MARRERO FALCON

Dirección: Calle triana, Bloque: 22, Piso: 2

Palmas de Gran Canaria, Las 35002 (Palmas, Las-España)

Teléfono de contacto: 928391616

Número de registro:	REGAGE23e00017485798
Fecha y hora de presentación:	17/03/2023 14:01:37
Fecha y hora de registro:	17/03/2023 14:01:37
Tipo de registro:	Entrada
Oficina de registro electrónico:	REGISTRO ELECTRÓNICO
Organismo destinatario:	L01350192 - Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana
Organismo raíz:	L01350192 - Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana
Nivel de administración:	Administración Local

Asunto: INICIATIVA MODIFICACIÓN PGO AMPLIACIÓN BELLAVISTA AREA DE URBANISMO Y TERRITORIO

Expone: Estado Actuaciones iniciativas Modificación PGO ampliación Bellavista

Solicita: Que se tenga por presentado este escrito, lo admita y en virtud de su contenido, se acuerde dar traslado a esta parte del estado en que se encuentran las actuaciones en relación a las tres iniciativas de la Modificación Menor del PGO para la Ampliación de Bellavista.

Documentos anexados:

Escrito al Ayo SBTDJ - Escrito al Ayo SBTDJ.pdf (Huella digital: 05c9895a9d0b79c840903a9847211f9adb936a95)

Alerta por SMS:	No
Alerta por correo electrónico:	Sí

El presente justificante tiene validez a efectos de presentación de la documentación en este Registro Electrónico y no prejuzga la admisión del escrito para su tramitación. La fecha y hora de este Registro Electrónico es la de la Sede electrónica del Punto de Acceso General (https://sede.administracion.gob.es/). El inicio del cómputo de los plazos que hayan de cumplir las Administraciones Públicas vendrá determinado por la fecha y hora de presentación en el registro electrónico de cada Administración u organismo.

De acuerdo con el art. 31.2b de la Ley39/15, a los efectos del cómputo de plazo fijado en días hábiles, y en lo que se refiere al cumplimiento de plazos por los interesados, la presentación en un día inhábil se entenderá realizada en la primera hora del primer día hábil siguiente salvo que una norma permita expresamente la recepción en día inhábil.

De acuerdo con el Art. 28.7 de la Ley 39/15, el interesado de esta solicitud se responsabiliza de la veracidad de los documentos que presenta.

Firmado por:	SELLO ELECTRONICO DE LA SGAD - Firma Externa	Fecha: 17-03-2023 13:02:15
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-007160	Fecha: 20-03-2023 07:51

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 6510F65EEB2F8BB436A33C9F11B6FCE5

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/6510F65EEB2F8BB436A33C9F11B6FCE5

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:42:56 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:09

AL AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

-Área de Urbanismo y territorio-

DOÑA SUSANA DEL CASTILLO Y DEL CASTILLO, mayor de edad, de nacionalidad española, con D.N.I. número 42.562473-F, actuando en su propio nombre y derecho, con domicilio a efectos de notificaciones en la calle Triana núm. 22, 2ª planta, 35002 Las Palamas de Gran Canaria, ante esa Administración Pública respetuosamente comparece y como mejor proceda en Derecho,

EXPONE

I.- Que tal y como le consta a ese Ayuntamiento recientemente se han presentado tres iniciativas privadas para la ordenación del ámbito de "Ampliación Bellavista".

II.- Que según se ha podido saber, todas ellas están siendo informadas actualmente por el Órgano Ambiental, sin embargo, a día de hoy no tenemos constancia del estado de tramitación de las mismas por lo que por medio del presente escrito se solicita que se nos de traslado del estado de las actuaciones para el impulso del expediente.

Por todo ello,

SOLICITA, que se tenga por presentado este escrito, lo admita y en virtud de su contenido, se acuerde dar traslado a esta parte del estado en que se encuentran las actuaciones en relación a las tres iniciativas de la Modificación Menor del PGO para la Ampliación de Bellavista.

Fdo: Doña Susana del Castillo y del Castillo

NOMBRE MARRERO FALCON ANTONIO JOSE - NIF 43766970V

Firmado digitalmente por NOMBRE MARRERO FALCON ANTONIO JOSE - NIF 43766970V
Fecha: 2023.03.17 12:53:47 Z

P.O. Don Antonio J. Marrero Falcón

(Abogado ICALPA nº 2631)

Firmado por:	ANTONIO JOSE MARRERO - Firma Externa	Fecha: 17-03-2023 12:53:47
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2023-007160	Fecha: 20-03-2023 07:51

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 153B05F007E3D8A772C25A6B7A1A75DD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/153B05F007E3D8A772C25A6B7A1A75DD

Fecha de sellado electrónico: 27-03-2023 08:47:48 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:11

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana

ORGANO AMBIENTAL MUNICIPAL

ACTA (3) DE LA COMISIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE PLANES Y PROYECTOS DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

En la Sala de reuniones del despacho profesional de Miguel Ángel Martín Zurita, planta cuarta de León y Castillo 42, en las Palmas de Gran Canaria, siendo las 10:00 horas del día 13 de abril de 2023, se reúne la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes y Proyectos del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, conforme a la convocatoria realizada por orden del presidente, con asistencia de los siguientes miembros:

- Don Miguel Ángel Martín Zurita (presidente)
- Don Pedro Pablo Monzón Blanco(Vocal)
- Doña Eva Padrón Sánchez (Vocal)
- Doña M.ª Luz Sosa Ortega (Vocal)
- Don Antonio Calvo Hernández (secretario)

Asisten a los efectos de exponer el contenido de sus informes, Don Ángel Nicolás García Quintana, autor de los informes ambientales que constan emitidos en cada uno de los expedientes y Don Antonio del Castillo Olivares Navarro, letrado contratado para la emisión de los dictámenes jurídicos que le han sido solicitados en relación a los temas a tratar.

Comprobado el quórum mínimo establecido en la regulación de su funcionamiento se da por válidamente constituida la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes y, sin más preámbulo, se inicia el tratamiento de los asuntos del Orden del día previstos en la convocatoria:

1. **LECTURA DEL BORRADOR DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR, APROBACIÓN SI PROCEDE:** Por el presidente se da cuenta del acta de la sesión anterior que queda aprobada por unanimidad.

Firmado por:	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - DNI 42847312Z - Firma Externa	Fecha: 26-04-2023 18:39:43

Nº expediente administrativo: 2022-005506 Código Seguro de Verificación (CSV): 8E8C4281E3FEA22D7ADCAD37F4CF784C
Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8E8C4281E3FEA22D7ADCAD37F4CF784C

Fecha de sellado electrónico: 03-05-2023 10:50:48 Ver sello - 1/4 - Fecha de emisión de esta copia: 03-05-2023 10:50:51

2. **MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA EN EL NUCLEO DE LOMO LAS CUATRO MATAS, RECEPCIÓN EXTEMPORANEA DE INFORMES, ACUERDOS QUE PROCEDAN. (EXPTE.2021001926):** El presidente expone que la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el cambio climático y Planificación Territorial realizó sugerencias al documento, si bien fuera de plazo y una vez que constaba formulado y publicado el Informe Ambiental. Señala que el mencionado informe fue remitido al equipo redactor del documento, que presentó documentación de subsanación, ambos documentos fueron trasladados al ambientalista Don Ángel Nicolás García Quintana quién da por subsanados los aspectos sugeridos por la Consejería y por justificadas las decisiones tomadas en relación a las observaciones realizadas. Tras ello, y abierto un turno de intervenciones, se acuerda por **UNANIMIDAD:**

- **DAR POR VALIDO el INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO** aprobado en la sesión de 28 de febrero de 2023, (BOP de 17.03.23) que se entiende completado con la subsanación presentada el 10.04.23, acordando la remisión del expediente al órgano sustantivo a los efectos oportunos.

3. **MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA PARA LA ORDENACIÓN DEL NUCLEO DE LOMO LOS AZULES, RECEPCIÓN EXTEMPORANEA DE INFORMES, ACUERDOS QUE PROCEDAN (EXPTE.2021002528):** El presidente expone que la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el cambio climático y Planificación Territorial, realizó sugerencias al documento , si bien fuera de plazo y una vez que ya constaba formulado y publicado el Informe Ambiental. Señala, que el mencionado informe fue remitido al equipo redactor que aún no ha presentado escrito alguno de subsanación de las observaciones realizadas por la Consejería. Tras la deliberación del asunto se acuerda por **UNANIMIDAD**:

- **DEJAR EL ASUNTO PENDIENTE DE RESOLUCIÓN HASTA QUE EL EQUIPO REDACTOR PRESENTE DOCUMENTACIÓN DE SUBSANACIÓN.**

4. **MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA EN EL AMBITO DE MELONERAS 2-A, RECEPCIÓN DE INFORMES. ACUERDOS QUE PROCEDAN (EXPTE. 2022005506):** En este asunto se ausenta Doña M.ª Luz Sosa Ortega, tras lo cual el presidente hace un breve resumen de las actuaciones obrantes en el expediente, dando lectura al informe emitido por el jurídico Don Antonio del Castillo Olivares Navarro cuya propuesta de resolución es aceptada con la única matización de modificar de común acuerdo con el mismo, la redacción del párrafo tercero de la conclusión tercera del informe en el sentido de donde dice “podría resultar inválida” pasa a ser “podría constituir una modificación sustancial”, **acordando por UNANIMIDAD:**

Firmado por:	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - DNI 42847312Z - Firma Externa	Fecha: 26-04-2023 18:39:43
Nº expediente administrativo: 2022-005506 Código Seguro de Verificación (CSV): 8E8C4281E3FEA22D7ADCAD37F4CF784C Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8E8C4281E3FEA22D7ADCAD37F4CF784C		
Fecha de sellado electrónico: 03-05-2023 10:50:48	- 2/4 -	Fecha de emisión de esta copia: 03-05-2023 10:50:51

- **PRIMERO.-** Formular Informe Ambiental Estratégico en los términos antedichos, correspondiente a la evaluación ambiental estratégica simplificada relativa a la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en el ámbito del sector Meloneras 2A (T.M. de San Bartolomé de Tirajana), promovida de oficio por el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, ya que no se prevén efectos significativos sobre el medio ambiente, debiéndose cumplir las medidas y condiciones establecidas en el informe ambiental emitido en el presente procedimiento de evaluación ambiental.

- **SEGUNDO.-** Publicar el Informe Ambiental Estratégico en el Boletín Oficial de Las Palmas, así como en la página web correspondiente al órgano ambiental, en atención a lo establecido en el artículo 31.3 de la LEA y artículo 116.3 del RPC.

- **TERCERO.-** Dar traslado del presente acuerdo al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, así como en su caso, a las personas o entidades interesadas, a los efectos que procedan, haciéndoles saber que el informe formulado perderá su vigencia si transcurridos cuatro años desde su publicación en el BOP, la Modificación Menor sometida a evaluación no resulta autorizada, en cuyo caso, se deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental, de conformidad con lo establecido por el artículo 31.4 de la LEA.

- **CUARTO.-** Deberá advertirse expresamente al órgano sustantivo sobre las consideraciones expresadas en los informes emitidos por las Administraciones consultadas, así como de los escritos de alegaciones formuladas por particulares y de las advertencias relativas a cuestiones de índole no ambiental que deberán tenerse en consideración con carácter previo a la tramitación de la modificación menor.

5. **ASUNTOS DE LA PRESIDENCIA**: La presidencia da cuenta del estado de tramitación de la Solicitud de Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución número 47 del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana, en el que consta emitido el informe jurídico con propuesta de resolución elaborado por el Letrado Don Antonio del Castillo-Olivares Navarro, tras lo cual abierto un turno de intervenciones al respecto, se acuerda por UNANIMIDAD:

- **Primero.-** Devolver al órgano sustantivo el expediente administrativo y, atendiendo a la existencia de tres solicitudes de modificación menor, para que proceda a adoptar los trámites establecidos por el artículo 29 de la LEA, debiendo concretar previa emisión de los correspondientes informes técnico y jurídico, qué propuesta de modificación menor (de las tres iniciativas presentadas) deberá someterse a evaluación ambiental estratégica, y, en su caso, acuerde el inicio del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica, relativa a la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, y su posterior remisión al órgano ambiental.

Firmado por:	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - DNI 42847312Z - Firma Externa	Fecha: 26-04-2023 18:39:43

Nº expediente administrativo: 2022-005506 Código Seguro de Verificación (CSV): 8E8C4281E3FEA22D7ADCAD37F4CF784C
Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8E8C4281E3FEA22D7ADCAD37F4CF784C

Fecha de sellado electrónico: 03-05-2023 10:50:48 - 3/4 - Fecha de emisión de esta copia: 03-05-2023 10:50:51

- **Segundo.-** Deberá advertirse al órgano sustantivo que las solicitudes presentadas a instancias de D. Santiago Santana Cazorla y los Sres. Del Castillo deben someterse a las comprobaciones y trámites previstos por los artículos 18 y 29 de la LEA, respectivamente, y someterlas a los informes técnico y jurídico, y, en su caso, acuerde el inicio del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica de dichas solicitudes y su posterior remisión al órgano ambiental para continuar con el procedimiento.

- **Tercero.-** Notificar la presente resolución al órgano sustantivo.

Sin más asuntos a tratar, se da por finalizada la sesión siendo las 12:00 horas en las Palmas de Gran Canaria, de lo cual doy fe.

La presente Acta se expide, a reserva de los términos exactos que resultan de la ratificación del acta a tenor de lo previsto en el Reglamento de la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes y Proyectos del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

VB

D. Miguel Ángel Martin Zurita — El Presidente

Antonio Calvo Hernández — El Secretarío

NOMBRE MARTIN ZURITA MIGUEL ANGEL - NIF 42823738S

Firmado digitalmente por NOMBRE MARTIN ZURITA MIGUEL ANGEL - NIF 42823738S
Fecha: 2023.05.09 09:51:19 +01'00'

Firmado por:	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - DNI 42847312Z - Firma Externa	Fecha: 26-04-2023 18:39:43

Nº expediente administrativo: 2022-005506 Código Seguro de Verificación (CSV): 8E8C4281E3FEA22D7ADCAD37F4CF784C
Comprobación CSV: https://eadmin.maspalomas.com/publico/documento/8E8C4281E3FEA22D7ADCAD37F4CF784C

Fecha de sellado electrónico: 03-05-2023 10:50:48 - 4/4 - Fecha de emisión de esta copia: 03-05-2023 10:50:51

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana

ACUERDO DE LA COMISIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA EN RELACIÓN AL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO CORRESPONDIENTE A LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 47 EN AMPLIACIÓN BELLAVISTA.

En sesión celebrada el 13 de abril de 2023, la Comisión de Evaluación Ambiental de Planes y Proyectos, adoptó, entre otros, el siguiente Acuerdo:

Primero.- Devolver al órgano sustantivo el expediente administrativo y, atendiendo a la existencia de tres solicitudes de modificación menor, para que proceda a adoptar los trámites establecidos por el artículo 29 de la LEA, debiendo concretar previa emisión de los correspondientes informes técnico y jurídico, qué propuesta de modificación menor (de las tres iniciativas presentadas) deberá someterse a evaluación ambiental estratégica, y, en su caso, acuerde el inicio del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica, relativa a la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, y su posterior remisión al órgano ambiental.

Segundo.- Deberá advertirse al órgano sustantivo que las solicitudes presentadas a instancias de D. Santiago Santana Cazorla y los Sres. Del Castillo deben someterse a las comprobaciones y trámites previstos por los artículos 18 y 29 de la LEA, respectivamente, y someterlas a los informes técnico y jurídico, y, en su caso, acuerde el inicio del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica de dichas solicitudes y su posterior remisión al órgano ambiental para continuar con el procedimiento.

Tercero.- Notificar la presente resolución al órgano sustantivo.

En San Bartolomé de Tirajana a fecha de firma electrónica

El secretario

Antonio Calvo Hernández

Firmado por:	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Tecnico/A Municipal Ver firma	Fecha: 17-05-2023 13:03:21

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 8271A42B4FBDCD02487E352AA2C42E1C

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8271A42B4FBDCD02487E352AA2C42E1C

Fecha de sellado electrónico: 17-05-2023 13:19:14 Ver sello - 1/1 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:14

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Área de Gobierno:
Urbanismo, Patrimonio Público, Responsabilidad Patrimonial y Vivienda
Servicio: Planeamiento y Gestión Urbanística
N/Expte.: 3123/2021
Signt.: DERC

Asunto: Requerimiento de mejora de la solicitud

Presentado por D. Antonio Marrero Falcón, en representación de Dª. Susana del Castillo y del Castillo, el 2 de septiembre de 2022, el DOCUMENTO BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 47 DE AMPLIACIÓN BELLAVISTA , y una vez examinado por la oficina técnica municipal, se le requiere para que aporte del documento Borrador del plan antes de la remisión al Órgano Ambiental Municipal, en formato digital y firmado por el técnico redactor.

San Bartolomé de Tirajana, a fecha y firma electrónicas

La Concejala Delegada de
Urbanismo
(Decreto n.º 3226 de 21/06/2023)

- Davinia Elizabet Ramírez Collado -

D. ANTONIO MARRERO FALCÓN, en representación de D.ª SUSANA DEL CASTILLO Y DEL CASTILLO

MASPALOMAS
COSTA CANARIA

Firmado por:	DAVINIA ELISABET RAMÍREZ COLLADO - Concejal/A Ver firma	Fecha: 08-08-2024 12:02:59
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2024-006904	Fecha: 08-08-2024 12:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 7D6B3875F6506C7091A23E32C87A82F8
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/7D6B3875F6506C7091A23E32C87A82F8

Fecha de sellado electrónico: 08-08-2024 12:15:18 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:15

Justificante de Presentación

Datos de los Interesados:

Datos del Interesado:

Documento identificativo:	43766970V - ANTONIO JOSE MARRERO FALCON
Dirección:	Calle TRIANA 22, 2ªPLANTA
	Palmas de Gran Canaria, Las 35002 (Provincia: Palmas, Las - País: España)
Teléfono de contacto:	928391616
Correo electrónico:	antonio.marrero@lexelia.es
Alerta Email:	Si
Alerta Sms:	No

Número de registro:	REGAGE24e00060746848
Número de registro provisional:	N/A
Fecha y hora de presentación:	12/08/2024 15:02:11
Fecha y hora de registro:	12/08/2024 15:02:22
Tipo de registro:	Entrada
Oficina de registro electrónico:	Reg. Administración General del Estado
Organismo destinatario:	L01350192 - Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana
Organismo raíz:	L01350192 - Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana
Nivel de administración:	Administración Local

Asunto:	A LA CONCEJALÍA DE URBANISMO - Modificación Menor UE-47 PGO Bellavista
Expone:	Atendiendo al requerimiento de ese ayuntamiento se procede a aportar Documento Técnico de modificación del ámbito de ampliación de Bellavista UA-47 del PGO de SBT. Debido a que el documento es más pesado de lo que permite la plataforma, se le entregará en mano en un PENDRIVE con la documentación y además se la pueden descargar a través del siguiente enlace de WE-TRANSFER https://we.tl/t-Ad2qQ1ZNht
Solicita:	Que se tenga por presentado

Documentos anexados:

El presente justificante tiene validez a efectos de presentación de la documentación en este Registro Electrónico y no prejuzga la admisión del escrito para su tramitación. La fecha y hora de este Registro Electrónico es la de la Sede electrónica del Punto de Acceso General (https://sede.administracion.gob.es/). El inicio del cómputo de los plazos que hayan de cumplir las Administraciones Públicas vendrá determinado por la fecha y hora de presentación en el registro electrónico de cada Administración u organismo.

De acuerdo con el art. 31.2b de la Ley39/15, a los efectos del cómputo de plazo fijado en días hábiles, y en lo que se refiere al cumplimiento de plazos por los interesados, la presentación en un día inhábil se entenderá realizada en la primera hora del primer día hábil siguiente salvo que una norma permita expresamente la recepción en día inhábil.

De acuerdo con el Art. 28.7 de la Ley 39/15, el interesado de esta solicitud se responsabiliza de la veracidad de los documentos que presenta.

Firmado por:	SELLO ELECTRONICO DE LA SGAD - Firma Externa	Fecha: 12-08-2024 14:02:22

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 0546A5F3C7C00B110FBA3EDBA241537F

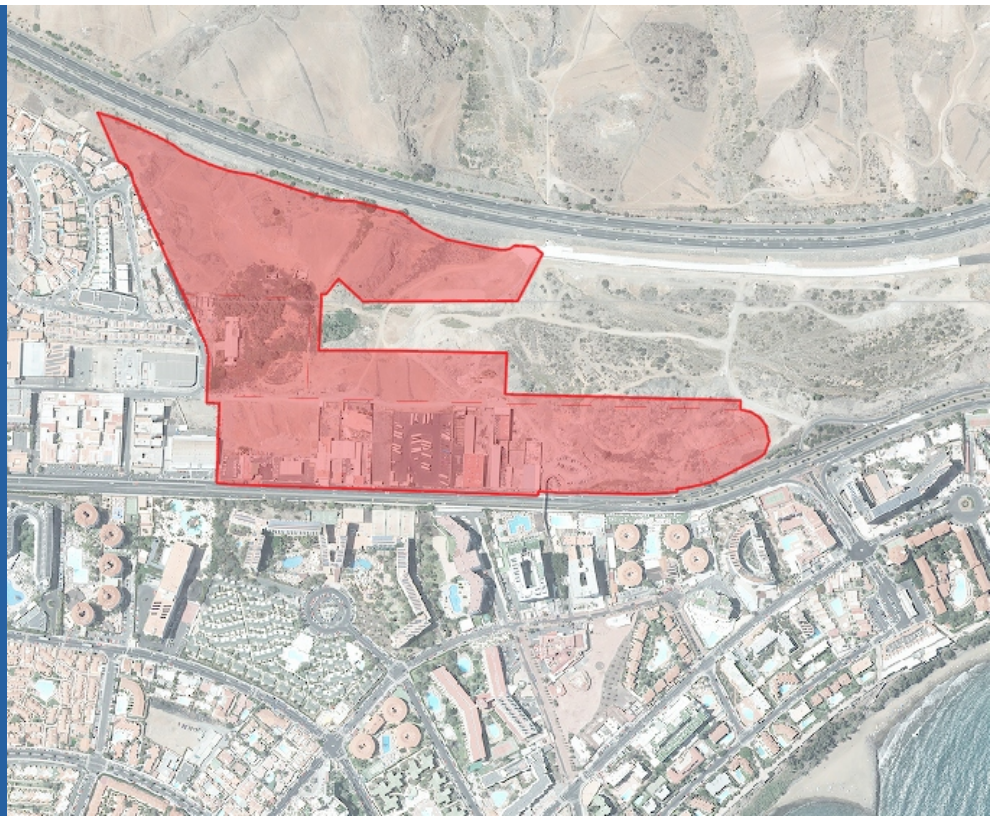
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/0546A5F3C7C00B110FBA3EDBA241537F

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:15 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:16

DOCUMENTO BORRADOR

MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 47 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA



Situación

Urbanización San Fernando

Término Municipal de San Bartolomé de Tirajana

Peticionario

Unidad de Actuación-1
Hnos. del Castillo y del Castillo y otros
Unidad de Actuación-2
Cárnica Global S.L.
Unidad de Actuación-3
Hnos. del Castillo y del Castillo

Redactor

INGENIERÍA TÉCNICA CANARIA, S.A.

FEBRERO 2022

Firmado por:	FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 10-02-2022 09:24:27

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

DOCUMENTO BORRADOR

MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 47 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

Firmado por:	FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 10-02-2022 09:24:27

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18 - 2/83 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

Índice

Documento de Información 4
1. Antecedentes y marco jurídico 4
1.1 Introducción....4
1.2 Objeto de la modificación menor 8
1.3 Casuística que concurre en esta Modificación Menor 9
1.4 Información catastral. 12
Unidad de Actuación 1 12
Unidad de Actuación 2 12
Unidad de Actuación 3 14
1.5 Ámbito 14
1.6 Estructura de la propiedad....16
1.7 Realidad física y económica de las bolsas de suelo que conforman la UE nº 47....22
1.8 Contenido documental de la Modificación Menor....24
2. Documento de Ordenación....1
2.1 Vigencia de la Modificación Menor....1
2.2 Justificación de la procedencia de la Modificación Menor....1
2.3 Justificación de su oportunidad y conveniencia 2
2.4 Justificación de los intereses concurrentes 3
2.5 Justificación de la viabilidad y sostenibilidad económica 4
2.6 Justificación de la naturaleza de la actuación 5
2.7 Justificación del cambio de uso de la parcela del antiguo canódromo y de la UA1, así como de la edificabilidad y aprovechamientos urbanísticos de la UE nº 47 6
2.8 Procedimiento de modificación 8

Firmado por:	FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 10-02-2022 09:24:27

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18 - 3/83 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

2.9 Procedimiento de evaluación ambiental....8
2.10 Legislación sectorial....11
2.11 Objetivos y criterios de la Modificación Menor....12
2.12 Disposiciones de planeamiento que afecten a la Modificación Menor....16
2.12.1 Planeamiento insular y planeamiento local....16
2.12.2 Determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Gran Canaria PTEOTI- para el ámbito donde se plantea la Modificación Menor: 21
2.12.3 Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de San Bartolomé de Tirajana:....24
2.12.4 Determinaciones de carácter vinculante del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana vigente para la modificación menor propuesta:....24
2.13 Estudio de mercado....25
2.14 Propuesta de ordenación....26
2.15 Régimen urbanístico del suelo....26
2.16 Análisis de las alternativas de ordenación....29
2.16.1 Alternativa 0....30
2.16.2 Alternativa 1....32
2.16.3 Alternativa 2....36
2.17 Conclusiones....39
2.18 Normativa modificada....40
2.19 Gestión y ejecución de las determinaciones de la propuesta....40
2.20 Deberes del promotor/es de las unidades de actuación....41
2.21 Planos....42

Firmado por:	FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 10-02-2022 09:24:27

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18 - 4/83 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

Documento de Información

1. Antecedentes y marco jurídico

1.1 Introducción

El suelo objeto de la Modificación Menor es la zona comprendida dentro de la UE nº 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana que se corresponde con una superficie de 165.000 m^2, clasificados como urbano no consolidado, pendiente de gestión, afectando a la totalidad de la zona comprendida dentro del Plan Parcial de Ordenación "Ampliación Bellavista", junto a El Veril.



Ubicación de la totalidad del ámbito de la UE nº 47

Dentro de esta UE nos encontramos por un lado con suelos parcialmente construidos, concretamente la zona con frente a la Avenida de Moya, y la continuación de la calle alcalde Enrique Jorge, aún sin ejecutar, insertos en trama urbana, con bolsas de suelo vacío, y por tanto con proceso de gestión y ejecución pendientes, por lo que requieren completar la urbanización.



Ubicación de los suelos parcialmente construidos del ámbito de la UE nº 47

Firmado por:	FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 10-02-2022 09:24:27
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD		
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18	- 5/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

Otra parte ocupada por el antiguo Canódromo, en el que por sentencia del tribunal Superior de Justicia de Canarias se le reconoce licencia de obra para remodelación del mismo, constando informe técnico de 8 de julio de 1998, en el que se considera que el suelo es urbano, aunque en la categoría de no consolidado, por lo que, igualmente está pendiente de gestión y ejecución para considerarlo como consolidado.



Ubicación de la parcela del antiguo Canódromo

Esta bolsa de suelo, perfectamente delimitada, tiene frente con todos los servicios urbanísticos a la calle Alfredo Kraus, y a la futura calle Alcalde Enrique Jorge.

Por último, otra bolsa de suelo que está vacante, no reúne requisitos de suelo urbano.

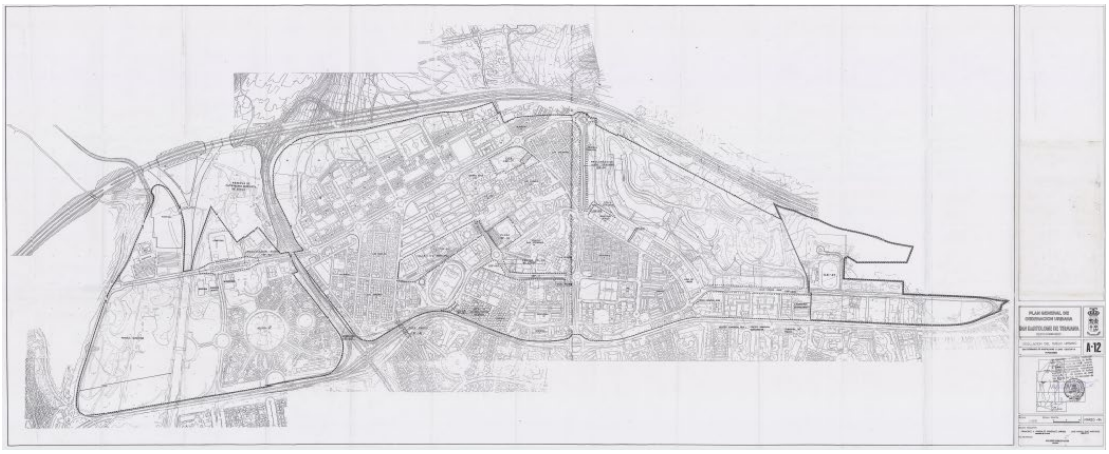


Firmado por:	FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 10-02-2022 09:24:27
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD		
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18	- 6/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

Dentro de esta última bolsa de suelo, de las tres que conjuntamente conforman la UE nº 47, se encuentra parte del nudo de la estación situada en El Veril, afectando a una pequeña parte de la delimitación de suelo a ordenar que, por su dimensión, no implica variación significativa de los parámetros esenciales de la ordenación estructural que se pretende.

Por ello, en la ordenación de esta pieza conjunta, se tendrá en cuenta la afección del PTE-21, Plan Territorial Especial [Corredor de transporte público, con infraestructura propia y modo guiado, entre Las Palmas de Gran Canaria y Maspalomas], de acuerdo a las normas transitorias de ordenación establecidas por la suspensión de su trazado a su paso por Playa del Inglés, aprobada definitivamente mediante Decreto 358/2015, de 9 de noviembre (BOC nº 218, de 10 de noviembre de 2015), para ajustar la delimitación de suelo si fuera necesario.

La delimitación territorial de la Modificación Menor de la UE nº 47, viene señalada en el plano A-12 del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana.



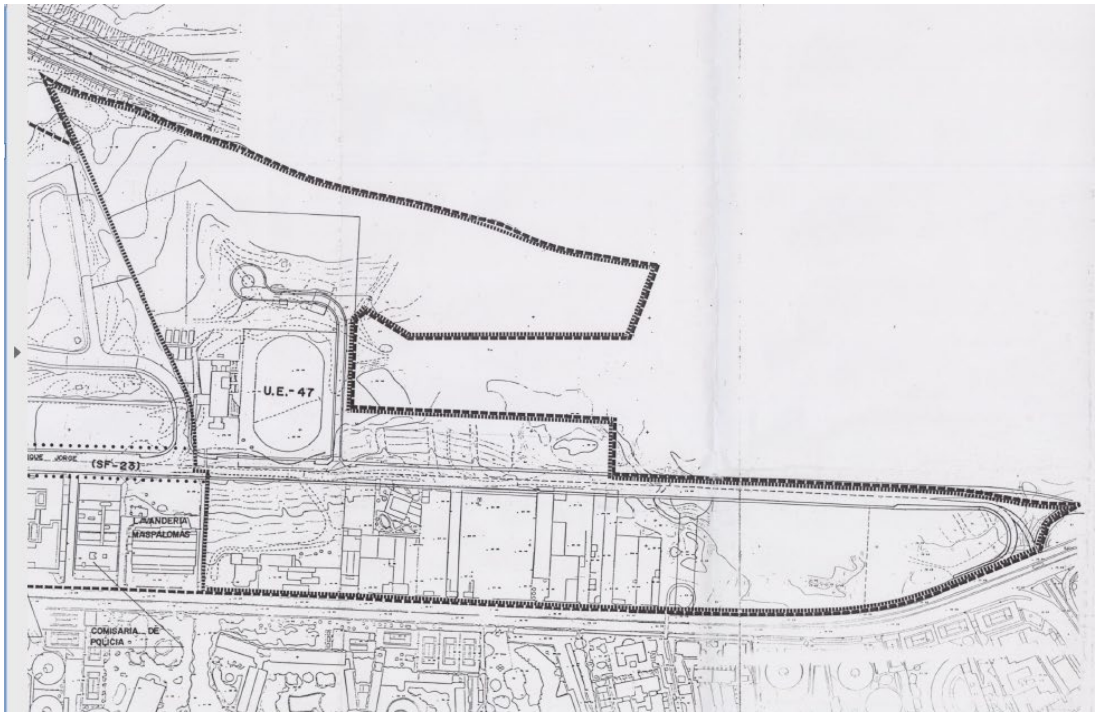
Plano A-12 del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana, vigente

Dentro de este plano, la UE nº 47, se encuentra resaltada en el margen derecho del mismo, en la zona más próxima a San Agustín, entre la GC-1 y la GC-500.

Firmado por:	FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 10-02-2022 09:24:27

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18 - 7/83 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20



Plano nº A-12

UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 47

Plano N° A-12

DENOMINACIÓN: AMPLIACIÓN BELLAVISTA
SITUACIÓN: AMPLIACIÓN BELLAVISTA

A. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO
PROYECTO DE COMPENSACIÓN Y ANEXO AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

B. DATOS BÁSICOS	
B 1. Superficie	165.000 m²
B 2. Ordenanza	Uso de Residencial Permanente

C. OBJETIVOS -EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS -EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

D. CESIONES

E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO El plazo de edificación será de 4 años desde la entrega de la Urbanización al Ayuntamiento	
F. GESTIÓN: COMPENSACIÓN	**G. PLAZO:** 2 AÑOS

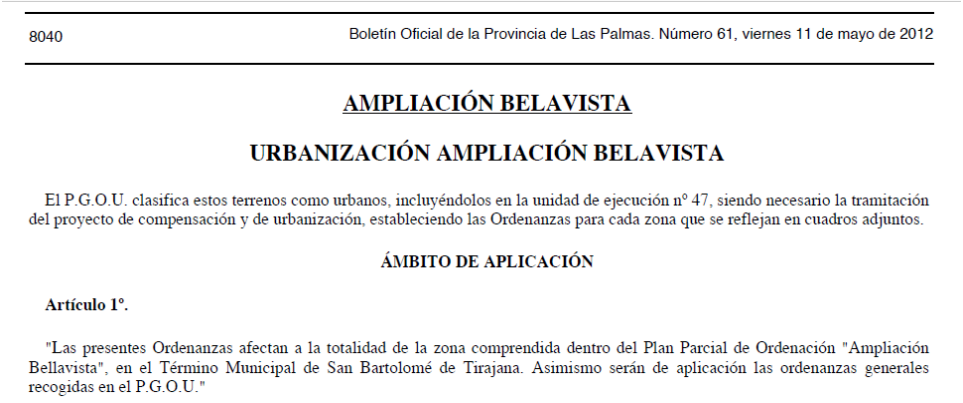
<u>En la aprobación definitiva del vigente PGO de San Bartolomé de Tirajana</u>, llevada a cabo por acuerdos de 9 de mayo y de 1 de octubre de 1996 de la Comisión de Urbanismo y Medio

Firmado por:	FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 10-02-2022 09:24:27

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18 - 8/83 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

Ambiento y publicados en los Boletines Oficiales de Canarias nº 68, de 5 de junio de 1996 y en el número 144, de 15 de noviembre de 1996, cuya normativa urbanística parcial – Normas 1 y Normas 2, fue también publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de 6 de diciembre de 1996 y, posteriormente en el BOP de 11 de mayo de 2012, **se recoge el régimen urbanístico de este suelo y las condiciones comunes de edificación uso y volumen para el mismo, con las ordenanzas particulares de cada parcela y cuadro de superficies**.



8040 Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas. Número 61, viernes 11 de mayo de 2012

AMPLIACIÓN BELAVISTA

URBANIZACIÓN AMPLIACIÓN BELAVISTA

El P.G.O.U. clasifica estos terrenos como urbanos, incluyéndolos en la unidad de ejecución nº 47, siendo necesario la tramitación del proyecto de compensación y de urbanización, estableciendo las Ordenanzas para cada zona que se reflejan en cuadros adjuntos.

ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1º.

"Las presentes Ordenanzas afectan a la totalidad de la zona comprendida dentro del Plan Parcial de Ordenación "Ampliación Bellavista", en el Término Municipal de San Bartolomé de Tirajana. Asimismo serán de aplicación las ordenanzas generales recogidas en el P.G.O.U."

BOP de 11 de mayo de 2012, número 61, en el que se detalla las determinaciones de este suelo

1.2 Objeto de la modificación menor

El objeto principal de la iniciativa que se propone es la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en relación a la totalidad del suelo de la UE nº 47, a fin de establecer cambio de usos, modificación de tipologías edificatorias, aumento de edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos que hagan viable el desarrollo de estos suelos.

Para ello, como ya señalábamos, y para alcanzar el objetivo planteado, entendiendo que el uso del suelo es predominantemente residencial en las Unidades de Actuación 2 y 3 y uso Terciario en la UA1, se aplicará el artículo 138 de la Ley 4/2017, para establecer los puntos de partida en relación a los estándares de edificabilidades bruta máxima y reservas mínimas en suelo urbano no consolidado, que le corresponde a la totalidad del suelo de la UE nº 47.

Firmado por: FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa | Fecha: 10-02-2022 09:24:27
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18 - 9/83 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

Esto nos llevará a plantear la modificación de los parámetros urbanísticos existentes en el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en aras de conseguir poner en el mercado nuevos productos de alta demanda por la población local, que ayuden a resolver el problema de vivienda existente en el municipio y a concluir esa bolsa de suelo, de aspecto altamente degradado por inacabado, dotándolo de las dotaciones y espacios libres que se requieren.

En este contexto de necesidad de remate y regeneración de esa parte de la costa de San Bartolomé de Tirajana, se plantea también como objetivo dar una respuesta, aprovechando la topografía propia del terreno, al problema de aparcamientos públicos en la zona.

Por último, la modificación de las edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos viene justificada, dado que dentro de esta Unidad de Ejecución se producen varias afecciones relevantes, por un lado la necesidad de canalizar la cuenca hidrológica de Bellavista y la de aguas abajo que vienen hoy en día a morir en la fachada principal de la parcela ocupada por el antiguo Canódromo, la de darle continuidad a la calle Alcalde Enrique Jorge hasta sus enlace con el nudo previsto por el PTE 21 en su llegada a El Veril, y a resolver la afección que se produce por el nudo referido.

1.3 Casuística que concurre en esta Modificación Menor

Como hemos tratado de dejar claro desde el comienzo de este documento de Modificación Menor del suelo que comprende la UE nº 47, se trata de un área conformada por tres piezas distintas de suelo, algunas inmersas en la trama urbana y con características urbanísticas similares y otra con carencia de servicios, pero todas ellas pendiente de urbanización y gestión. Pero lo más relevante es que tienen circunstancias muy distintas en cuanto a su propiedad. Dos de ellas pertenecen a un solo promotor y una de ellas con su propiedad muy fraccionada, tal como podremos ver posteriormente por los datos registrales y catastrales de cada una de estas bolsas de suelo.

Firmado por:	FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 10-02-2022 09:24:27
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD		
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18	- 10/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

Esto no ha sido un contratiempo para plantear esta Modificación Menor de todo el suelo. Se ha mantenido distintas reuniones con los representantes de los propietarios de estos suelos y los intereses son coincidentes. Las tres partes desean desarrollar estas piezas de suelo en las mejores condiciones tanto para la Administración como para los intereses particulares.

Por ello, el documento borrador que se elabora en este momento será el marco general para las tres bolsas de suelo, en el que se establecerá, con arreglo a lo establecido en el apartado B del artículo 136 y el B del 137 de la Ley 4/2017, los usos genéricos característicos, los coeficientes de edificabilidad máximo, las tipologías básicas, la ordenación mínima para su desarrollo posterior, la determinación de los aprovechamientos urbanísticos máximos, los correspondientes coeficientes de ponderación, etc., y la ordenación de cada una de ellas.

Igualmente, en este documento marco, se tendrá en cuenta lo previsto en los apartados c) y d) del epígrafe B del artículo 137 de la Ley 4/2017, en relación al 15% de las diferencias máxima de aprovechamientos entre las tres zonas y en relación a adscribir en cada una de ellas (UA2 y UA3) al menos el 30% de la edificabilidad residencial destinada a la construcción de viviendas protegidas, al ser la UA1 de uso Terciario.

Por último, también se tendrá en cuenta el cumplimiento del artículo 138 de la Ley 4/2017, en relación a los estándares en suelo urbano no consolidado y urbanizable.

Una vez que queda establecido el documento marco de la Modificación Menor, que debe ser el documento de referencia para el desarrollo y gestión de las tres piezas de suelo, dadas las circunstancias de la propiedad de cada una de ellas, podrá darse el caso de que unas ejecuten el desarrollo y gestión de su bolsa de suelo antes que las otras, lo que no debe afectar a los intereses municipales.

Esta posibilidad, que no es la deseada, nos lleva a plantear que las reservas de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, las zonas de

Firmado por:	FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 10-02-2022 09:24:27

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18 - 11/83 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

aparcamientos públicos, y las parcelas de cesión por el 10% de los aprovechamientos que le corresponden a la Administración, estén definidas en este documento de forma genérica, y no queden a expensas del momento en el que pueda desarrollarse cada uno de estos suelos.

SI bien a principios de noviembre, el promotor de la bolsa de suelo de la UA2 (Cárnica Global SL), que ocupa la finca del antiguo Canódromo presento el borrador de la Modificación Menor redactado por los arquitectos Doña Dolores Cabrera López y Don Martin Perdomo Ojeda, en este documento se pretende refundir dicho borrador con la ordenación del resto de la otras dos Unidades de Actuación por parte del resto de propietarios, que han llegado a un acuerdo sobre la propuesta de alternativas, asumiendo cada UA sus cesiones obligatorias dentro de cada unidad..

Nos consta, que esta solución es la que persigue el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, para permitir el desarrollo conjunto de esta parte del suelo, preparando el mismo para un futuro prometedor de esta zona, que, a pesar de las dificultades en su desarrollo por la anulación del Plan de Modernización de El Veril, según Sentencia 402/2020, de 16 de diciembre de 2020 del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, al declarar que el instrumento urbanístico es disconforme con el ordenamiento jurídico ya que advierte que el instrumento legal que habilita la inversión carece de informe sobre recursos hídricos por parte del Consejo Insular de Aguas, una vez subsanadas estas cuestiones, el desarrollo de esta pieza terminará siendo una realidad.

Igualmente, en esta zona, en el extremo más al norte de la UE nº 47, también confluye una parte del corredor de transporte público con infraestructura propia y modo guiado entre Las Palmas de Gran Canaria y Maspalomas (PTE-21), cuestión que nos llevará, si fuera necesario, a ajustar la delimitación de suelo del ámbito de intervención, suelo afectado por este sistema general, repercutiendo el reparto de cargas que ello supone entre todo el suelo de la UE nº 47, que cuenta con una superficie global de 165.673 metros cuadrados.

Firmado por:	FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 10-02-2022 09:24:27

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18 - 12/83 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

1.4 Información catastral.

Las fincas catastrales son las siguientes:

Unidad de Actuación 1

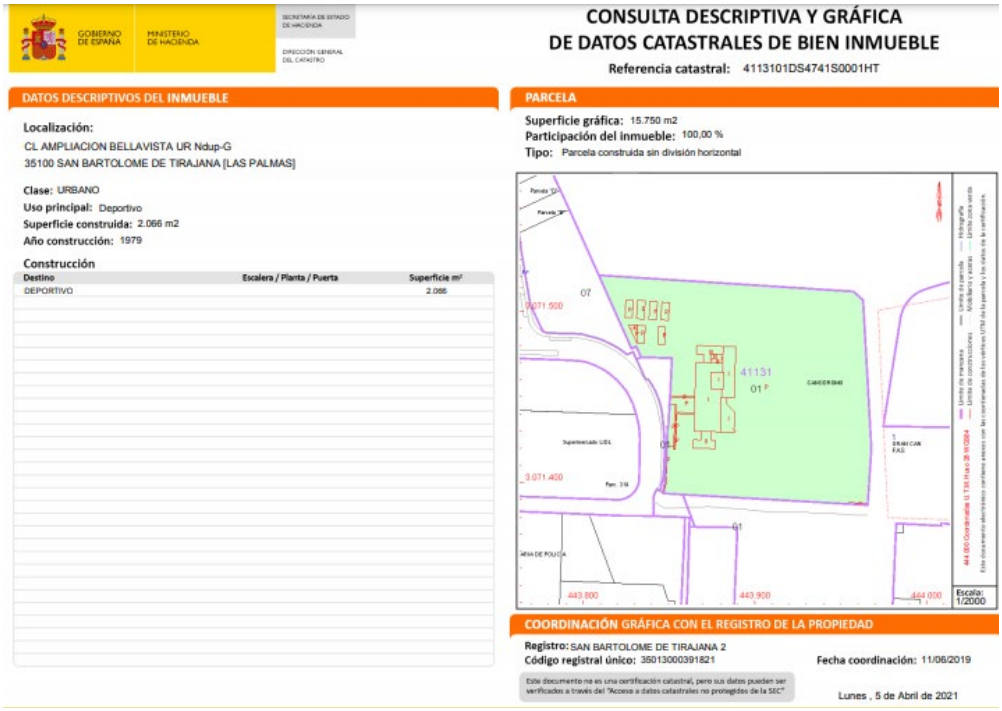
	Titular	Ref. Catastral	Superficie
1	South East S.L.	4111409DS4741S	2.725 (*)
2	María Rivero Rdez	4111408//4111410 //4111411DS4741S	829
3	DISA	4111404DS4741S	3.134 (*)
4	Lico Leasing	4111403DS4741S	833
5	Pinaro Beach	4111414DS4741S	849
6	Archi Invest	4111413DS4741S	848
7	Domingo Alonso SA	4111401DS4741S	1.012
8	Sabine Mireille Dorval	4111406DS4741S	3.158
9	Anidia SA	4111407DS4741S	2.531
10	Las Palmas Bus SA	4211501DS4741S	8.244 (*)
11	Hros. Constantino Toribio	4211502DS4741S	1.472
12	Euromuebles SL	4312001DS4741S	1.040 (*)
13	Hnos. Sta. Cazorla	4312001DS4741S	1.040 (*)
14	Loro Parque SA	4312001DS4741S	3.473
15	Santiago Suarez Medina	4312002DS4741S	2.016
16	Ventura Santana Medina	4312003DS4741S	2.010
17	Lorenzo Lopez	4312004DS4741S	1.963
18	Hros. del Castillo y del Castillo		30.434
			67.611

(*) Algunas superficies no coinciden con las catastrales reflejadas en el apartado 1.5 de esta Memoria

Unidad de Actuación 2

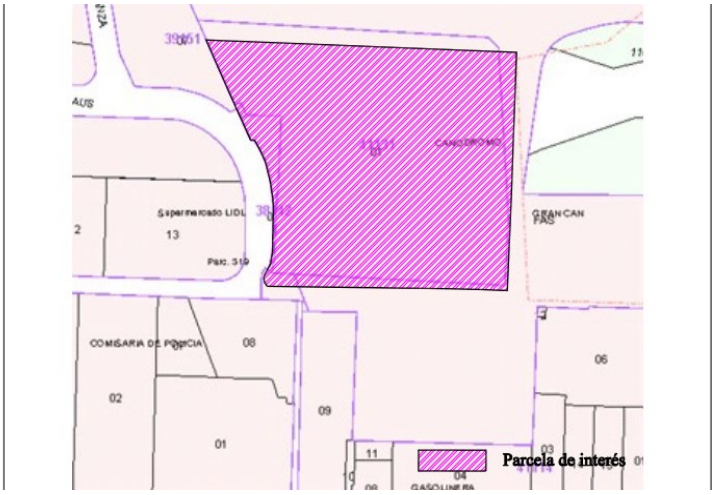
La finca se corresponde con la **parcela catastral con referencia 4113101DS4741S0001HT**, con superficie de **15.730,00 m²**, con uso deportivo y superficie construida de 2.066,00 m².

Firmado por: FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa | Fecha: 10-02-2022 09:24:27
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18 - 13/83 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20



Parcela catastral con referencia 4113101DS4741S0001HT. Antiguo Canódromo

Sin embargo, según reciente levantamiento topográfico efectuado por el ingeniero técnico en topografía, don Juan Manuel Fuentes García, colegiado nº 6035 del ilustre colegio oficial de ingenieros técnicos en topografía, delegación regional de Canarias, y según reciente medición practicada la finca tiene una superficie total de DIECISEIS MIL TREINTA CON SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (**16.030,76 m²**).



Superficie real del suelo de la parcela del antiguo Canódromo, según el levantamiento realizado por el Topógrafo

Firmado por:	FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 10-02-2022 09:24:27
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD		
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18	- 14/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

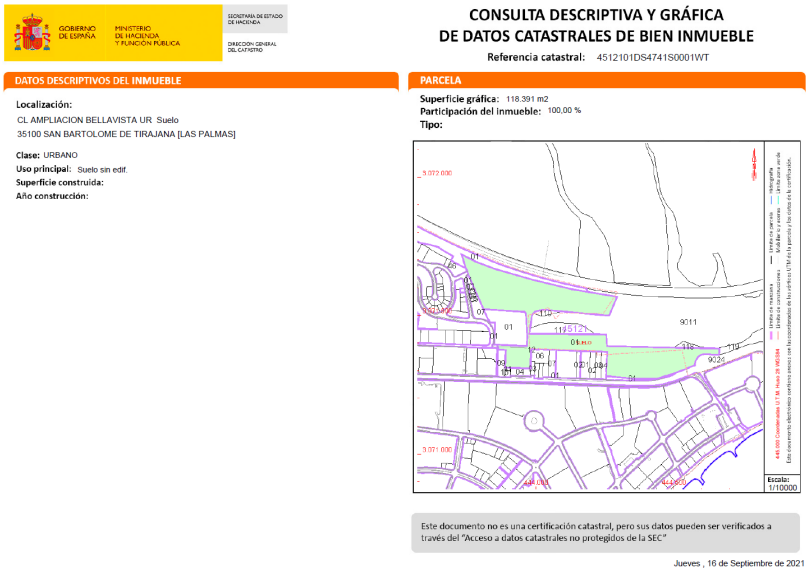
don Juan Manuel Fuentes García

Por tanto, a pesar de que las superficies catastral y registral coinciden con 15.750,00 m^2, tomaremos como superficie real la que se ha obtenido recientemente, que, aunque es similar, 16.030,76 m^2, difiere no solo ligeramente en superficie sino en sus puntos georreferenciados, tal como vemos en el plano insertado anterior.

Al contar esta unidad con parte del vial de acceso (Calle alcalde Enrique Jorge), la superficie total de esta Unidad de Actuación es de **17.286 metros cuadrados**.

Unidad de Actuación 3

La finca se corresponde con la **parcela catastral con referencia 4512101DS4741S0001WT** con superficie de 118.391,00 m2, a la que habría que deducir los 30.389 m2 aportados a la UA1, los 548,24 m2 aportados a la UA2 y el SG de la Estación prevista en el PTE-21, restando en esta Unidad de Actuación 77.645 m2, más 2.895 m2 del SG adscrito**, con un total de 79.832 metros cuadrados.**


GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE
Referencia catastral: 4512101DS4741S0001WT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL AMPLIACION BELLAVISTA UR Suelo
35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 118.391 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

Escala: 1/10000

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

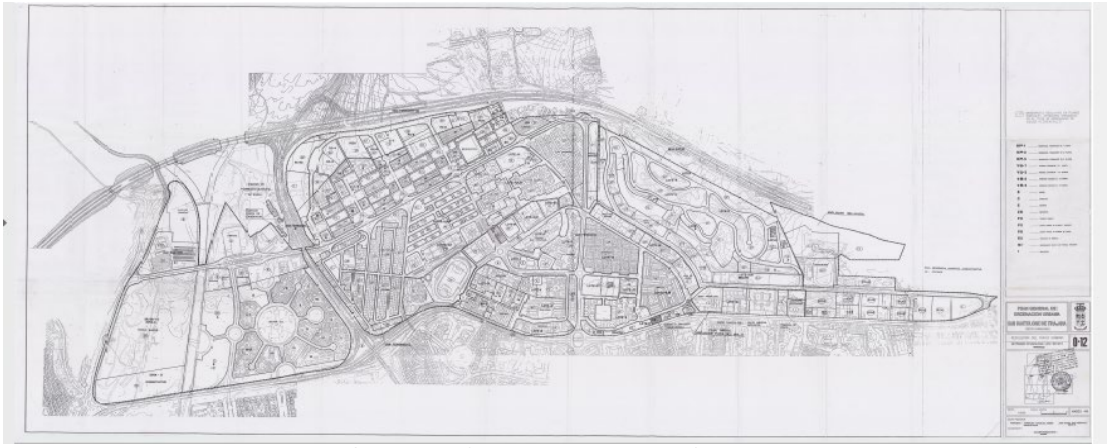
Jueves , 16 de Septiembre de 2021

1.5 Ámbito

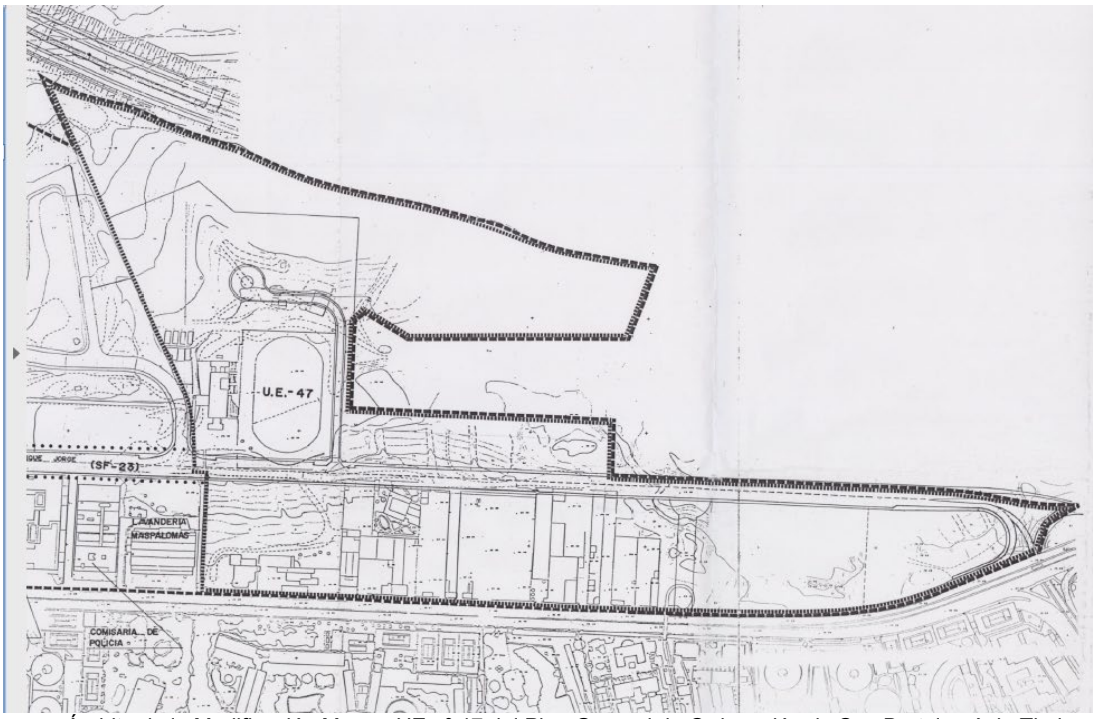
Como ya señalamos al comienzo de este documento, el suelo objeto de la Modificación Menor es la zona comprendida dentro de la UE nº 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, con una superficie de 165.000 m^2, clasificados como urbano no consolidado, pendiente de gestión, afectando a la totalidad de la zona comprendida dentro del

Firmado por:	FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 10-02-2022 09:24:27
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD		
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18	- 15/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

Plan Parcial de Ordenación "Ampliación Bellavista", junto a El Veril, y que queda definida en el Plano A-12 del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana, que insertamos y ampliamos a continuación



Plano A-12 del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana, vigente



Ámbito de la Modificación Menor: UE nº 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana vigente

Firmado por:	FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 10-02-2022 09:24:27

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18 - 16/83 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

1.6 Estructura de la propiedad

Tal como señala el apartado 3 del artículo 164 de la Ley 4/2017, "*cuando una Modificación Menor de la ordenación urbanística incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación".* Ello en relación con lo dispuesto en la disposición adicional novena, de la Ley de Suelo de 2015, aprobada por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por la que se modifican artículos de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, concretamente, la adición de un nuevo artículo 70 ter., del que se destaca, a estos efectos, su apartado 3:

«3. Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.»

Pues bien, dado que la UE nº 47 está conformado por tres bolsas distintas de suelo, se procederá a identificar a los propietarios de cada una de ellas de forma diferenciada.

Para ello denominaremos a cada una de estas bolsas de la forma siguiente:

Bolsa 1, la que se encuentra con suelos parcialmente construidos, la zona con fachada principal a la Avenida de Moya y con fachada trasera al futuro viario como continuación de la calle Alcalde Enrique Jorge .

Bolsa 2, la conformada por la finca del Antiguo Canódromo.

Bolsa 3, el resto del suelo.

Para la mejor identificación de estas bolsas de suelo, se aportan las referencias catastrales de los propietarios incluidos en cada una de ellas, de forma que, solo en lo que denominamos Bolsa 1 hay más de un propietario y por tanto con distintas referencias catastrales. Las otras dos Bolsas de suelo están conformadas por una sola finca catastral.

Firmado por:	FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 10-02-2022 09:24:27
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD		
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18	- 17/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

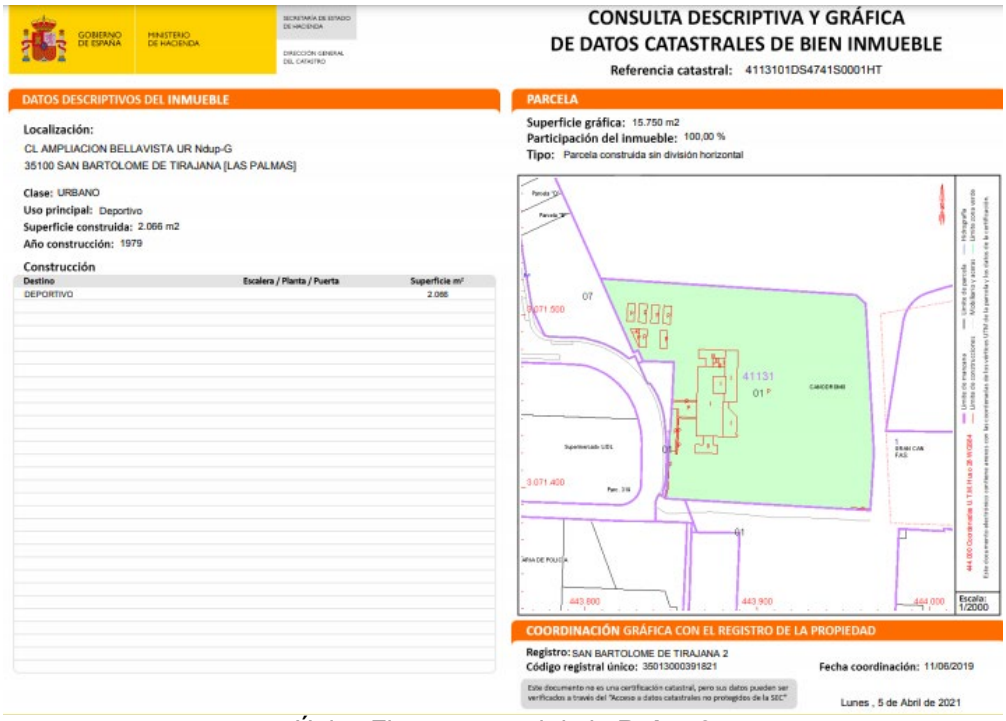
	Titular	Dirección	Ref. Catastral	Superficie
1	South East S.L.	Avda. de Moya 48	4111409DS4741S	2.604
2	María Rivero Rdez	Avda. de Moya 46B y 46 C	41114(08, 10 y 11)DS4741S	829
3	DISA	Avda. de Moya 46	4111404DS4741S	2.090
4	Lico Leasing	Avda. de Moya 44	4111403DS4741S	833
5	Pinaro Beach	Avda. de Moya 42B	4111414DS4741S	849
6	Archi Invest	Avda. de Moya 42	4111413DS4741S	848
7	Domingo Alonso SA	Avda. de Moya 40	4111401DS4741S	1.012
8	Sabine Mireille Dorval	CL Ampliación Bellavista ES1	4111406DS4741S	3.158
9	Anidia SA	Avda. de Moya 38	4111407DS4741S	2.531
10	Las Palmas Bus SA	Avda. de Moya 36	4211501DS4741S	7.471
11	Hros. Constantino Toribio	Avda. de Moya 34	4211502DS4741S	1.472
12	Euromuebles SL	Carretera Gral nº 4	4312001DS4741S	1.012
13	Hnos. Sta. Cazorla	Carretera Gral nº 4	4312001DS4741S	1.012
14	Loro Parque SA	Carretera Gral nº 4	4312001DS4741S	3.473
15	Stgo. Suarez Medina	Carretera Gral nº 2C	4312002DS4741S	2.016
16	Ventura Santana Medina	Carretera Gral nº 2A	4312003DS4741S	2.010
17	Hoteles Lopez SL	Carretera Gral nº 2	4312004DS4741S	1.963
18	Hros. del Castillo y del Castillo	CL Ampliación Bellavista UR		118.391
19	Endesa	CL Ampliación Bellavista ES1	4111412DS4741S	23
20	Peatonal Público			920



Fincas catastrales de la Bolsa de suelo 1

Dentro de esta bolsa de suelo hay una parte del suelo que pertenece a los propietarios del suelo de la bolsa 3. Por tanto, entran a formar parte de esta bolsa con el porcentaje de suelo que aportan en la misma.

Firmado por:	FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 10-02-2022 09:24:27
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD		
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18	- 18/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20



GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4113101DS4741S0001HT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL AMPLIACION BELLAVISTA UR Ndup-G
35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Clase: URBANO
Uso principal: Deportivo
Superficie construida: 2.066 m2
Año construcción: 1979

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
DEPORTIVO		2.066

PARCELA

Superficie gráfica: 15.750 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

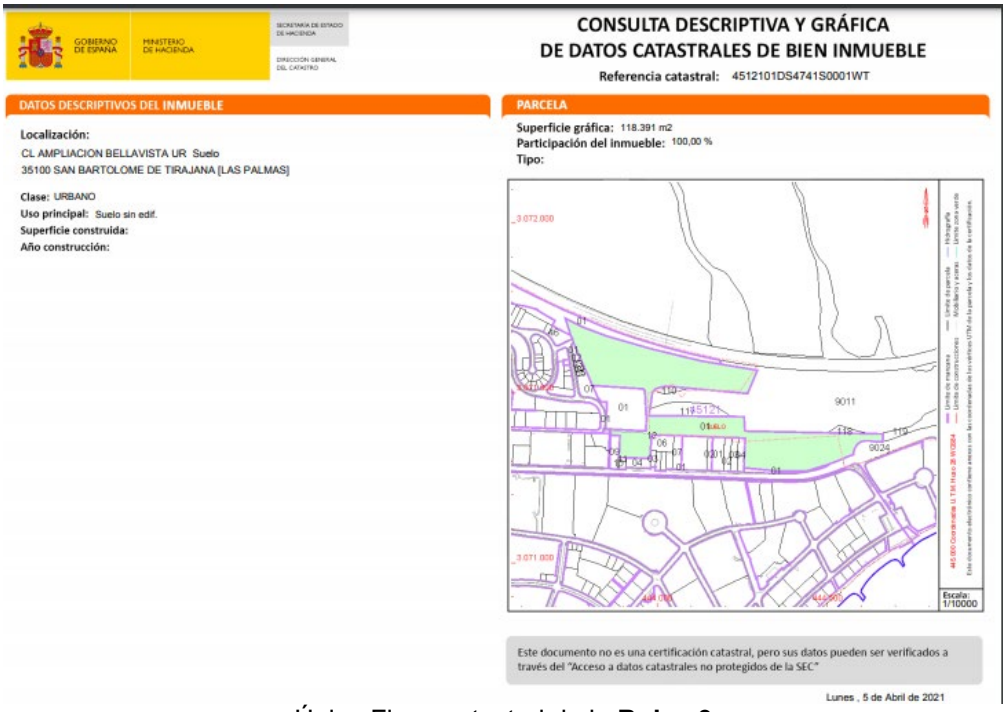
COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: SAN BARTOLOME DE TIRAJANA 2
Código registral único: 35013000391821
Fecha coordinación: 11/06/2019

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

Lunes , 5 de Abril de 2021

Única Finca catastral de la **Bolsa 2**



GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4512101DS4741S0001WT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL AMPLIACION BELLAVISTA UR Suelo
35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 118.391 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

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

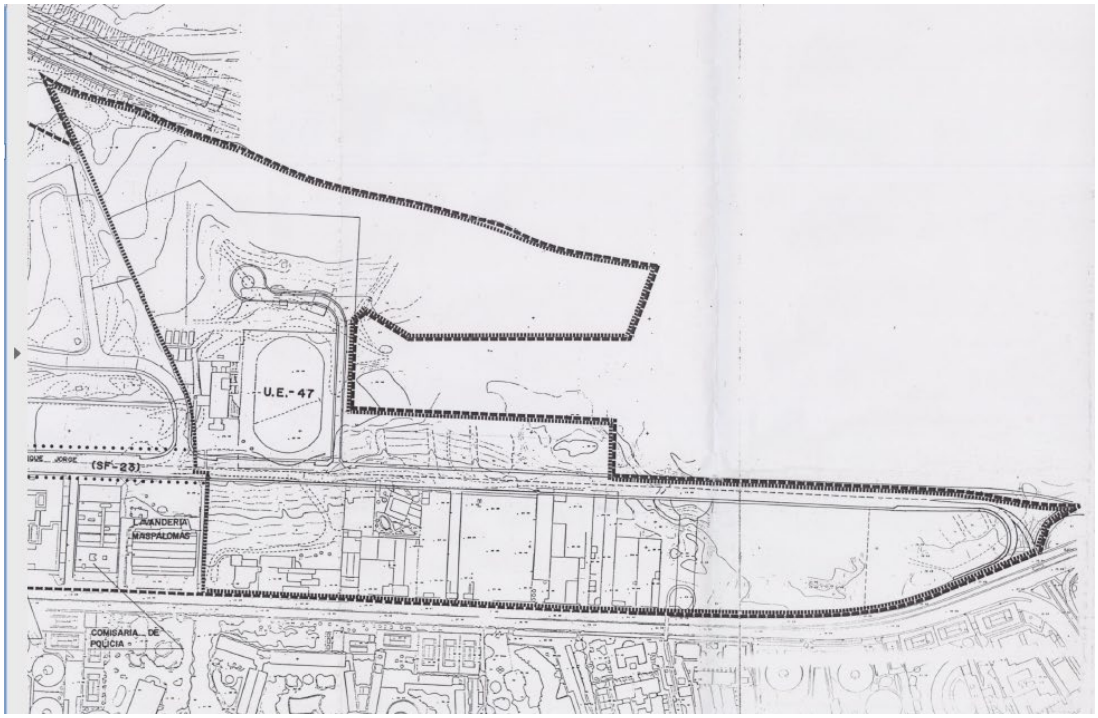
Lunes , 5 de Abril de 2021

Única Finca catastral de la **Bolsa 3**

Firmado por:	FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 10-02-2022 09:24:27

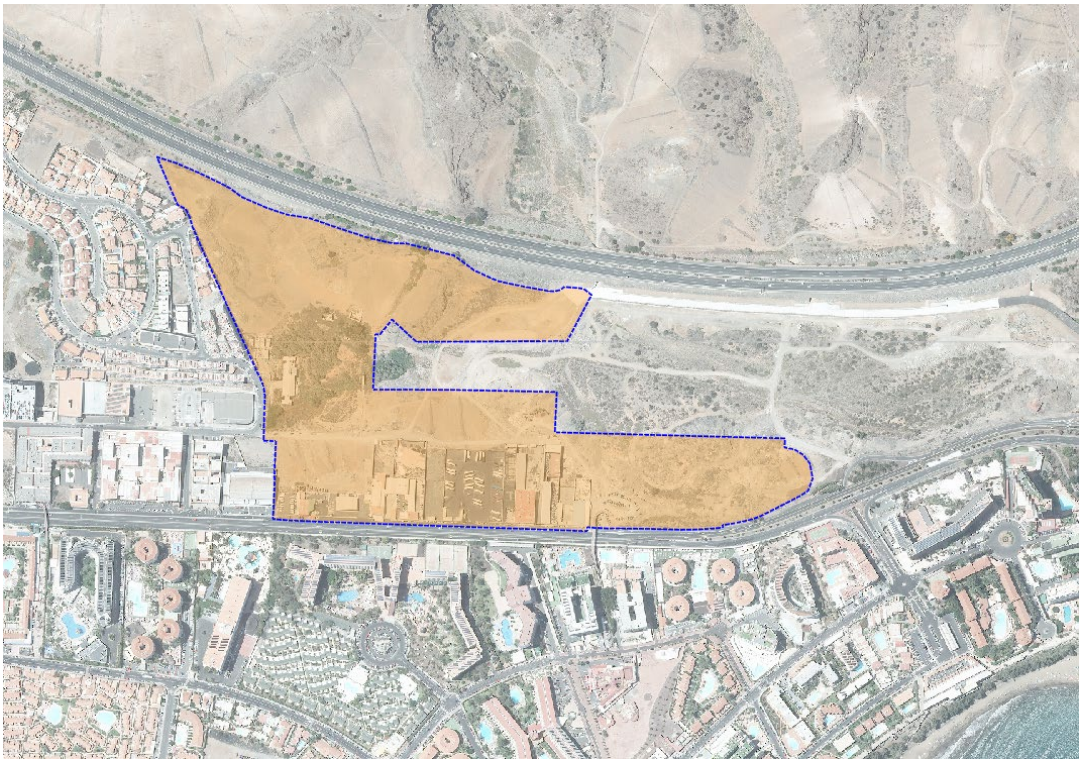
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18 - 19/83 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20



Si tenemos en cuenta la afección que se produce en la superficie del ámbito por la intervención de PTE-21, se pasa de una superficie de 165.000,00 m^2 establecida en la UE nº 47, Ampliación de Bellavista, por el Plan General vigente, a **165.672 m^2**, tal como vemos en el plano siguiente.

Firmado por:	FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 10-02-2022 09:24:27
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD		
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18	- 20/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20



Pues bien, aunque partíamos de la base de que la totalidad de la UE nº 47 tenía 165.000,00 m², según se establece en el Plan General vigente, y de los datos de las superficies de cada una de estas bolsas de suelo, ya sea por descripción registral, catastral o por reciente levantamiento topográfico, una vez que se ha superpuesto la afección del PTE-21 sobre el ámbito, se deduce lo siguiente:

Bolsa 1, la que se encuentra con suelos parcialmente construidos, la zona que se encuentra entre la Avenida de Moya y la continuación de la calle Alcalde Enrique Jorge, tiene una **superficie total de 68.554,00 m²**, en los que se encuentran incluidos varios propietarios, entre ellos los propietarios de la **bolsa 3** con 30.389 m².

Bolsa 2, la conformada por la finca del Antiguo Canódromo, según reciente levantamiento topográfico, **la superficie** de esta bolsa de suelo asciende a **16.030,76 m²**, más 1.255,24 m2 de los Sres. Del Castillo y Del Castillo que proceden de la calle Alcalde Enrique Jorge dentro de la UA2 y su perpendicular.

Bolsa 3, el resto del suelo. En este caso hay que destacar que la totalidad de la finca catastral, que es única, tiene una superficie de 118.391, 00 m². Sin embargo, dado que se produce la afección del PTE-21 de 1.431,44 m² más 2.895 metros cuadrados del Sistema General que

Firmado por:	FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 10-02-2022 09:24:27
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD		
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18	- 21/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

se adscribe a esta UA y las afecciones antes reseñadas, dentro de esta bolsa de suelo, la superficie pasa de 118.391,00 m^2 a 85.584,29 m2. Pues bien, de esta superficie, solo 76.937 m2 más los 2.895 m2 del SG adscrito, **están dentro de esta bolsa de suelo**. El resto, 5.752,29 m^2, se encuentran dentro de la bolsa de suelo que formo parte del PMM del Veril antes reseñado.

68.554 m^2 + 17.286 m^2 + 79.832 m^2= **165.672 m^2**

Firmado por:	FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 10-02-2022 09:24:27

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18 - 22/83 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

1.7 Realidad física y económica de las bolsas de suelo que conforman la UE nº 47

El estado real en el que se encuentra cada una de estas bolsas de suelo dentro de la UE nº 47 es muy diferente. Por un lado, parte del suelo de la bolsa 1 está parcialmente construido y en explotación. En esta zona existe una estación de servicio en pleno funcionamiento. Oficinas de pequeñas y grandes empresas, pequeños comercios, etc., centros de alquiler de coches, tiendas de muebles, concesionarios de vehículos, garajes y talleres de empresa de transportes, etc. Además, dentro de esta bolsa, persiste, a día de hoy, suelo sin edificar.





En la bolsa 2, el suelo con uso deportivo, Antiguo Canódromo, con los límites de este suelo perfectamente reconocibles por restos del perímetro del recinto, se encuentra con su edificación principal en estado de abandono, sus anexos en estado ruinoso, y con personas haciendo uso irregular de estas edificaciones. Por tanto, no tiene rentabilidad alguna, todo lo contrario generando problemas a su propiedad y a la administración local por continuas quejas de los vecinos.



Firmado por:	FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 10-02-2022 09:24:27
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD		
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18	- 23/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20





En la bolsa 3, no existe edificación ni se encuentra en explotación.





Firmado por:	FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 10-02-2022 09:24:27

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18 - 24/83 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

1.8 Contenido documental de la Modificación Menor

La Modificación Menor, en base a lo previsto en el artículo 140 de la Ley 4/2017, consta de los siguientes documentos:

- Borrador de Modificación Menor
  - Documentación Informativa
  - Documentación de ordenación
    - Planeamiento vigente - Normativa
    - Alternativas
    - Conclusiones
  - Propuesta de ordenación - Normativa
- Anexo nº 1 Documento Ambiental

Firmado por: FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa | Fecha: 10-02-2022 09:24:27
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18 - 25/83 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

2. Documento de Ordenación

2.1 Vigencia de la Modificación Menor

La vigencia de esta Modificación Menor, en base a lo previsto en el artículo 162 y siguientes de la Ley 4/2017, es indefinida, en la medida que la Modificación Menor pretende integrarse plenamente en los contenidos y determinaciones del Plan General de Ordenación vigente hasta el momento en que se produzca una nueva alteración que modifique sus determinaciones, o hasta el momento en que se apruebe definitivamente, y entre en vigor, el Plan General de Ordenación Supletorio de San Bartolomé, aún en tramitación, asumiendo la misma.

2.2 Justificación de la procedencia de la Modificación Menor

La Modificación propuesta en este documento borrador, tiene la consideración de Modificación Menor ya que lo que se pretende modificar del Plan General de Ordenación vigente no tiene la consideración de sustancial, con arreglo a lo que dispone los artículos 163 y 164 de la Ley 4/2017.

Lo que se pretende modificar con la tramitación de este documento se entiende que no produce la reconsideración integral del modelo de ordenación establecido, ni se modifican las características básicas de la ordenación, ni de la superficie de suelo urbanizado del municipio, ni aparece en sus determinaciones nuevos sistemas generales o equipamientos estructurantes.

La Modificación Menor de ordenación urbanística pretende el cambio de uso de la parcela deportiva y el incremento de edificabilidad de todo el suelo incluido en la UE nº 47, que permita la intervención en el desarrollo y gestión de este suelo atendiendo a la viabilidad económica de todos los intereses concurrentes en el mismo,

Firmado por:	FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 10-02-2022 09:24:27
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD		
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18	- 26/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

rehabilitando esta parte del municipio y dotándolo de los equipamientos y dotaciones de los que carece.

2.3 Justificación de su oportunidad y conveniencia

La UE nº 47 ocupa una parte del territorio que aparece como inacabado, constreñida por la carretera GC-1 y la GC-500, las viviendas de la calle Teresa Berganza y Alfredo Kraus y la zona comercial que termina, por un lado, al final de la calle Alcalde Enrique Jorge y por el otro al final de la Avenida de Europa.

Actualmente, conforma un borde inacabado, pendiente del desarrollo de El Veril. Sin embargo por el lado naciente el municipio, el otro borde de la carretera GC-500 hasta el litoral, el municipio siguió su crecimiento y desarrollo urbanístico con normalidad.



Dentro de este suelo, como ya hemos señalado, existen suelos parcialmente construidos, edificaciones en estado de abandono, entre ellas la del Antiguo Canódromo, y bolsas de suelo sin ordenar. Existen carencias de espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, así como de aparcamientos fuera de la red viaria.

El aspecto en desuso de parte de este suelo y el estado de abandono de edificaciones relevantes como el edificio principal del Antiguo Canódromo y sus anexos, así como el estado inacabado del viario, hace que toda esta zona aparezca con impacto negativo sobre el espacio urbano colindante.

Firmado por:	FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 10-02-2022 09:24:27
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD		
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18	- 27/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

El cambio de uso, la modificación de los parámetros urbanísticos, las reservas de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos, la canalización del barranco y la ejecución del viario, permitirá la rehabilitación y la integración de este borde del municipio con actuaciones singulares de calidad y tratamiento de los espacios, pudiendo ser, dado los espacios libres públicos que se pretenden, un pulmón verde, que permita el disfrute no solo de los futuros habitantes de esta zona sino de toda la población que reside en esa franja a poniente de la GC-500.

Al hacer una propuesta conjunta de todo el suelo que ocupa la UE nº 47, al margen de que se pueda desarrollar cada bolsa de suelo en distintos momentos, se busca dar una respuesta que evite el fraccionamiento de los suelos de reserva para espacios libres, dotaciones y equipamientos, así como de unificar, en suelo próximo, las parcelas de aprovechamientos de cesión a la Administración Local que corresponda a cada una de las bolsas de suelo.

2.4 Justificación de los intereses concurrentes

La Modificación Menor ha de cumplir con lo previsto a estos efectos en la Ley 4/2017, justificando la conveniencia en relación a los intereses concurrentes. Siendo la Modificación Menor un instrumento de ordenación que conjuntamente al marco normativo vigente, permite el desarrollo de este suelo en el que se pretende una mayor edificabilidad y por tanto unos mayores aprovechamientos urbanísticos, se debe tener la garantía de que el interés general se vea beneficiado de ello. Es decir, el cambio de uso y los nuevos aprovechamientos tienen que revertir en el bienestar social y en la mejora del municipio.

No es incompatible el que concurra la rentabilidad de los promotores del suelo con la sostenibilidad económica de los mismos. El llevar a cabo intervenciones de este tipo, planteando conjuntamente la ordenación urbanística de esta parte del territorio, impulsará la actividad económica del municipio, permitirá el emplazamiento de nueva población, de pequeños y grandes comercios, de zonas de ocio y restauración vinculados a los suelos de dotaciones y equipamientos, que sin duda generarán

Firmado por:	FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 10-02-2022 09:24:27

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18 - 28/83 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

empleo, lo que hace que interese este tipo de modificaciones que permitan el remate de esta parte de la ciudad.

Con la aparición de los Planes de Modernización y atendiendo a la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, es prioritario agilizar el proceso de gestión y desarrollo del suelo con los instrumentos de ordenación previstos en la legislación, buscando un ajuste y proporcionalidad con la dimensión del ámbito donde se actúa.

Además, teniendo en cuenta las herramientas previstas en la Ley 4/2017, que simplifican el proceso de desarrollo de este tipo de intervenciones, y como consecuencia de que se garantice que con la misma, no solo se resuelvan problemas existentes, como la canalización del barranco, el desocupar y demoler edificaciones obsoletas, sino que además revierta en el interés general los nuevos aprovechamientos que se derivan de esta modificación, todo ello hace que se considere suficientemente justificada la Modificación Menor que se pretende.

2.5 Justificación de la viabilidad y sostenibilidad económica

La Modificación Menor que se propone, como actuación sobre el medio urbano, y en cumplimiento del artículo 305 de la Ley 4/2017, incorpora un apartado-memoria que asegura la viabilidad económica de la propuesta, con el contenido que se establece la legislación estatal, concretamente en los apartados 4 y 5 del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, en los que se dispone:

> *4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*
>
> *5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:*
> *(….)*

Firmado por:	FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 10-02-2022 09:24:27
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD		
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18	- 29/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

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

2.6 Justificación de la naturaleza de la actuación

Las actuaciones que requiere la Modificación Menor de ordenación urbanística, que se pretende, se enmarcan dentro de las actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias, previstas en el apartado 1 a) del artículo 7 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

> *a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:*
> *1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.*
> *2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior*

En este caso, dado que lo que se pretende con la Modificación Menor es, una vez establecidos los parámetros urbanísticos genéricos, la posibilidad del desarrollo conjunto de todo el suelo de la UE nº 47, o en su caso, el desarrollo de cada uno de las tres bolsas de suelo, de forma independiente, y dado que son suelos urbanos no consolidados, sus propietarios tendrán que cumplir con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 4/2017.

> *1. Las personas propietarias de suelo urbano no consolidado tendrán los siguientes deberes:*
> *a) Ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo necesario, de acuerdo con la ordenación urbanística, para los viales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, dotaciones culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.*
> *b) Ceder gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente.*
> *c) Ceder gratuitamente al ayuntamiento, en parcelas urbanizadas, y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento urbanístico del ámbito correspondiente con destino al patrimonio público del suelo. Esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado; dicho abono tendrá lugar con carácter preferente cuando se genere un proindiviso en el que deba participar la Administración.*

Firmado por: FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa | Fecha: 10-02-2022 09:24:27
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18 - 30/83 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.
f) Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico o en la legislación específica.
g) Prestar garantía para asegurar la correcta ejecución de la actuación, que incluirá el pago de los justiprecios que correspondan y que no podrá ser inferior al 15% del coste previsto para las obras en el proyecto de urbanización.

2.- El desarrollo de la actividad de ejecución requerirá la delimitación de unidades de actuación, con aplicación del régimen propio de la ejecución de estas previsto en el título V de esta ley.

Pues bien, tal como acabamos de leer en el apartado 2 de este artículo, para facilitar la ejecución de lo previsto en la Modificación Menor, se plantea la delimitación de tres Unidades de Actuación, sin que ello implique modificación del planeamiento, de acuerdo al artículo 202.3 de la Ley 4/2017.

Se establece en la Modificación Menor que los Sistemas de Ejecución de estas tres Unidades sean privada, y dependiendo de cómo se lleve a cabo la gestión de este suelo, será por Concierto o por Compensación. Si se lleva a cabo conjuntamente el desarrollo y gestión de todo el suelo de la UE nº 47, el sistema será el de Compensación. Si se lleva a cabo de forma independiente, el sistema a implantar en la Unidad de Actuación 2, Antiguo Canódromo, y en la Unidad de Actuación 3, bolsa de suelo sin edificar, cada una de ellas de un solo propietario, serán por Concierto.

Para el desarrollo de La Unidad de Actuación 1, con distintos propietarios de ese suelo, se implantará el sistema de Compensación, o en su caso el de Concierto si todos sus propietarios apoyaran esa iniciativa.

2.7 Justificación del cambio de uso de la parcela del antiguo canódromo y de la UA1, así como de la edificabilidad y aprovechamientos urbanísticos de la UE nº 47

El objetivo principal que persigue esta Modificación Menor es posibilitar el desarrollo y gestión de este suelo estableciendo una ordenación que ayude e incentive a la rehabilitación de esta parte que viene a ser un borde del municipio, constreñido entre la futura implantación de El Veril, la carretera GC-1y la GC-500, y Bellavista.

Firmado por:	FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 10-02-2022 09:24:27
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD		
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18	- 31/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

Para ello, se considera la posibilidad de gestión y desarrollo conjunto de todo el suelo o la posibilidad de gestión y desarrollo a través de tres Unidades de Actuación diferenciadas. Esto ha exigido que se plantee la distribución de aprovechamientos y reparto de cargas y beneficios conjuntamente, estableciendo parámetros y usos genéricos que se arrastran del Plan General vigente y que se modifican en este documento.

Además, dado que el uso deportivo que se daba en los años 90, momento de la redacción del Plan General, en la parcela del antiguo Canódromo está en desuso desde hace muchos años, y no tiene sentido el mantenerlo, se plantea en esta Modificación Menor, el cambio de uso de esta parcela, pasando de uso deportivo al residencial permanente, que es el uso que se establece como prioritario en la UE nº 47.

Los coeficientes de edificabilidad máximo, la determinación de los aprovechamientos urbanísticos máximos, los correspondientes coeficientes de ponderación, etc., que se utilizan en la Modificación Menor se establecen, con arreglo a lo establecido en el apartado B del artículo 136 y el B del 137 de la Ley 4/2017. En estas operaciones, y teniendo en cuenta que los usos que se plantean son los que ya venían en las determinaciones del Plan General vigente, se ha buscado que no existan diferencias de aprovechamientos entre las tres zonas superiores al 15%, adscribiéndose a cada una de ellas su porcentaje destinado a la construcción de viviendas protegidas, excepto en la UA1, donde los propietarios han optado por el uso terciario en la misma.

Se cumple con el artículo 138 de la Ley 4/2017, en relación a los estándares en suelo urbano no consolidado y urbanizable, de forma que las reservas de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, las zonas de aparcamientos públicos, y las parcelas de cesión por el 10% de los aprovechamientos que le corresponden a la Administración, están definidas en este documento de forma genérica, y no se quedan a expensas del momento en el que pueda desarrollarse cada uno de estos suelos.

Este objetivo principal que persigue esta Modificación Menor viene a coincidir con lo que se pretende desde el Plan de Modernización Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de San Bartolomé de Tirajana, recientemente declarado nulo, así como desde el Plan General Supletorio, que ultima en estas fechas su tramitación. Por ello, se justifica el incremento de edificabilidad de la totalidad del suelo y el aumento de ocupación, ya que, las reservas de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos, así como la necesidad

Firmado por:	FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 10-02-2022 09:24:27

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18 - 32/83 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

de canalizar el barranco y continuar con el viario hasta le nudo del El Veril, según se establece en el PTE-21, requiere gran parte del mismo.
No obstante, esta cierta flexibilidad en los parámetros de edificabilidad y ocupación, que vienen a ser similares a los existentes ya en Bellavista, respeta rigurosamente los estándares establecidos por la Ley 4/2017.

Por último, en relación a la altura de las edificaciones, se ha tenido en cuenta el entorno en el que se sitúa este suelo y su topografía, respetando el dialogo con el paisaje existente, de forma que se siga con continuidad las alturas que ya vienen definidas por los edificios colindantes de Bellavista.

2.8 Procedimiento de modificación

El procedimiento de modificación se establece en el artículo 165 de la Ley 4/2017, del que se destaca:

> *1. La modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación, en los plazos y por las causas establecidas en la presente ley o en los propios instrumentos.*
> (…)
> *2. La Modificación Menor no requiere, en ningún caso, la elaboración y tramitación previa del documento de avance. En el caso del planeamiento urbanístico, la iniciativa podrá ser elaborada y propuesta por cualquier sujeto público o privado.*
>
> *3. Las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente. Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes.*

2.9 Procedimiento de evaluación ambiental

El procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se establece en la sección 2ª del capítulo I de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en sus artículos 29 al 32.

En resumen, el procedimiento consiste en las fases y plazos siguientes:

Solicitud de inicio: El promotor presenta ante el Ayuntamiento la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del documento borrador y de

Firmado por: FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa | Fecha: 10-02-2022 09:24:27
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18 - 33/83 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

un documento ambiental estratégico, documentación que será comprobada por el Ayuntamiento, y en el caso de que no se incluyera la totalidad de lo exigido se requerirá al promotor para que, en un plazo de diez días hábiles, los aportase, con los efectos previstos en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Consulta y remisión de documentación: El órgano Ambiental, sustantivo comprobará que la documentación presentada de conformidad con la legislación sectorial cumple los requisitos en ella exigidos, remitiendo en ese caso al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar.

Plazo de admisión: El órgano Ambiental podrá resolver en el plazo de veinte días desde su recepción su inadmisión, por algunas de las razones previstas en la legislación, dando audiencia al Promotor.

Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas: El órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, poniendo a su disposición el documento ambiental estratégico y el borrador del plan o programa, que deberán pronunciarse en el plazo máximo de veinte días hábiles desde la recepción de la solicitud de informe. Pasado este plazo el procedimiento continuará si el órgano ambiental cuenta con elementos de juicio suficientes para formular el informe ambiental estratégico.

Elaboración del Informe ambiental Estratégico: que podrá determinar qué:

La Modificación Menor debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, a cuyos efectos se elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas de acuerdo con lo establecido en el artículo 30, y no será preciso realizar las consultas reguladas en el artículo 19. Esta decisión se notificará al promotor junto con el documento de alcance y el resultado de las consultas realizadas para que elabore el estudio ambiental estratégico y continúe con la tramitación prevista en los artículos 21 y siguientes.

El plazo previsto para estas cuatro primeras fases, es de cuatro meses, una vez efectuada la solicitud de inicio de evaluación ambiental.

Firmado por:	FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 10-02-2022 09:24:27
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD		
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18	- 34/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

Publicación del Informe ambiental Estratégico:

Se publicará en el «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente, en el plazo de los diez días hábiles siguientes a partir de su formulación, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.

Publicación de la aprobación de la Modificación Menor.

El órgano sustantivo remitirá para su publicación en el «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente la resolución por la que se adopta o aprueba la Modificación Menor y una referencia a la dirección electrónica en la que el órgano sustantivo pondrá a disposición del público con el contenido íntegro de la misma, con referencia al “Boletín Oficial del Estado” o diario oficial correspondiente en el que se ha publicado el informe ambiental estratégico.

Firmado por:	FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 10-02-2022 09:24:27

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18 - 35/83 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

2.10 Legislación sectorial

A la presente Modificación Menor del vigente Plan de San Bartolomé de Tirajana le es de aplicación el siguiente marco legal:

De carácter sustantivo:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Ley 21/2013 de 9 de la Ley 9/2006 sobre evaluación de los efectos de determinados planes y proyectos en el medio ambiente.
- Ley 9/2015 de 27 de abril, por la que se modifica la Ley 2/2013 de 29 de mayo de 2013 de Renovación y Modernización Turística de Canarias.
- Reglamento de la Ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias aprobado por Decreto 85/2015 de 14 de mayo.
- Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, especialmente por la normativa en materia de gestión de riesgos de inundación, frente a la **Conexión entre la canalización de Bellavista y el barranco de El Veril o Cañizo, lo que requerirá analizar la** compatibilidad de la ordenación con el proyecto de ocupación del Barranco de El Veril. Consejo Insular de Agua.
- PTE-21, Plan Territorial Especial de acuerdo a las normas transitorias de ordenación establecidas por la suspensión de su trazado a su paso por Playa del Inglés, aprobada definitivamente mediante Decreto 358/2015, de 9 de noviembre (BOC nº 218, de 10 de noviembre de 2015).

Firmado por:	FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 10-02-2022 09:24:27

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18 - 36/83 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

2.11 Objetivos y criterios de la Modificación Menor

Lo que se pretende de forma general, con la Modificación Menor planteada, es la regeneración de este borde del municipio que ha quedado entre lo construido en Bellavista y la zona de El Veril, con el uso que se prevé para este suelo, Ampliación de Bellavista en el Plan General vigente, un suelo con 165.000 m^2 en el que el uso es el residencial permanente.

Como primera idea surge la necesidad de dotar esta zona de un gran parque urbano como complemento a lo que se prevé para la zona de El Veril, próximo a la conexión del enlace del PTE-21, que mejore toda esta zona muy deteriorada e inacabada al día de hoy.

Este espacio libre público, a modo de barrera verde, también protegerá a la zona de las afecciones producidas por los efectos de la carretera GC-1, Las Palmas – Mogán.

Por otro lado, se pretende resolver el problema existente con la canalización del Barranco de Bellavista y su conexión con el tramo del barranco de El Veril. Hoy en día las aguas que discurren por las cuencas que confluyen en Bellavista están canalizadas precisamente hasta la fachada del Antiguo Canódromo, discurriendo, a partir de ese punto, por los puntos topográficos más bajos libremente, barranco abajo.

Otro de los objetivos de esta Modificación Menor es el cambio de uso de la parcela del antiguo Canódromo. A esa parcela, en el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana de 1996, se le asignó el uso deportivo, en concordancia con el uso que hasta ese momento se daba en la misma. Hace muchos años que la edificación y la parcela que se destinaba a ese uso se dejó de explotar, encontrándose, a día de hoy, no solo en estado total de abandono sino con ocupas en su interior, lo que genera preocupación a sus propietarios, a los vecinos colindantes y a la Administración local por los conflictos que se generan en la zona.

También, aprovechando la topografía del suelo de la UE nº 47, uno de los objetivos es dotar a esta zona de aparcamientos de los que carece.

Por último, el objetivo quizás más relevante es el que ya prevé el Plan General vigente, dotar al municipio, siguiendo la trama urbana colindante, de distintas tipologías edificatorias que permita el uso residencial para población permanente en el municipio, con las dotaciones y equipamientos que haga a esta zona atractiva no solo para la residencialización de la población trabajadora del municipio, sino además como segunda residencia para ciudadanos

Firmado por:	FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 10-02-2022 09:24:27
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD		
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18	- 37/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

de otros municipios. Se busca el reparto de población y la distribución más homogénea de usos que equilibre las densidades de la zona colindante.

Ante esta nueva situación y analizada la demanda del mercado se observa que ésta se dirige a pequeñas promociones situadas en zonas muy consolidadas y próximas a los centros de trabajo, al resto del municipio, a sus playas, o a sus zonas de ocio y que estén bien conectadas, como es el caso.

La Modificación Menor constituye un instrumento urbanístico de ajuste del Plan General de Ordenación a través de la cual se actualizan las determinaciones en vigor en la totalidad de este suelo de la UE nº 47, y de las parcelas que resultarán de esta propuesta a los efectos de propiciar un mejor equilibrio entre suelos colindantes con igualdad entres sus características urbanísticas.

Dichas determinaciones tienen por objeto genérico la regulación de las condiciones en las ordenanzas de todo el suelo, de las tres Unidades de Actuación que resultan, de forma que con las ordenanzas genéricas previstas se obtendría unos aprovechamientos urbanísticos de acorde con la legislación que no suponga diferencias mayores del 15%, y continuar con la trama regular y ortogonal existente en la zona, resolviendo a la vez, la canalización del barranco y la continuidad viaria hasta la conexión con el nudo previsto en El Veril, al mismo tiempo se logra un conjunto edificatorio contemporáneo en el que se optimiza el espacio público-privado en el espacio urbano con esponjamiento de acuerdo con las determinaciones de las Directrices de Ordenación General de Canarias.

Los criterios son:

Definidos los objetivos, y sabiendo que se plantea el desarrollo del suelo con la implantación de tres Unidades de Actuación, que insistimos, una vez que se ha definido los parámetros genéricos y los aprovechamientos urbanísticos de cada una de ellas, podrá llevarse a cabo de forma conjunta, si los propietarios de suelo así lo quisieran y llegaran a ese acuerdo o, podrán desarrollar la gestión cada una de las Unidades de Actuación de forma independiente, los criterios de ordenación del suelo son los siguientes:

Mantener de forma general los usos previstos en el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana de 1996, a excepción del previsto en la parcela del antiguo Canódromo

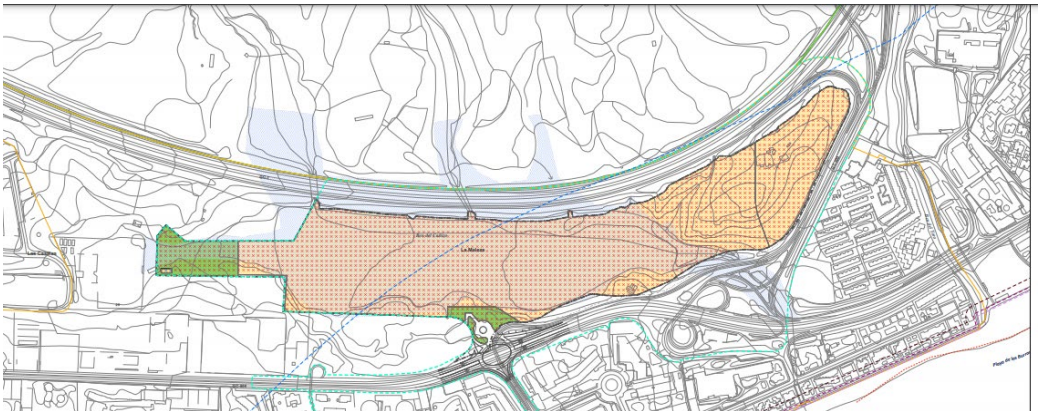
Firmado por:	FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 10-02-2022 09:24:27

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18 - 38/83 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

por obsolescencia del mismo, de forma que se dé la opción, no solo de mantener usos existentes en la Unidad de Actuación 1, que se dejara toda ella con el uso Terciario..
Ubicar estos usos de forma que den continuidad a la trama urbana, situando con las mismas tipologías edificatorias, que ya existen en la urbanización colindante, parcelas de uso residencial, situando entre la GC-1 y las parcelas de usos residencial, los espacios de dotaciones y equipamientos que resultan por aplicación de la legislación, de forma que se crea un gran parque público en esta zona.

Conectar estos espacios libres, donde se ubicarán principalmente los equipamientos y dotaciones, con los espacios libres previstos en el ámbito de El Veril.



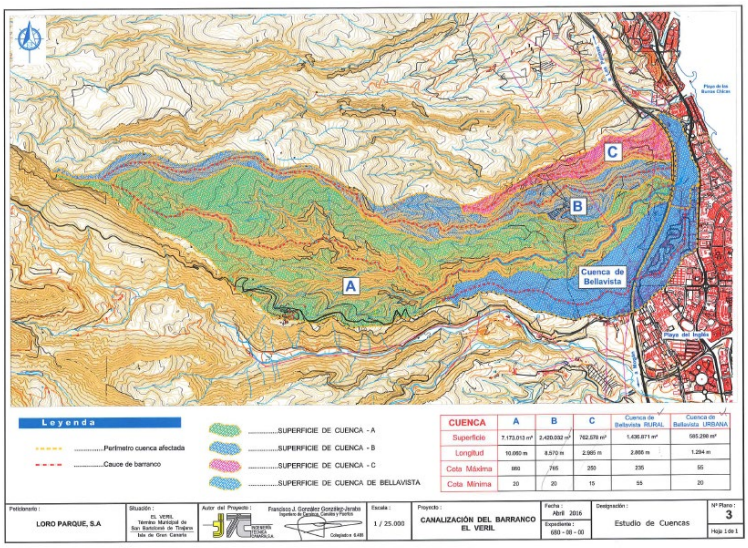
Mantener el uso comercial, tal como estaba previsto en el Plan General vigente, en suelo próximo al nudo del corredor en el PTE-21, colindando con el ámbito de El Veril, como apoyo complementario a este sistema general, entendiendo que en el mismo se generará nuevas actividades económicas por el número de viajeros que utilizaran este medio de transporte en sus desplazamientos, entre la GC-500 y la continuidad del viario a ejecutar calle Alcalde Enrique Jorge.

Tratar, la canalización del barranco como eje verde sobre el cual se vuelcan fachadas de parte de las parcelas residenciales con mayor altura.

Firmado por:	FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 10-02-2022 09:24:27

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18 - 39/83 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20



Ubicar las edificaciones residenciales con tipología unifamiliar, siguiendo la trama existente, lo más próximo a las zonas de espacios libres, equipamientos y dotaciones, buscando un esponjamiento en la utilización del suelo.

El 30% de viviendas de protección que se adscriben en este suelo, por aplicación del apartado137 B. c) de la Ley 4/2017, se integrarán con el resto de viviendas de promoción libre, evitando generar zonas diferenciadas entre ellas.

La superficie de suelo para la materialización del 10% de los aprovechamientos urbanísticos que le corresponden a la Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, con destino a patrimonio público de suelo, se situará en dos parcelas próximas en la Unidades de Actuación 2 y 3, a fin de que, independientemente del momento en el que se desarrolle cada Unidad de Actuación, no impida una actuación conjunta a la Administración en el mismo. En la UA1, ese 10% se monetarizara dada la cantidad de propietarios en la misma y la imposibilidad de buscar una concreta parcela.

No se crearán más vías que las estrictamente necesarias. La vía que da continuidad a la calle Alcalde Enrique Jorge hasta su encuentro con el ámbito de El Veril. Y un viario perpendicular a este para acceder a la parte alta de la UE nº 47, suelo en el que se concentran los espacios libres, equipamientos y dotaciones. También se conecta esta último viario con la urbanización Bellavista.

Se crearán zonas de aparcamientos públicos aprovechando la topografía del terreno.

Firmado por:	FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 10-02-2022 09:24:27
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD		
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18	- 40/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

2.12 Disposiciones de planeamiento que afecten a la Modificación Menor

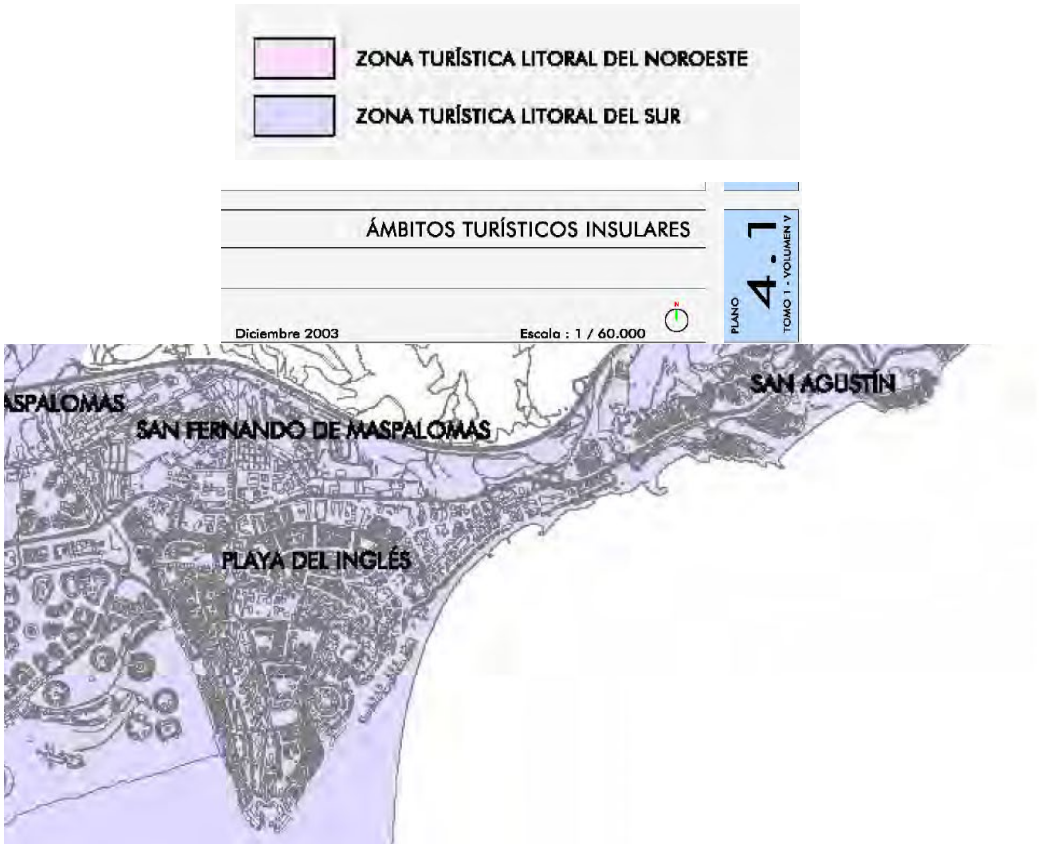
2.12.1 Planeamiento insular y planeamiento local

Adecuación de la Modificación Menor a las disposiciones del planeamiento insular y al planeamiento local.

10.1 Determinaciones del PIO-GC de carácter vinculante para la ordenación del ámbito de actuación:

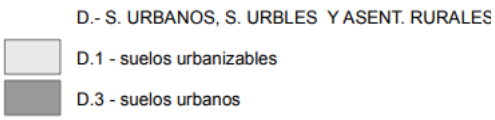
En el PIO de Gran Canaria viene definido el modelo turístico en la Sección 31, artículos 206-232, clasificando las piezas territoriales turísticas, en el artículo 208, en función del grado de consolidación del uso turístico de las mismas.

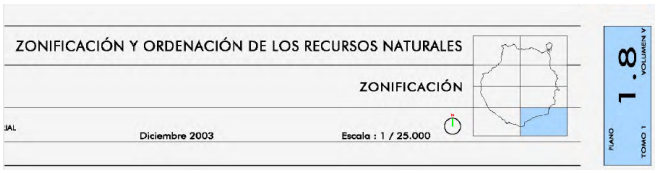
La totalidad del suelo de la UE nº 47, que se pretende ordenar a través de tres Unidades de Actuación, **se encuentra**, según el Plano 4.1 del volumen V, del PIO, **dentro de un ámbito Turístico Insular**, el denominado **Zona Turística Litoral del Sur**.

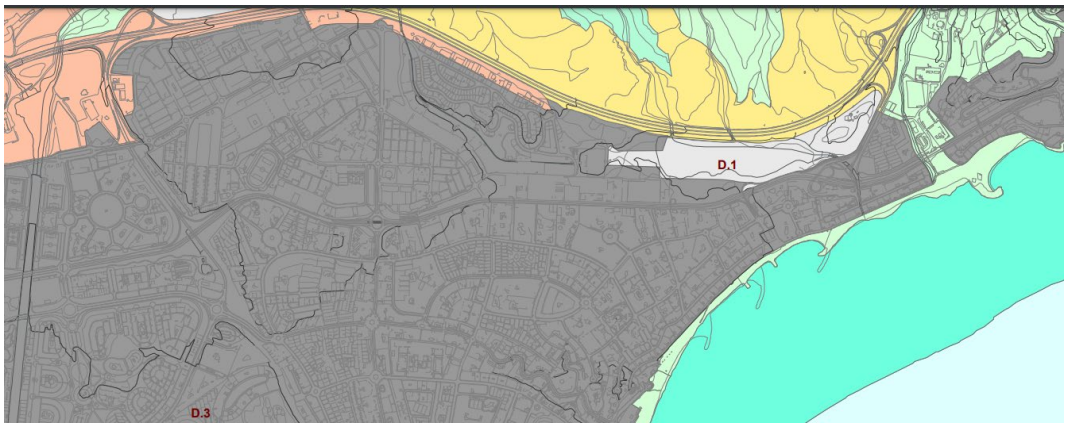


Firmado por: FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa | Fecha: 10-02-2022 09:24:27
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18 - 41/83 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

Denominación del suelo• Zona D3, de suelos urbanos







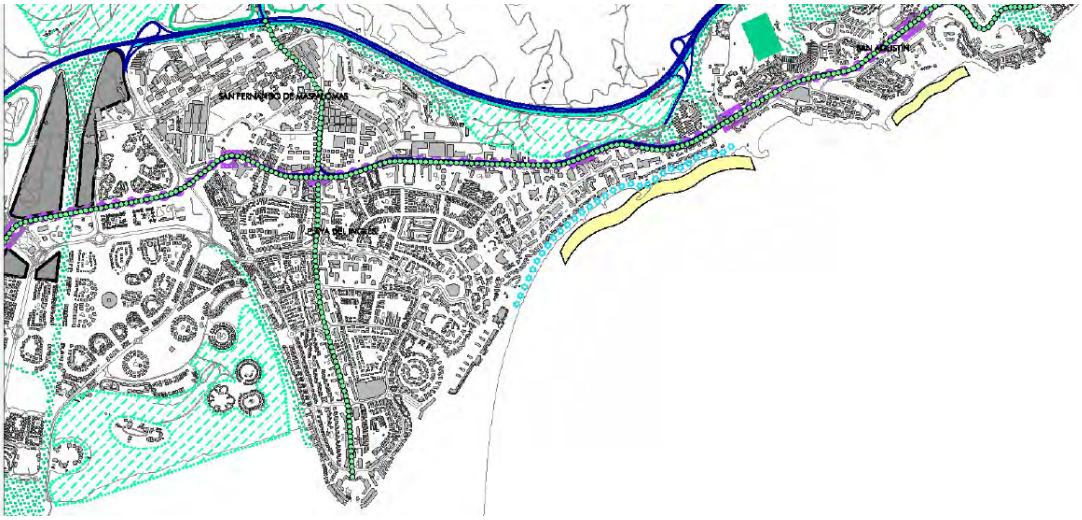
Dentro de las **acciones estructurante** previstas en el PIO, según el plano 3.8 del volumen V, de acciones estructurantes y directrices al planeamiento urbanístico, para la zona afectada por la Modificación Menor, se encuentra:

Como área libre estructurante

El resto de suelo, el que pertenece a El Veril, está

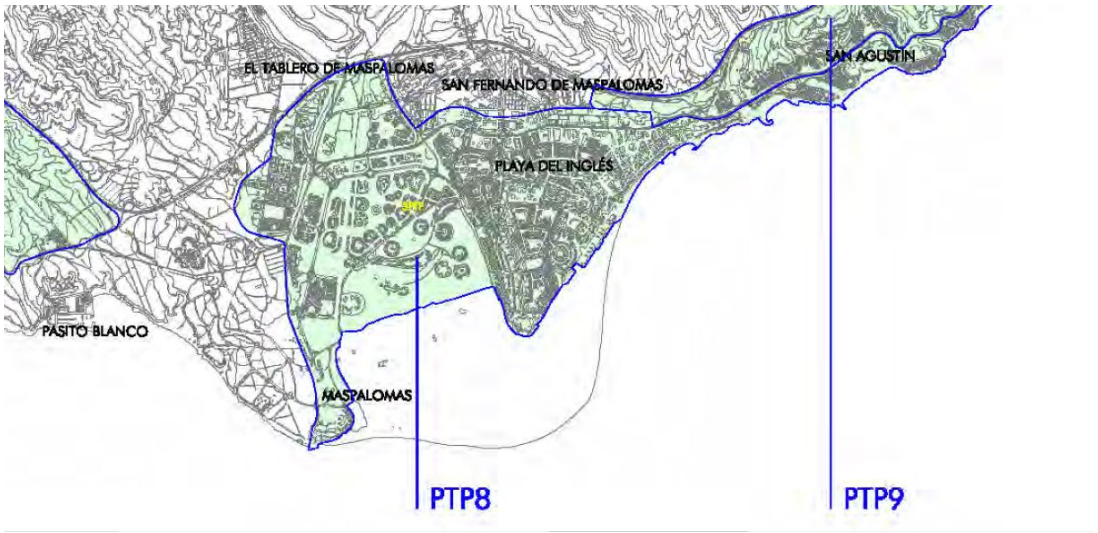
Como área libre con equipamiento

Firmado por: FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa | Fecha: 10-02-2022 09:24:27
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18 - 42/83 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

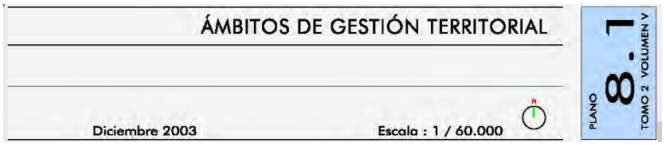




Igualmente, si analizamos los **ámbitos de Gestión Territorial**, el suelo afectado por la Modificación Menor se encuentra dentro del **suelo incluido dentro del PTP-8**, colindando con el PTP-9, en la zona del El Veril, como instrumento de Regeneración y Estructuración del espacio



Firmado por:	FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 10-02-2022 09:24:27
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD		
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18	- 43/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20



El concepto de área de libre equipamiento, descrito en el artículo 252.3 del PIOGC, es análogo al de Área Libre Estructurante, **siendo admisible en estas áreas la implantación de equipamientos de ocio o deportivos, predominantemente al aire libre**.

Desde la aprobación del Plan General de San Bartolomé, se manifestó la necesidad de recualificar el espacio consolidado de Playa del Inglés, facilitando ámbitos para la ejecución de parques o espacios que complementaran la oferta alojativa para hacer más atractivo y competitivo el destino turístico. Esta tarea ha sido asumida por el Plan Territorial Parcial de Ordenación del Espacio comprendido entre la GC-1 y la GC-500 en San Bartolomé de Tirajana (en lo sucesivo, PTP-9), y dentro del contexto del documento aprobatorio de las correcciones sustanciales derivadas del trámite de información pública y consulta del PTP-9, se puso de manifiesto la conveniencia de revisar el PTE-21.

El desarrollo de esta zona libre de equipamiento que pretende complementar y cualificar la oferta turística de Gran Canaria, queda remitida al PTP-9, plan territorial parcial que viene a colindar con el suelo de la Modificación Menor, destinada por el Plan General vigente a suelo de uso residencial permanente, pero, siguiendo el espíritu que se persigue para la zona desde el Plan General, a recualificar el espacio consolidado de Playa del Inglés, la ordenación de la Modificación Menor además sigue ese criterio, complementar la oferta alojativa para hacer con la intervención en esa zona y con las determinaciones establecidas para su desarrollo y gestión, más atractivo y competitivo el destino turístico. .

PTP9
1 Objetivos y Criterios Estratégicos para el Plan Territorial:
Tendrá por finalidad la estructuración y regeneración del espacio no consolidado entre la autopista GC-1 y la carretera comarcalGC-500 mediante su consideración como ámbito de oportunidad para la protección paisajística de los vacíos urbanos actualmente existentes, y la introducción de algunos productos de alojamiento turístico y de oferta complementaria más acordes con los nuevos modelos urbanos turísticos.
Estas nuevas implantaciones, de pequeño tamaño, y respetuosas con el entorno en el que se instalan, se complementarán con otras zonas situadas sobre la autopista GC-1 consideradas aptas para albergar una nueva tipología de equipamiento turístico complementario de los productos localizados en el área consolidada. Estas nuevas implantaciones ocuparán los ámbitos intersticiales entre los espacios protegidos y la GC-1, delimitando definitivamente el crecimiento de la Ciudad Turística del Sur hacia el interior en su extremo más oriental.
La intervención en este ámbito puede segregarse atendiendo a razones operativas en tres partes:

Firmado por:	FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 10-02-2022 09:24:27
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD		
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18	- 44/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

Parque Urbano equipado del Veril:
− Este ámbito debe consolidarse como una de las principales alternativas de espacio libre equipado para la recualificación del espacio consolidado de Playa del Inglés.
− Debe tenerse en cuenta la adecuación del entorno del nudo de enlace del Veril con la Ciudad Turística. Asimismo resulta imprescindible el tratamiento del terraplén sur de la GC-1 a su paso por el futuro Parque, y la compatibilidad de su utilización mixta tanto por la población residente en San Fernando y Bellavista, como por la población turística de Playa del Inglés.

El PIO de Gran Canaria ya **tuvo en cuenta que el uso previsto** en el Plan General vigente para el ámbito de la Modificación Menor, **residencial permanente**, **tenía cabida en la zona de Bellavista y como consecuencia en su ampliación**.

• ***RESIDENCIA PERMANENTE EN ÁMBITOS TURÍSTICOS***
De acuerdo con la estrategia turística presentada en la memoria del PIO, los criterios básicos para el tratamiento de la residencia permanente en ámbitos turísticos son los siguientes:
− Se consideran suelos de residencia permanente aquellos contemplados expresamente por el PGO en las ZTL, y los suelos urbanos consolidados existentes que se ajusten al % de tolerancia turística establecido por el Reglamento de estándares para su caracterización como tales.
− Sólo se permitirán crecimientos sólo a partir de núcleos existentes de residencia permanente, por regularización de bordes o por extensión.
− El crecimiento por extensión sólo se permitirá de acuerdo con el Planeamiento Territorial correspondiente.
− Se prohíbe la mezcla de residencia turística y residencia permanente en un mismo sector de nueva implantación.
*− En ausencia de Plan Territorial, **serán núcleos prioritarios para albergar desarrollos residenciales por regularizacón de bordes**:*
*Arguineguín-Loma Dos, El Tablero, y San Fernando-**Bellavista.***

La UE nº 47 se enmarca en un extremo del PTP8 Playa del Inglés, que está formado por un conjunto identificable cuyo uso predominante es el turístico, en una proporción igual o superior al 30% de la edificabilidad total, y que precisamente esta parte de Playa del Inglés es una zona turística a rehabilitar no considerada como saturada.

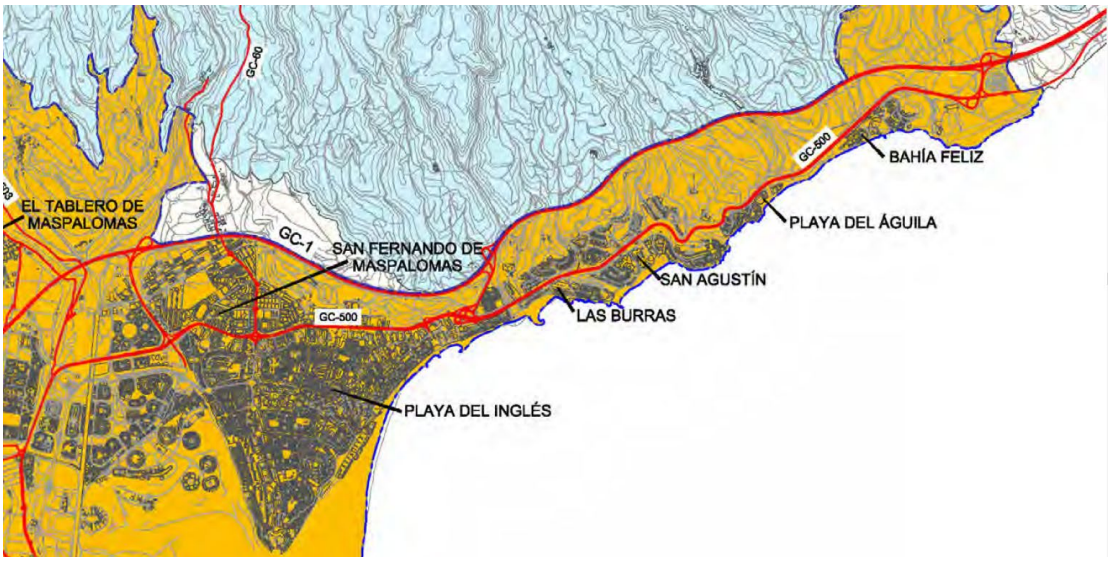
Sus objetivos, criterios y actuaciones propuestas, vienen establecidos en el artículo 268 y ss del PIO.

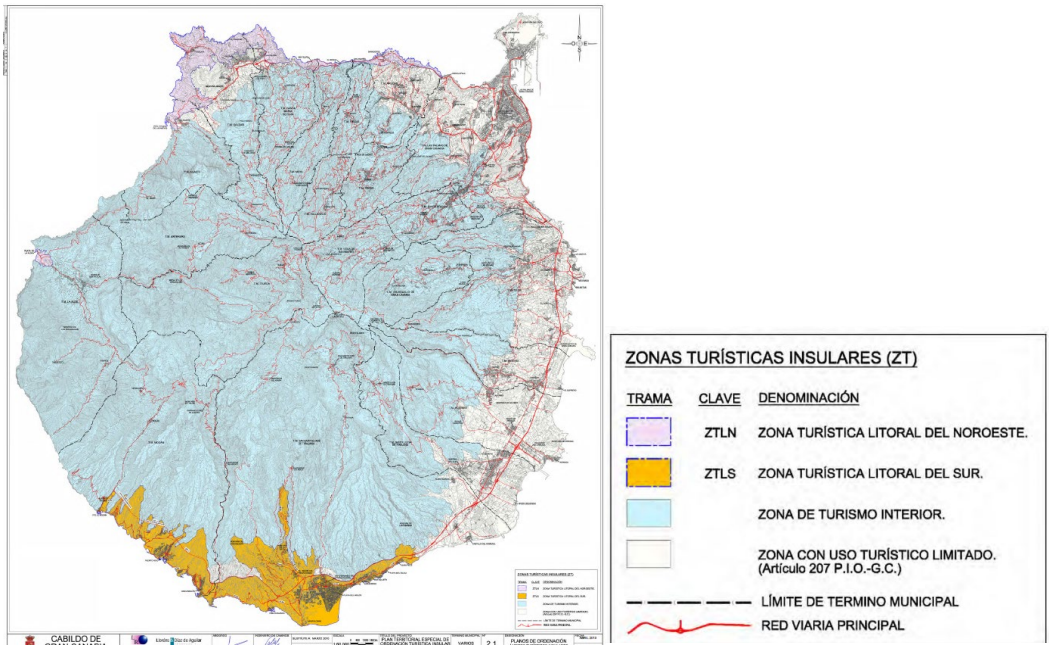
El planteamiento de ordenación que se hace con la Modificación Menor planteada en este documento tiene en cuenta, en las determinaciones previstas para su actuación, las estrategias de intervención territorial diseñadas por el Plan Territorial de Ordenación del Turismo de Gran Canaria, si las hubiera, en su defecto se aplican las determinaciones previstas en la Ley 4/2017.

Firmado por:	FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 10-02-2022 09:24:27
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD		
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18	- 45/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

2.12.2 Determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Gran Canaria PTEOTI- para el ámbito donde se plantea la Modificación Menor:

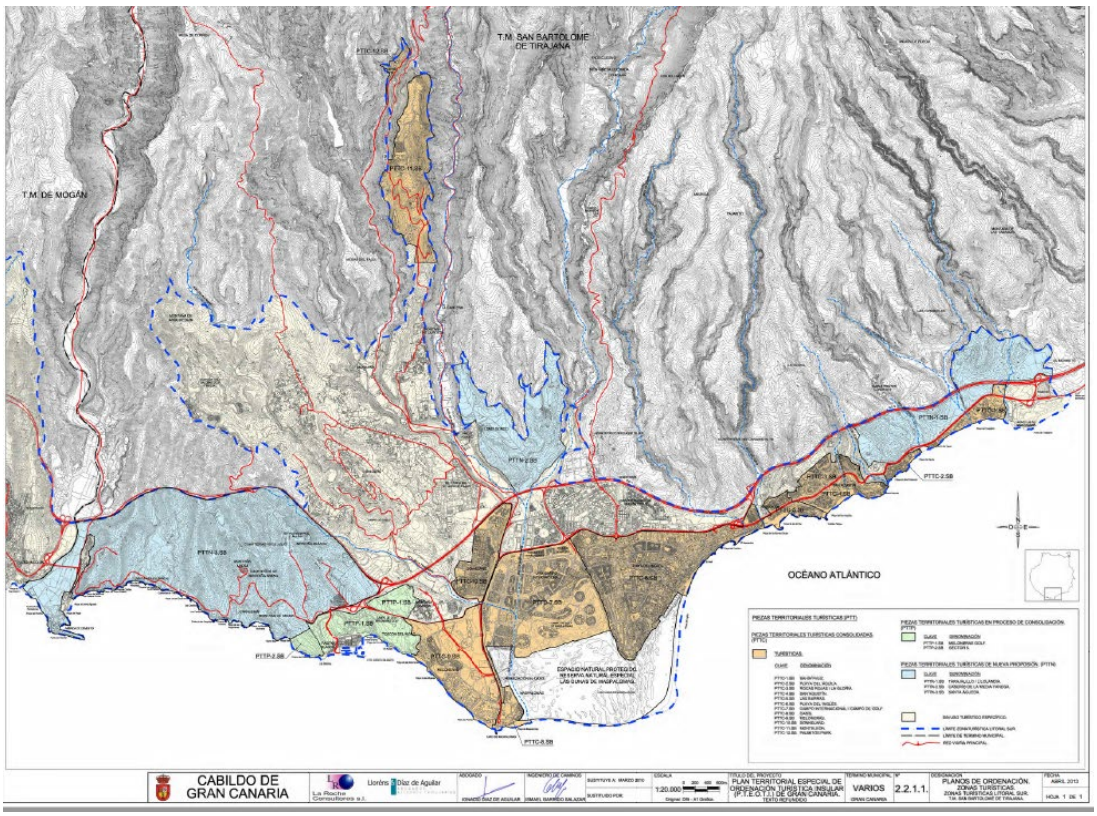
La totalidad del suelo de la UE nº 47, que se pretende ordenar a través de tres Unidades de Actuación, se encuentra, según el plano 2.1 de ordenación del PTEOTI-GC, **dentro de la zona Turística Litoral del Sur (ZTLS).**

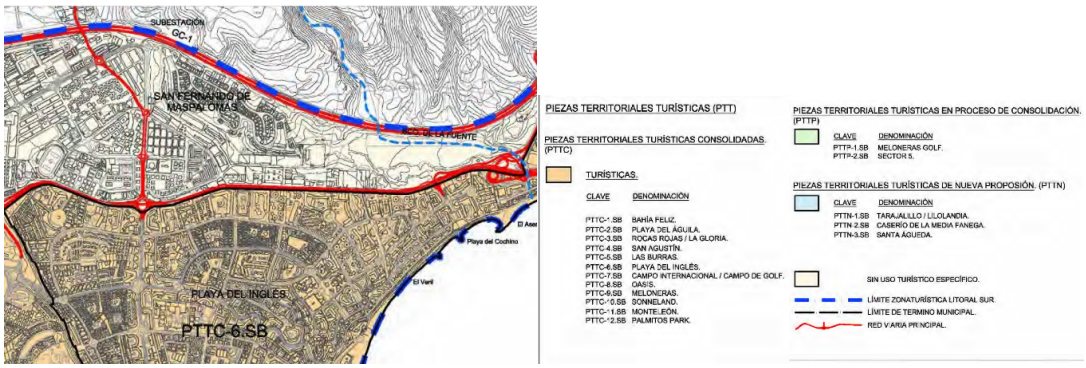




Firmado por:	FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 10-02-2022 09:24:27
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD		
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18	- 46/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

Dentro de este instrumento de ordenación, su denominación se corresponde con el PTTC-6. SB. Playa del Inglés, según el plano 2.2.1.1 de ordenación del PTEOTI-GC.





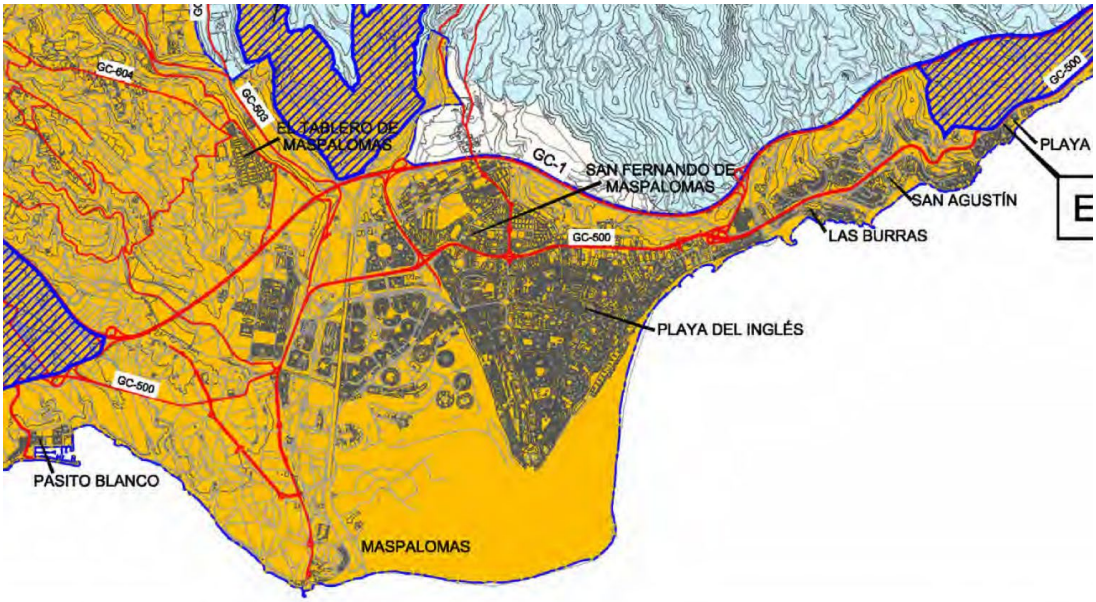
En este documento se establece que el suelo que abarca **la Modificación Menor**, las tres unidades de actuación que se corresponde con el ámbito de la UE nº 47 del Plan General vigente, está dentro de una pieza territorial turística, **sin uso turístico específico**.

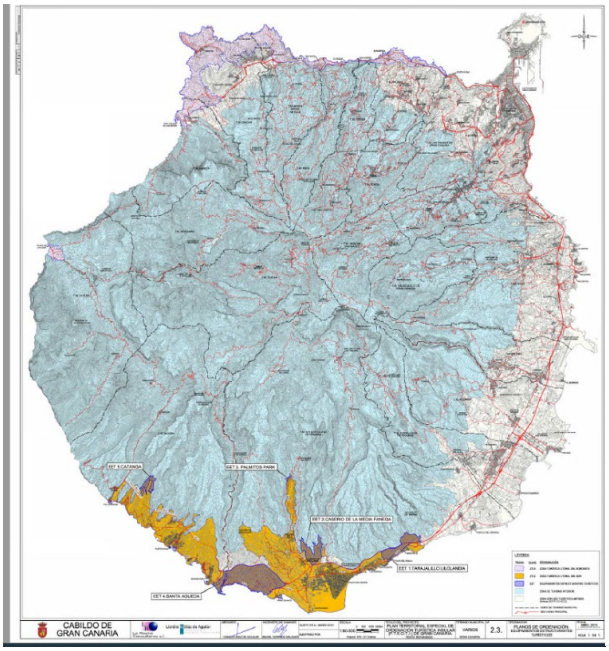
En definitiva, de las determinaciones de estos instrumentos se destaca el interés por la renovación y especialización del sector de Playa del Inglés, dejando claramente definida la

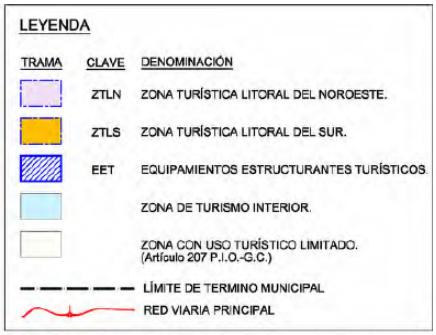
Firmado por:	FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 10-02-2022 09:24:27
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD		
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18	- 47/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

zona por encima de la carretera GC-500, zona donde se ubica el suelo que se ordena con la Modificación Menor, sin uso turístico específico, coincidiendo con lo previsto en el Plan General vigente, en el que se establece como uso prioritario el residencial permanente.

Además, confirmamos que en la zona donde se ubica el suelo que se ordena con la Modificación Menor, no se dispone ningún equipamiento estructurante desde este instrumento de ordenación.







Firmado por:	FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 10-02-2022 09:24:27
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD		
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18	- 48/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

2.12.3 Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de San Bartolomé de Tirajana:

El Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad, declaró Área de Rehabilitación Integral a Playa del Inglés incluyendo el ámbito que comprende la presente propuesta Modificación Menor.

Este Plan, legitima los actos y usos del suelo de estas áreas consolidadas sin uso turístico específico, conforme al modelo insular y territorial que, aun no encontrándose adaptado (el PIO nunca se adaptó a las Directrices), permite las actuaciones de renovación previstas en el Plan de Modernización.

Sin embargo, según reciente Resolución de 15 de febrero de 2021, se hace público la Sentencia de 4 de mayo de 2018, dictada por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, por la que se declara nulo el Plan de Modernización Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de San Bartolomé.

2.12.4 Determinaciones de carácter vinculante del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana vigente para la modificación menor propuesta:

En los criterios de aplicación general del Plan General, Capítulo 2 de la Normativa, artículo 6.2 se recoge lo siguiente.

2.- Modificaciones puntuales
Se considerarán modificaciones puntuales las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones del Plan que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes. Deberán promoverse ineludiblemente por iniciativa de la Administración urbanística actuante, sin perjuicio de que responda a peticiones de iniciativa particular.

3.- Procedimiento de revisión y modificación
En cualquier caso, para proceder a la revisión o a la modificación del Plan, será imprescindible que se acuerde expresamente por mayoría absoluta del Pleno Municipal siguiendo los trámites procedimentales establecidos en el TRLS y en su normativa complementaria.

Como hemos señalado a lo largo del documento y comprobado con los instrumentos consultados, la Modificación Menor planteada no afecta a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes, ni a sistemas generales, equipamientos o dotaciones o viario estructurante, por tanto entra dentro de lo previsto en el artículo 6.2 de la normativa de aplicación.

Firmado por:	FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 10-02-2022 09:24:27
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD		
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18	- 49/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

2.13 Estudio de mercado

Para llevar a cabo el cálculo de los aprovechamientos urbanísticos y el aprovechamiento medio, lo que permite dar cumplimiento al reparto de cargas y beneficios entre distintos sectores y que no exista diferencias que superen entre cada una de las Unidades de Actuación el 15%, en los casos que se lleve la gestión de forma diferenciada, se realizó estudio, que se incorpora como parte del informe de sostenibilidad económica que se aporta, para deducir los coeficientes de homogeneización entre los distintos usos, de lo que se deduce:

valor de repercusión de suelo €/m²c	usos característicos	coeficiente de homogeneización UA/m²c
174,07	vvda. protegida en edificio residencial	0,58
806,08	vvda. unifamiliar aislada o pareada-adosada	1,53
749,97	vvda. unifamiliar en hilera	1,43
620,47	vvda. en edificio residencial aislado	1,18
525,89	vvda. en edificio residencial entre medianeras	1,00
476,36	comercial en planta baja de edificio residencial aislado	0,91
506,09	comercial en planta baja de edif. rcial. entre medianeras	0,96
466,94	edificio exclusivo de oficinas	0,89
1.459,67	estación de servicio	2,78
1.167,11	centro comercial	2,22

El inmueble de las fincas 12, 13 y 14 del edificio actualmente edificado en división horizontal por los siguientes titulares:

- Planta bajo rasante ----- Loro Parque SA (Terciario)
- Planta Baja ---------- Euromuebles SL (Comercio)
- Planta Alta ---------- Hnos. Santana Cazorla SL (Oficinas)

Se estima en un valor de repercusión de 789 euros/m2c, por lo que se le aplica un coeficiente de homogeneización de 1,50.

Firmado por: FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa | Fecha: 10-02-2022 09:24:27
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18 - 50/83 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

2.14 Propuesta de ordenación

La presente Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé se centra en el ámbito de la UE nº 47.

La modificación, como ya hemos comentado, tiene por objetivo, el cambio de uso de la parcela del antiguo Canódromo y el cambio de parámetros urbanísticos necesarios para que sea viable la propuesta, teniendo en cuenta que lo que se plantea está en concordancia con las actuaciones previstas en el suelo colindante de El Veril, y con las actuaciones previstas en el Plan General Supletorio en tramitación, desarrollar todo este suelo a través de tres Unidades de Actuación diferenciadas.

El Plan General de Ordenación Urbana, vigente, en la zona de Ampliación Bellavista contempla:

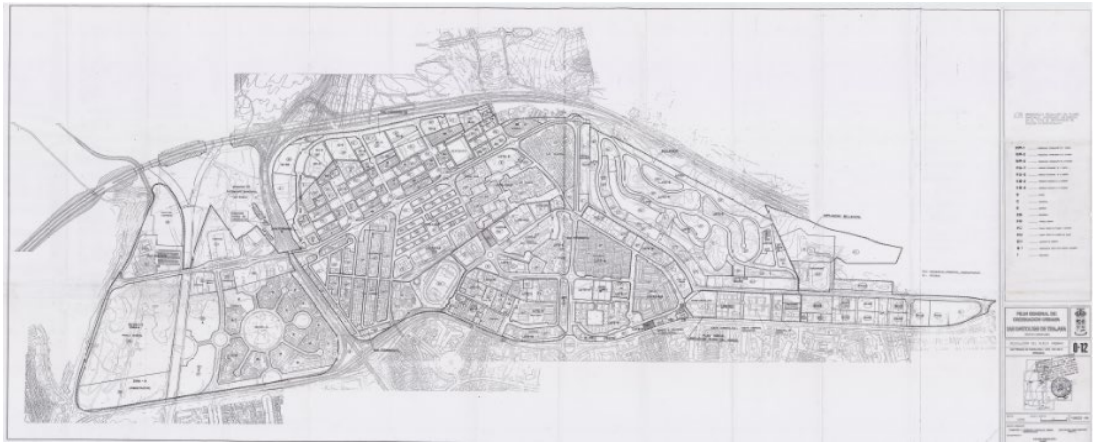
2.15 Régimen urbanístico del suelo

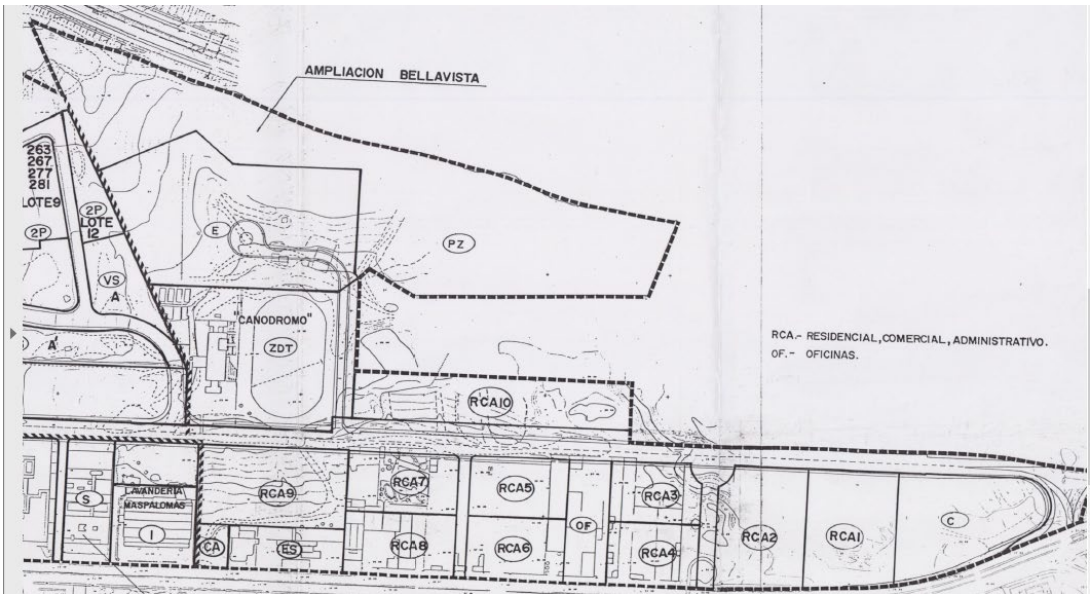
Artículo 4º.
Solamente se autorizan edificaciones para fines residenciales y las dotaciones comerciales-artesanales, deportivas y de equipamiento social que le son de aplicación.

Artículo 5º.
La agregación de parcelas es posible por la propia estructura del sistema viario, ejecutándose un Estudio de Detalle que defina su disposición última.

Artículo 6º.
La subdivisión de parcelas sólo se permitirá en el Residencial Complementario, siendo la parcela mínima de 400 m^2, y contemplando éstas las Ordenanzas específicas en su uso.

Firmado por:	FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 10-02-2022 09:24:27
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD		
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18	- 51/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20





ORDENANZA RCA (PARCELAS RCA-1 a RCA-10)							
SUPERFICIE M^2	USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD M^2	VOLUMEN M^3/M^2	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
	RESIDENCIAL	COMERCIAL Y ADMINISTRATIVO	50 (1)	0,80	-	2 PLANTAS	-

(1) Excepto en la RCA-1 y RCA-2 que será del 20%
(2) Sobre la carretera C-812 y la c/ Enrique Jorge. Excepto en las parcelas RCA-1 y RCA-2 que serán 4 plantas sobre la C-812 y 6 sobre c/ Enrique Jorge.

ORDENANZA OF							
SUPERFICIE M^2	USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD M^2	VOLUMEN M^3/M^2	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
	OFICINAS Y COMERCIAL (1)		30	0,60	-	2 PLANTAS	-

(1) Comercial en planta baja.

ORDENANZA ES							
SUPERFICIE M^2	USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD M^2	VOLUMEN M^3/M^2	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
	ESTACIÓN DE SERVICIO		25	0,25	-	1 PLANTA (7,20)	-

Firmado por:	FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 10-02-2022 09:24:27
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD		
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18	- 52/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

ORDENANZA C							
SUPERFICIE M^2	USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD M^2	VOLUMEN M^3/M^2	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
	COMERCIAL		80	1,50	-	(1)	6,00 MTS-

(1) 2 plantas a carretera C-812 y 3 plantas a calle posterior.
- Rasante: Punto medio del contacto de la parcela con la C-812.

ORDENANZA CA							
SUPERFICIE M^2	USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD M^2	VOLUMEN M^3/M^2	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
	COMERCIAL Y ADMINISTRATIVO		60	1,00	-	2 PLANTAS	-

ORDENANZA ZDT							
SUPERFICIE M^2	USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD M^2	VOLUMEN M^3/M^2	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
18.000	INSTALACIONES DEPORTIVAS (1)	COMERCIAL Y RESIDENCIA DEPORTIVA		(2)1	-	2 PLANTAS	≥ ALTURA

(1) Uso deportivo, ocio y cultural.
(2) Uso deportivo, ocio y cultural: 1.703,00 m2
Uso Comercial: 1.321,00 m2
Uso residencia deportiva: 1.679,00 m2

Además, dado que la única parcela que aparece con su superficie en los cuadros anteriores es la deportiva, en la normativa aparece, posteriormente, la relación de las superficies de cada parcela y el uso correspondiente al que se destina:

PARCELA	SUPERFICIE M^2	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	M^2CONSTRIIBLES
RCA1	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA2	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA3	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA4	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA5	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA6	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA7	4,320,00	0,8	3.456,00
RCA8	4,320,00	0,8	3.456,00
RCA9	8.125,00	0,8	6.500,00
RCA10	11.500,00	0,8	9.200,00
OF	3.600,00	0,6	2.160,00
ES	3.200,00	0,25	800,00
C	8.600,00	1,5	12.900,00
CA	880,00	1,00	880,00
ZD	18.000,00	0,26	4.703,00
TOTAL	**91.895,00**	**0,73**	**67.512,00**

Firmado por: FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa | Fecha: 10-02-2022 09:24:27
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18 - 53/83 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

2.16 Análisis de las alternativas de ordenación

La modificación propuesta tiene por objeto establecer una reordenación del suelo que conforma la UE nº 47 del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé, vigente, pasándolo a tres Unidades de Actuación distintas, que posibilite, en caso de que los intereses y posibilidades de los propietarios de los suelos de cada una de ellas no coincidan en el tiempo, la gestión y el desarrollo de cada una de ellas de forma independiente. Se trata, conforme a la Ley 4/2017, de una Modificación Menor, ya que no se encuentra en ninguno de los supuestos del artículo 163 de la mencionada Ley.

La modificación, tiene como por objetivo principal, el cambio de uso de la parcela del antiguo Canódromo y el cambio de parámetros urbanísticos necesarios para que sea viable la propuesta definiendo y concretando, desde este documento, la ubicación de las parcelas de espacios libres, equipamientos y dotaciones así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos de cada una de las Unidades de Actuación.

Con los nuevos parámetros urbanísticos, entre ellos la mayor edificabilidad en el conjunto del suelo, se produce un incremento de aprovechamientos urbanístico en el ámbito, lo que se traduce también en una mayor superficie de parcelas de cesión y un mayor número de m^2 construibles de viviendas de protección, que vienen a justificar suficientemente el interés general de lo propuesto en la modificación.

En cualquier caso, la Modificación Menor no supone un cambio de la estructura territorial del municipio, en cuanto que lo que plantea ya estaba considerado por el propio Plan General vigente. El que el suelo se pueda gestionar y desarrollar por tres Unidades de Actuación y no por una Unidad de Ejecución en nada altera a la estructura del territorio.

El cambio de uso de la parcela del antiguo Canódromo y de la Unidad de Actuación 1, tampoco supone una incidencia en la estructura territorial. El resto, la modificación de los parámetros de edificabilidad y la reordenación de los usos, conserva el espíritu del Plan General vigente, así como las determinaciones que se plantean en el Supletorio del Plan General en tramitación.

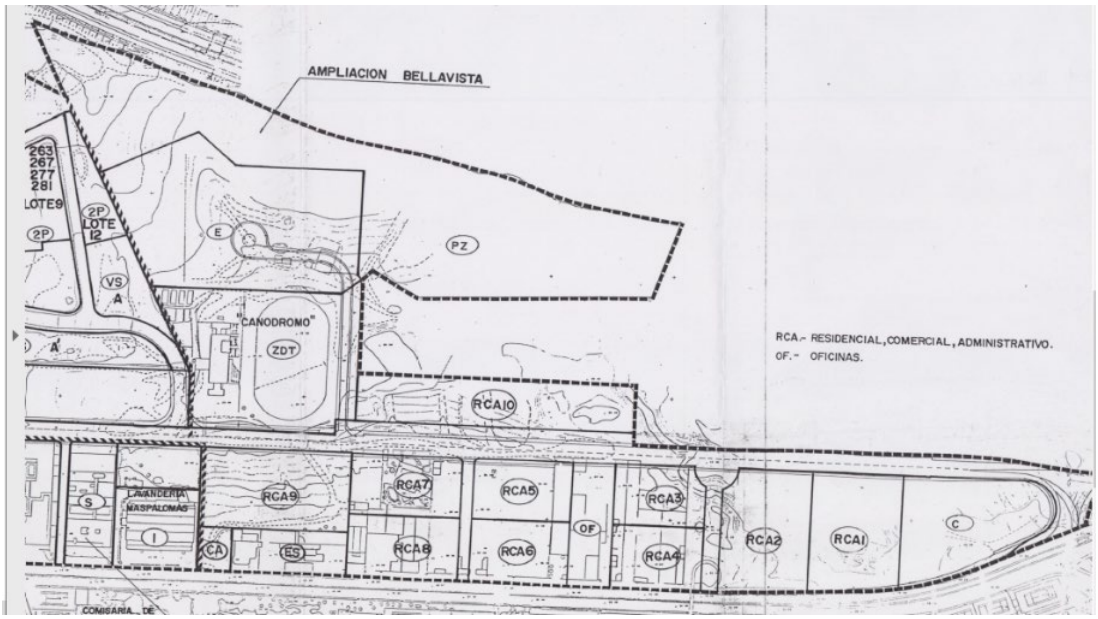
Firmado por:	FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 10-02-2022 09:24:27
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD		
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18	- 54/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

Por tanto, en rigor, en la Modificación Menor, no sería necesaria la definición de alternativas de ordenación, a los efectos de elegir la más adecuada, ya que no se plantea un nuevo modelo territorial distinto al previsto en el Plan General vigente.

Sin embargo, al proponer la posibilidad de gestión y desarrollo de las tres Unidades de Actuación de forma diferenciada en el tiempo, al tener que canalizar el barranco, y dar continuidad a la vía Alcalde Enrique Jorge, y al contemplar el enlace con el nudo de El Veril previsto en el PTE-21, se plantean distintas alternativas en función de los objetivos que se persigue por los propietarios y las posibilidades que ofrece el suelo con las condiciones fijas de partida establecidas en este documento de Modificación Menor.
Se plantean las siguientes alternativas:

2.16.1 Alternativa 0.

Mantener el Planeamiento vigente, con la ordenanza establecida para cada parcela.



Firmado por:	FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 10-02-2022 09:24:27
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD		
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18	- 55/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

B. DATOS BÁSICOS	
B 1. Superficie	165.000 m²
B 2. Ordenanza	Uso de Residencial Permanente

C. OBJETIVOS
-EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS
-EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

D. CESIONES

E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO
El plazo de edificación será de 4 años desde la entrega de la Urbanización al Ayuntamiento

F. GESTIÓN: COMPENSACIÓN	**G. PLAZO:** 2 AÑOS

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

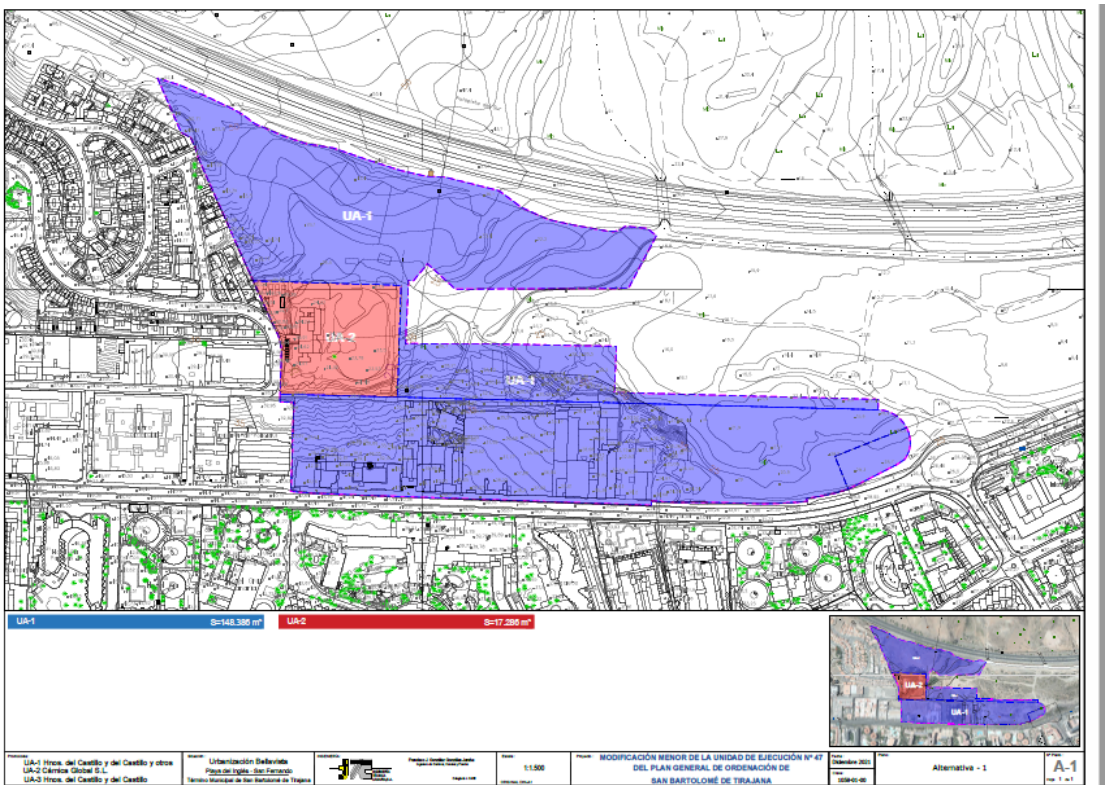
PARCELA	SUPERFICIE M²	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	M² CONSTRUIBLES
RCA1	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA2	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA3	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA4	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA5	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA6	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA7	4,320,00	0,8	3.456,00
RCA8	4,320,00	0,8	3.456,00
RCA9	8.125,00	0,8	6.500,00
RCA10	11.500,00	0,8	9.200,00
OF	3.600,00	0,6	2.160,00
ES	3.200,00	0,25	800,00
C	8.600,00	1,5	12.900,00
CA	880,00	1,00	880,00
ZD	18.000,00	0,26	4.703,00
TOTAL	**91.895,00**	**0,73**	**67.512,00**

Firmado por: FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa | Fecha: 10-02-2022 09:24:27
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18 - 56/83 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

De esta manera, se quedaría la parcela del antiguo Canódromo con uso deportivo y con una edificabilidad de 0,26 m^2/m^2. El resto de parcelas, quedaría con los usos y edificabilidades previstas para cada una de ellas, recogidas en el cuadro anterior, y con el resto de parámetros de ocupación, alturas, etc., previstos en las fichas específicas de cada una de ellas en el PGO vigente.

2.16.2 Alternativa 1.

Desarrollo y gestión del suelo a través de dos Unidades de Actuación de forma independiente.



En esta alternativa se plantea el desarrollo y gestión del suelo a través de solo dos Unidades de Actuación diferenciadas, que posibilite, en caso de que los intereses y posibilidades de los propietarios de los suelos de cada una de ellas no coincidan en el tiempo, la gestión y el desarrollo de cada una de ellas. Por un lado, se plantea la Unidad de Actuación 1, la mayor

Firmado por:	FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 10-02-2022 09:24:27
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD		
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18	- 57/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

de las dos, conformada por la totalidad de los propietarios que nada tienen que ver con el suelo del Canódromo y la Unidad de Actuación 2 con el resto, el suelo del Canódromo.

En esta alternativa 1, en la que se plantea el desarrollo independiente del suelo que pertenece al propietario del Canódromo del resto, se comprueba a continuación y se garantiza que se cumple con las superficies de cesiones y dotaciones con arreglo a la legislación de aplicación en cada una de las Unidades de Actuación.

Se define en los planos de ordenación, preparados al efecto, la ubicación de las parcelas de Espacios libres, equipamientos y dotaciones así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos.

En esta alternativa 1 de ordenación, que, a diferencia de la alternativa 0, permitirá el desarrollo del suelo y su transformación, a través de las Unidades de Actuación de forma independiente, quedará cada una de las Unidades de Actuación vinculadas a tres cuestiones fundamentales como condicionantes para su desarrollo y gestión.

El suelo de de UA_1 de esta alternativa 1, además de las reservas establecidas en la Ley 4/2017, queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, en el resto del tramo que no abarca la fachada del Canódromo, vial paralelo a la GC-500, hasta su conexión con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril.

Igualmente están condicionados a la ejecución de parte del tramo paralelo al de la calle Alcalde Enrique Jorge por su parte superior a continuación del tramo que supera la UA_2 para dar acceso a la parcela dotacional deportiva y a las viviendas aisladas de esa parte del sector.

También tendrá que resolver la canalización del pequeño barranquillo de la parte superior del sector hasta la zona del Cañizo.

Los parámetros de cada una de las Unidades de Actuación en esta alternativa son los que **se recogen** en el cuadro siguiente.

La superficie de esta UA_1 es 148.386,00 m², medido mediante herramienta autocad.

En esta Unidad de Actuación UA_1, a la que le correspondería según los datos catastrales 153.136,00 m2, se le resta parte del suelo de los viarios que comparte con la UA_2, tanto en

Firmado por:	FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 10-02-2022 09:24:27

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18 - 58/83 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

la continuación de la vía que conecta con Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge, como en el viario perpendicular al anterior al norte, viario que permitirá entre otros el acceso a las viviendas en la parte oeste del sector.

Firmado por:	FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 10-02-2022 09:24:27

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18 - 59/83 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

La Unidad de Actuación 1 tiene los siguientes aprovechamientos:

- Superficie de la UA.1 ……...148.386 m2
- Superficie de parcelas ……. 78.120 m2
- Superficie edificable …… 153.640 m2e
- Unidades de Aprovechamiento …. 223.848 UA

Su aprovechamiento medio es de:

AM ----- 223.848 / 148.386,00 = 1,510 UA/m2

La Unidad de Actuación 2 tiene los siguientes aprovechamientos:

- Superficie de la UA.2 ……...17.286 m2
- Superficie de parcelas ……. 8.838 m2
- Superficie edificable …… 25.008 m2e
- Unidades de Aprovechamiento …. 23.875 UA

Su aprovechamiento medio es de:

AM ----- 23.875 / 17.286 = 1,381 UA/m2

No existiendo una diferencia de +-15% en sus aprovechamientos.

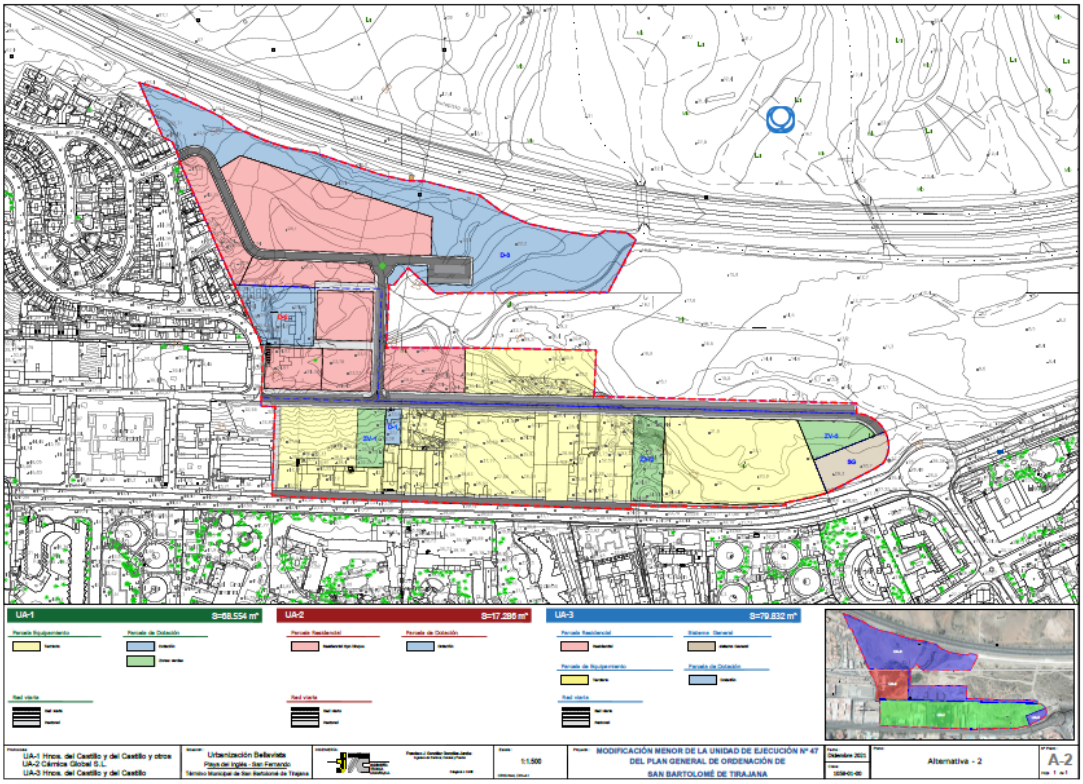
Firmado por:	FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 10-02-2022 09:24:27

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18 - 60/83 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

2.16.3 Alternativa 2.

Desarrollo y gestión del suelo a través de tres Unidades de Actuación de forma independiente.



Dado que el documento de Modificación Menor, independientemente de que la gestión del suelo se haga conjuntamente o de forma independiente, fija de forma general la ubicación de las parcelas de espacios libres, equipamientos y dotaciones así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos de cada una de las Unidades de Actuación, las tres Unidades de Actuación se obligan a dejar el suelo correspondiente a las cesiones que corresponde a cada una de ellas, en los suelos que para ello quedan definidos en este documento.

Esta alternativa 2 de ordenación, que, a diferencia de la alternativa 1, permitirá el desarrollo y gestión de cada una de las Unidades de Actuación de forma independiente, queda vinculada igualmente a tres cuestiones fundamentales.

Firmado por:	FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 10-02-2022 09:24:27
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD		
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18	- 61/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

DETERMINACIONES EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 2

Por un lado, **la canalización del barranco**, conectando la canalización existente en Bellavista y que muere en la fachada del antiguo Canódromo, con el Barranco de El Veril o Cañizo, que **le afectará exclusivamente a la Unidad de Actuación 2**, la que afecta a la parcela del antiguo Canódromo, en la gestión y desarrollo de esa pieza de suelo.

La gestión de esta Unidad de Actuación 2 **también queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge**, vial paralelo a la GC-500, que conecta la urbanización colindante de Bellavista con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril.

Vamos a analizar los aprovechamientos de cada Unidad de Actuación:

La Unidad de Actuación 1 tiene los siguientes aprovechamientos:

- Superficie de la UA.1 …….. 68.544 m2
- Superficie de parcelas ……. 51.762 m2
- Superficie edificable …… 48.428 m2e
- Unidades de Aprovechamiento …. 99.080 UA

Su aprovechamiento medio es de:

AM ----- 99.080 / 68.544,00 = 1,445 UA/m2

La Unidad de Actuación 2 tiene los siguientes aprovechamientos:

- Superficie de la UA.2 ……...17.286 m2
- Superficie de parcelas ……. 8.838 m2
- Superficie edificable …… 25.008 m2e
- Unidades de Aprovechamiento …. 23.875 UA

Su aprovechamiento medio es de:

AM ----- 23.875 / 17.286 = 1,381 UA/m2

Firmado por:	FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 10-02-2022 09:24:27

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18 - 62/83 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

La Unidad de Actuación 3 tiene los siguientes aprovechamientos:

- Superficie de la UA3 ……... 79.832 m2
- Superficie de parcelas ……. 35.240 m2
- Superficie edificable …… 96.284 m2e
- Unidades de Aprovechamiento …. 100.880UA

Su aprovechamiento medio es de:

AM ----- 100.880 / 79.832 = 1,264 UA/m2

	Superficie	Sup. Edif.	UA	AM	Diferencial
UA1	68.554,00	48.428,00	98.717,00	1,440	6,75%
UA2	17.286,00	25.008,00	23.875,71	1,381	2,39%
UA3	79.832,00	96.284,00	100.887,00	1,264	-6,32%
Total	**165.672,00**	**169.720,00**	**223.479,71**	**1,349**	

Firmado por:	FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 10-02-2022 09:24:27

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18 - 63/83 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

2.17 Conclusiones

En el documento de Estudio de Impacto Ambiental, documento que forma parte de este Borrador, se detalla con precisión las afecciones medioambientales de las tres alternativas, que como se podrá comprobar son prácticamente nulas debido a la ausencia de valores ambientales, paisajísticos y culturales en presencia en la UE nº 47, y en las tres bolsas de suelo que la conforman.

La alternativa 0, en la que se plantea continuar con las determinaciones del Plan General vigente, y dado que en el mismo está previsto el uso deportivo para el antiguo Canódromo con una edificabilidad bajísima, igual que para el resto de parcelas, lo que ha provocado escaso interés por los propietarios, en su gestión y desarrollo, haría que el suelo quedara eternamente con esta situación de abandono, sin canalizar el cauce del barranco de Bellavista y sin ejecutar el viario que diera continuidad a la calle Alcalde Enrique Jorge, afectando sensiblemente al paisaje y entorno de esta parte del municipio.

En las alternativas 1 y 2, se da respuesta a varias cuestiones que llevan a mejorar lo propuesto en la alternativa 0. En primer lugar, se produce una organización de los espacios libres, dotaciones y equipamientos que vienen a sumar a los previstos en la zona de El Veril, conformando un pulmón verde en esta zona del municipio. Además, se canaliza el cauce del barranco hasta su enlace con El Cañizo. Se da continuidad a la vía de Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge, hasta el futuro nudo previsto en el PTE-21. En la ordenación de estas dos alternativas se busca que las tipologías edificatorias tengan continuidad con lo ya ejecutado en la urbanización colindante de Bellavista, y volcadas sobre los espacios libres que resultan de las cesiones y de la canalización el barranco.

Las edificaciones previstas para los distintos usos en las alternativas 1 y 2, sin duda se proyectarán y ejecutarán bajo las nuevas exigencias sobre eficiencia energética de los edificios, por lo que serán autosuficientes energéticamente, reduciendo, de esa manera, a cero las emisiones de gases nocivos a la atmósfera.

Así mismo, en las edificaciones previstas para los distintos usos en las alternativas 1 y 2, se primará la calidad en el diseño arquitectónico, en el empleo de materiales, en los productos y sistemas constructivos novedosos, que contribuirán al sostenimiento sustentable del medioambiente.

Firmado por:	FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 10-02-2022 09:24:27

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18 - 64/83 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

La alternativa 2 se diferencia de la alternativa 1, exclusivamente en la forma de gestión y desarrollo del suelo.

En la alternativa 2 la cesión del 10% de los aprovechamientos urbanísticos en la UA-1 será monetizada, dado la imposibilidad de obtener una parcela para la administración, por el número de propietarios, que ha decidido ir a un uso terciario en dicha UA, a los efectos de viabilizar la gestión de la misma, y que los diferentes titulares se queden sensiblemente igual en cuanto a su suelo al primitivo.

Lo que diferencia también la alternativa 1 de la 2 es que, en esta última, la gestión del suelo se puede hacer de forma independiente por cualquiera de los propietarios promotores de cualquiera de las bolsas de suelo, Unidades de Actuación, sin que se frene sus intereses.

Esta alternativa 2 se valora positivamente ya que, dada las características de la propiedad de cada uno de los suelos, pudiera ser la más viable para el desarrollo de estos suelos, ya que, aunque queden establecidos los parámetros urbanísticos y el reparto de beneficios y cargas desde este documento marco, permitirá el desarrollo y gestión del suelo en momentos, aunque próximos, distintos.

Por tanto, la alternativa seleccionada es la 2, siendo igualmente viable la alternativa 1.

2.18 Normativa modificada

Se acompaña a este documento Borrador, una separata con la Normativa específico de **aplicación** a las tres Unidades de Actuación.

2.19 Gestión y ejecución de las determinaciones de la propuesta

La autorización de todo acto de edificación o uso del suelo, y la consiguiente patrimonialización del aprovechamiento urbanístico, requerirá:

> *a. Que las parcelas que resultan de la Modificación Menor cuenten con ordenación pormenorizada y que el acto a autorizar cumpla las determinaciones establecidas por el PGO de San Bartolomé de Tirajana, por lo que deberá estar aprobada esta Modificación Menor.*

Firmado por:	FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 10-02-2022 09:24:27
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD		
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18	- 65/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

b. Que el propietario promotor de de cada Unidad de Actuación, haya cumplido los deberes que le corresponden de acuerdo al régimen jurídico del suelo urbano no consolidado, o que garantice su cumplimiento con anterioridad a la finalización del acto de ejecución correspondiente.

c) Que se implante el sistema de ejecución que desarrolle las determinaciones previstas en esta Modificación Menor en cada una de las Unidades de Actuación, si el desarrollo de las mismas se hiciera en distintos momentos, o que se implante la ejecución del sistema de Compensación del suelo de las UA que se unieran para su desarrollo conjunto, si fuera el caso.

2.20 Deberes del promotor/es de las unidades de actuación

Tal como señalábamos en el punto 4.4 de este documento, dado que el suelo es urbanos no consolidados, sus propietarios tendrán que cumplir con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 4/2017.

1. Las personas propietarias de suelo urbano no consolidado tendrán los siguientes deberes:

a) Ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo necesario, de acuerdo con la ordenación urbanística, para los viales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, dotaciones culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

b) Ceder gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente.

c) Ceder gratuitamente al ayuntamiento, en parcelas urbanizadas, y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento urbanístico del ámbito correspondiente con destino al patrimonio público del suelo. Esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado; dicho abono tendrá lugar con carácter preferente cuando se genere un proindiviso en el que deba participar la Administración.

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

Firmado por: FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa | Fecha: 10-02-2022 09:24:27
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18 - 66/83 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

g) Prestar garantía para asegurar la correcta ejecución de la actuación, que incluirá el pago de los justiprecios que correspondan y que no podrá ser inferior al 15% del coste previsto para las obras en el proyecto de urbanización.

2.- El desarrollo de la actividad de ejecución requerirá la delimitación de unidades de actuación, con aplicación del régimen propio de la ejecución de estas previsto en el título V de esta ley.

2.21 Planos

Planos de Información

I-1 Situación emplazamiento
I-2 Planeamiento vigente. PGO Pormenorizado Zonificación
I-3.1 Estado actual. Topográfico
I-3.2 Estado actual. Ortofoto
I-4 Afecciones sectoriales. Carreteras y Hidrológicas
I-5 Estructura de la propiedad. Catastral

Alternativas

A-1 Alternativas-1
A-2 Alternativa-2
A-3 Alternativa-3

Planos de Ordenación

O-1 Ordenación. Zonificación
O-2. Ordenación. Secciones Tipo

En San Bartolomé de Tirajana a 10 de febrero de 2022

42752003V FRANCISCO J GONZALEZ (R: A35112184)

Firmado digitalmente por 42752003V FRANCISCO J GONZALEZ (R: A35112184)
Fecha: 2022.02.10 09:24:27 Z

EL INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
Fdo.- Francisco González González-Jaraba

Firmado por:	FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 10-02-2022 09:24:27

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18 - 67/83 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

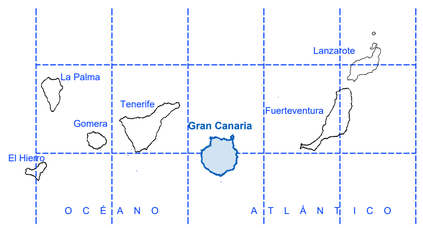
PLANOS DE INFORMACIÓN

Firmado por:	FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 10-02-2022 09:24:27
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD		
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18	- 68/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

Isla de Gran Canaria

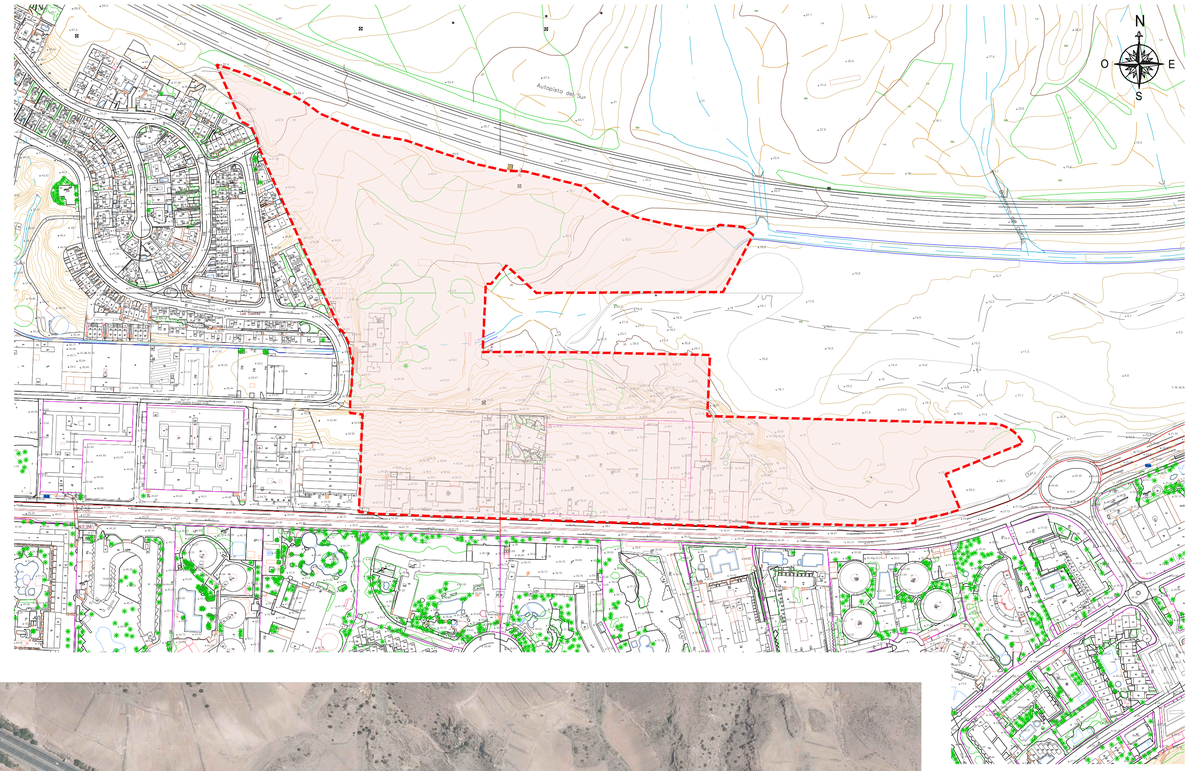


Archipiélago Canario



Emplazamiento

Escala : 1 / 3.000





Situación

Escala : 1 / 5.000

Promotores: UA-1 Hnos. del Castillo y del Castillo y otros UA-2 Cárnica Global S.L. UA-3 Hnos. del Castillo y del Castillo	Situación : Urbanización Bellavista Playa del Inglés - San Fernando Término Municipal de San Bartolomé de Tirajana	INGENIERÍA: INGENIERÍA TÉCNICA CANARIA,S.A. Francisco J. González González-Jaraba Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Colegiado n 6.488	Escala : Indicadas	Proyecto : Documento Borrador MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 47 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA Original DIN A1	Fecha : Febrero 2022 Clave: 1058-01-00	Plano: Situación y Emplazamiento	Nº Plano : I-1 Hoja 1de 1

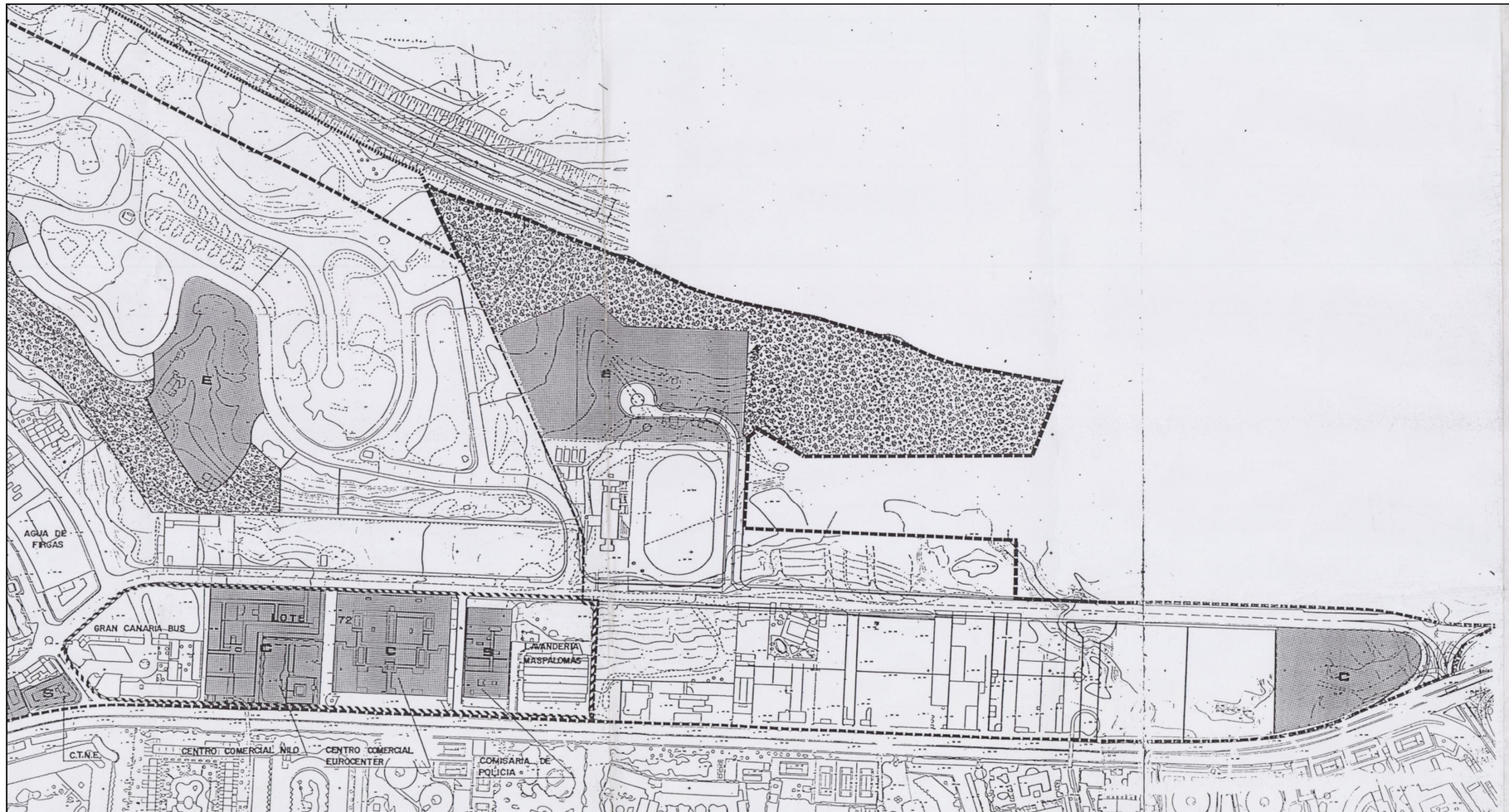
Firmado por: FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa — Fecha: 10-02-2022 09:24:27

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34FBE6CAE97036917890E1A7FD

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34FBE6CAE97036917890E1A7FD

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20



RESIDENCIAL

EQUIPAMIENTOS

C ___ COMERCIAL
S ___ SOCIAL
D ___ DEPORTIVO
E ___ ESCOLAR

ZONAS VERDES

PLAZAS PUBLICAS

PEATONAL

LIMITE DEL SUELO URBANO

LIMITE DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

SISTEMAS GENERALES

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

(TEXTO CORREGIDO)

REGULACION DEL SUELO URBANO

SAN FERNANDO DE MASPALOMAS / LOMO / SECTOR IV

ZONIFICACION

27-1

La Consejera de Política Territorial por orden Departamental de fecha 20 de noviembre de 1996 acordó la toma de conocimiento del texto refundido que presenta. Expediente resuelto por la comisión de fecha: 9 de julio y 1 de octubre de 1996. Las Palmas de G.C. 18 diciembre de 1996.

ESCALA 1:2000

ESCALA GRAFICA 0 50 100

MARZO -94

EQUIPO REDACTOR

FRANCISCO J. GONZALEZ GONZALEZ JARABA — INGENIERO DE CAMINOS

JOSE MIGUEL DIAZ MARTINEZ — ARQUITECTO

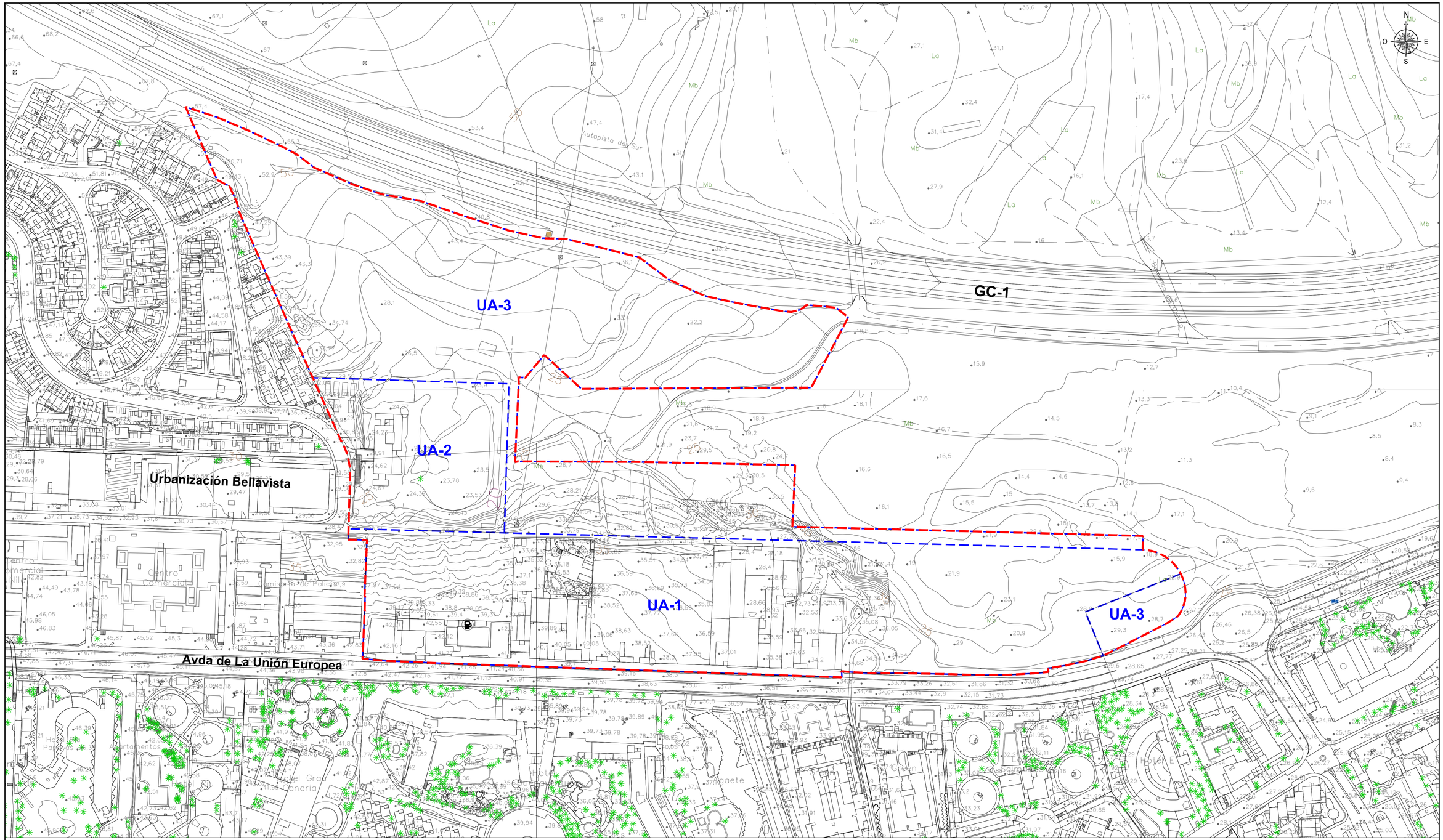
COLABORADOR

GUILLERMO MORALES MATOS — GEOGRAFO

Promotores: UA-1 Hnos. del Castillo y del Castillo y otros UA-2 Cárnica Global S.L. UA-3 Hnos. del Castillo y del Castillo	Situación : Urbanización Bellavista Playa del Inglés - San Fernando Término Municipal de San Bartolomé de Tirajana	INGENIERÍA: INGENIERIA TECNICA CANARIA,S.A.	Francisco J. González González-Jaraba Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Colegiado n. 6.488	Escala : sin escala ORIGINAL DIN-A1	Proyecto : Documento Borrador MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 47 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA	Fecha : Febrero 2022 Clave: 1058-01-00	Plano: Planeamiento vigente Pgo. Ordenación Pormenorizada Plano 27.1 Zonificación	Nº Plano : I-2 Hoja 1 de 1

Firmado por: FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa — Fecha: 10-02-2022 09:24:27
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34FBE6CAE97036917890E1A7FD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34FBE6CAE97036917890E1A7FD
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20



Estado actual. Cartografía

Delimitaciones

- Límite de la Ordenación
- Límite de las Unidades de Actuación

Promotores: UA-1 Hnos. del Castillo y del Castillo y otros UA-2 Cárnica Global S.L. UA-3 Hnos. del Castillo y del Castillo	Situación : Urbanización Bellavista Playa del Inglés - San Fernando Término Municipal de San Bartolomé de Tirajana	INGENIERÍA: INGENIERÍA TÉCNICA CANARIA,S.A.	Francisco J. González González-Jaraba Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Colegiado n. 6.488	Escala : 1:1.500 ORIGINAL DIN-A1	Proyecto : Documento Borrador MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 47 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA	Fecha : Febrero 2022 Clave: 1058-01-00	Plano: Estado actual Cartografía	Nº Plano : I-3 Hoja 1 de 2

Firmado por: FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa — Fecha: 10-02-2022 09:24:27
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34FB8E6CAE97036917890E1A7FD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34FB8E6CAE97036917890E1A7FD
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20



Estado actual. Ortofoto

Delimitaciones

- Límite de la Ordenación
- Límite de las Unidades de Actuación

Promotores: UA-1 Hnos. del Castillo y del Castillo y otros UA-2 Cárnica Global S.L. UA-3 Hnos. del Castillo y del Castillo	Situación : Urbanización Bellavista Playa del Inglés - San Fernando Término Municipal de San Bartolomé de Tirajana	INGENIERÍA: INGENIERÍA TÉCNICA CANARIA,S.A.	Francisco J. González González-Jaraba Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Colegiado n. 6.488	Escala : 1:1.500 ORIGINAL DIN-A1	Proyecto : Documento Borrador MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 47 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA	Fecha : Febrero 2022 Clave: 1058-01-00	Plano: Estado actual Ortofoto	Nº Plano : I-3 Hoja 2 de 2

Firmado por: FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa — Fecha: 10-02-2022 09:24:27
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

Límite de edificación

GC-1

UA-1

UA-2

UA-3

Urbanización Bellavista

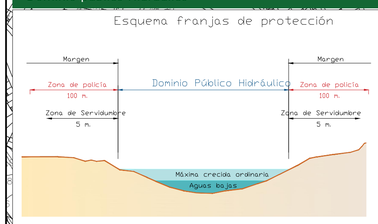
Avda de La Unión Europea

Autopista del Sur

Servidumbre de protección 500 m.

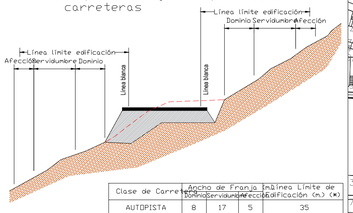
Dominio público Hidráulico

Esquema franjas de protección



Carreteras

Esquema franjas de protección de carreteras

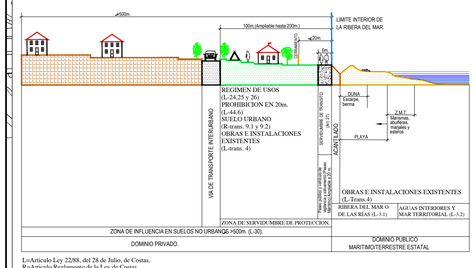


Clase de Carretera	Ancho de Franja (a)			Línea límite de edificación (m.) (*)
	Dominio	Servidumbre	Afección	
AUTOPISTA	8	17	5	35
AUTOVIA	8	15	7	30
VIA RAPIDA	8	10	7	30
CARRETERA CONVENCIONAL DE INTERES REGIONAL	8	10	7	25
RESTO DE LA RED	3	5	3	12

(*) El límite de edificación deberá ser siempre exterior a la zona de servidumbre cuando la línea definida en el cuadro caiga en la zona de servidumbre, el límite de edificación se fijará en el borde exterior de la zona de servidumbre.

Dominio Público Marítimo Terrestre

DOMINIO PUBLICO, SERVIDUMBRE Y LIMITACIONES A LA PROPIEDAD PRIVADA SEGUN LA LEY DE COSTAS Y SU REGLAMENTO.



L=Articulo Ley 22/88, del 28 de Julio, de Costas.
R=Articulo Reglamento de la Ley de Costas.
RD 1471/89, del 1 de Diciembre.

Afecciones sectoriales.

Carretera GC-1

- Dominio público (8 m.)
- Servidumbre de protección (15 m.)
- Afección (7 m.)
- Línea Límite de Edificación (30 m.)

Deslinde Dominio Público Hidráulico

- Dominio público hidráulico
- Dominio público hidráulico
- Zona de Servidumbre (5 m.)
- Zona de policía (100 m)

Dominio Público Marítimo Terrestre

- Deslinde Marítimo Terrestre El Veril - Faro Maspalomas (O.M. 28-09-1995)
- Servidumbre de Protección (500 m)

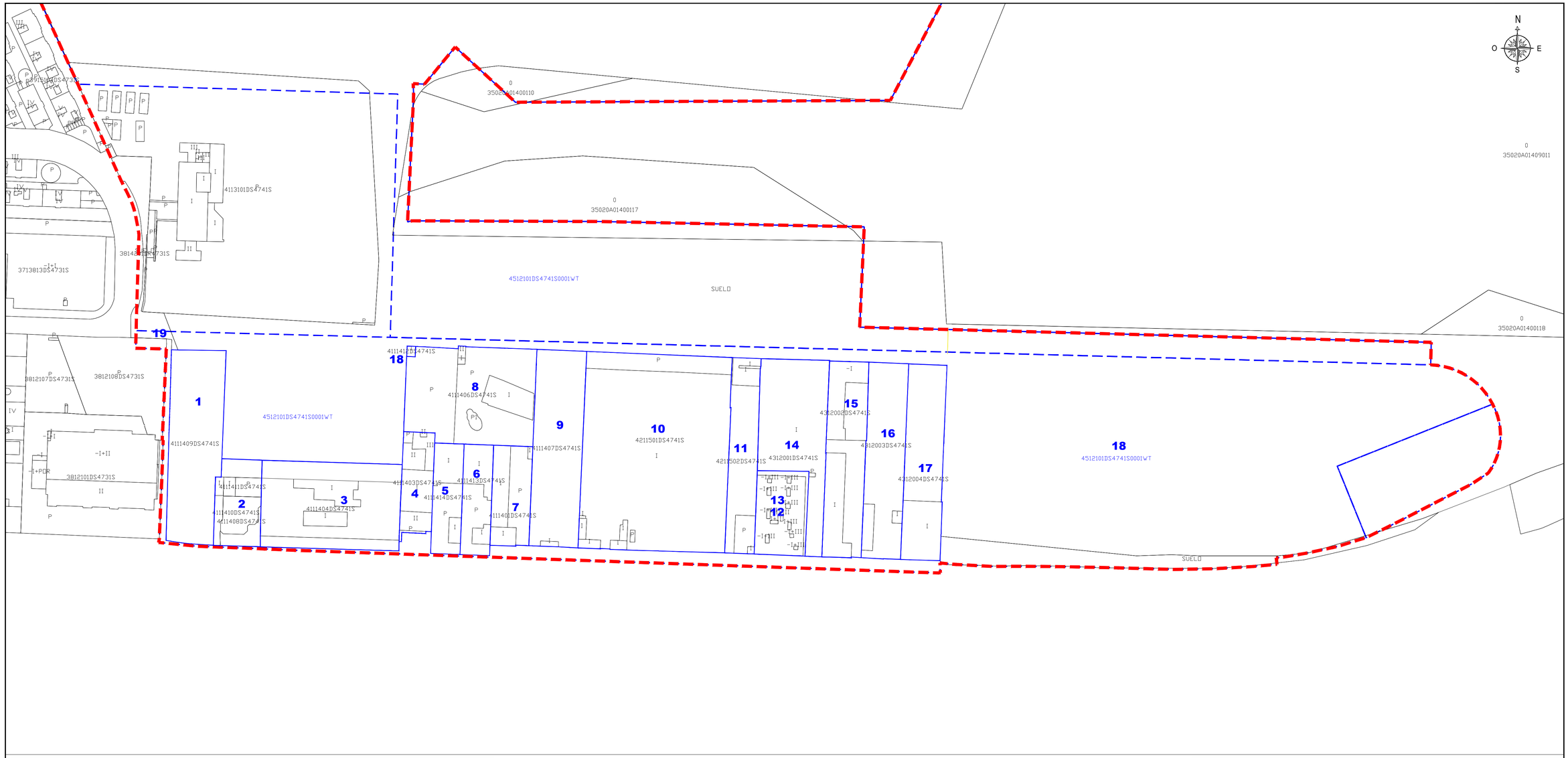
Delimitaciones

Delimitaciones

- Límite de la Ordenación
- Límite de las Unidades de Actuación

Promotores: UA-1 Hnos. del Castillo y del Castillo y otros UA-2 Cárnica Global S.L. UA-3 Hnos. del Castillo y del Castillo	Situación : Urbanización Bellavista Playa del Inglés - San Fernando Término Municipal de San Bartolomé de Tirajana	INGENIERÍA: INGENIERÍA TÉCNICA CANARIA,S.A. Francisco J. González González-Jaraba Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Colegiado n 6.488	Escala : 1:1.500 ORIGINAL DIN-A1	Proyecto : Documento Borrador MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 47 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA	Fecha : Febrero 2022 Clave: 1058-01-00	Plano: Afecciones sectoriales Servidumbres de carreteras, DPMT y DPH	Nº Plano : I-4 Hoja 1 de 1

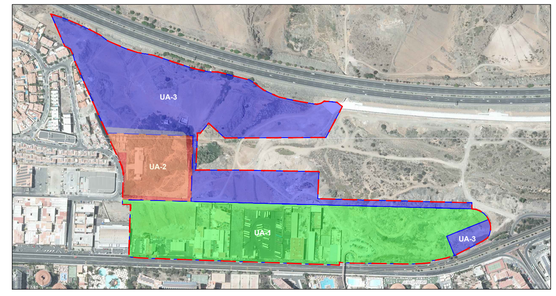
Firmado por: FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa
Fecha: 10-02-2022 09:24:27
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34FBE6CAE97036917890E1A7FD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34FBE6CAE97036917890E1A7FD
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18
Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20



Unidad de Actuación - 1 S=68.554 m²

	Titular	Ref. Catastral	Superficie
1	South East S.L.	4111409DS4741S	2.725 (*)
2	María Rivero Rdez	4111408//4111410 //4111411DS4741S	829
3	DISA	4111404DS4741S	3.134 (*)
4	Lico Leasing	4111403DS4741S	833
5	Pinaro Beach	4111414DS4741S	849
6	Archi Invest	4111413DS4741S	848
7	Domingo Alonso SA	4111401DS4741S	1.012
8	Sabine Mireille Dorval	4111406DS4741S	3.158
9	Anidia SA	4111407DS4741S	2.531
10	Las Palmas Bus SA	4211501DS4741S	8.244 (*)
11	Hros. Constantino Toribio	4211502DS4741S	1.472
12	Euromuebles SL	4312001DS4741S	1.040 (*)
13	Hnos. Sta. Cazorla	4312001DS4741S	1.040 (*)
14	Loro Parque SA	4312001DS4741S	3.473
15	Santiago Suarez Medina	4312002DS4741S	2.016
16	Ventura Santana Medina	4312003DS4741S	2.010
17	Lorenzo Lopez	4312004DS4741S	1.963
18	Hros. del Castillo y del Castillo		30.434
			67.611

Unidades de Actuación



Promotores:
UA-1 Hnos. del Castillo y del Castillo y otros
UA-2 Cárnica Global S.L.
UA-3 Hnos. del Castillo y del Castillo

Situación :
Urbanización Bellavista
Playa del Inglés - San Fernando
Término Municipal de San Bartolomé de Tirajana

INGENIERÍA:
INGENIERÍA TÉCNICA CANARIA,S.A.
Francisco J. González González-Jaraba
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado n. 6.488

Escala :
1:1.000
ORIGINAL DIN-A1

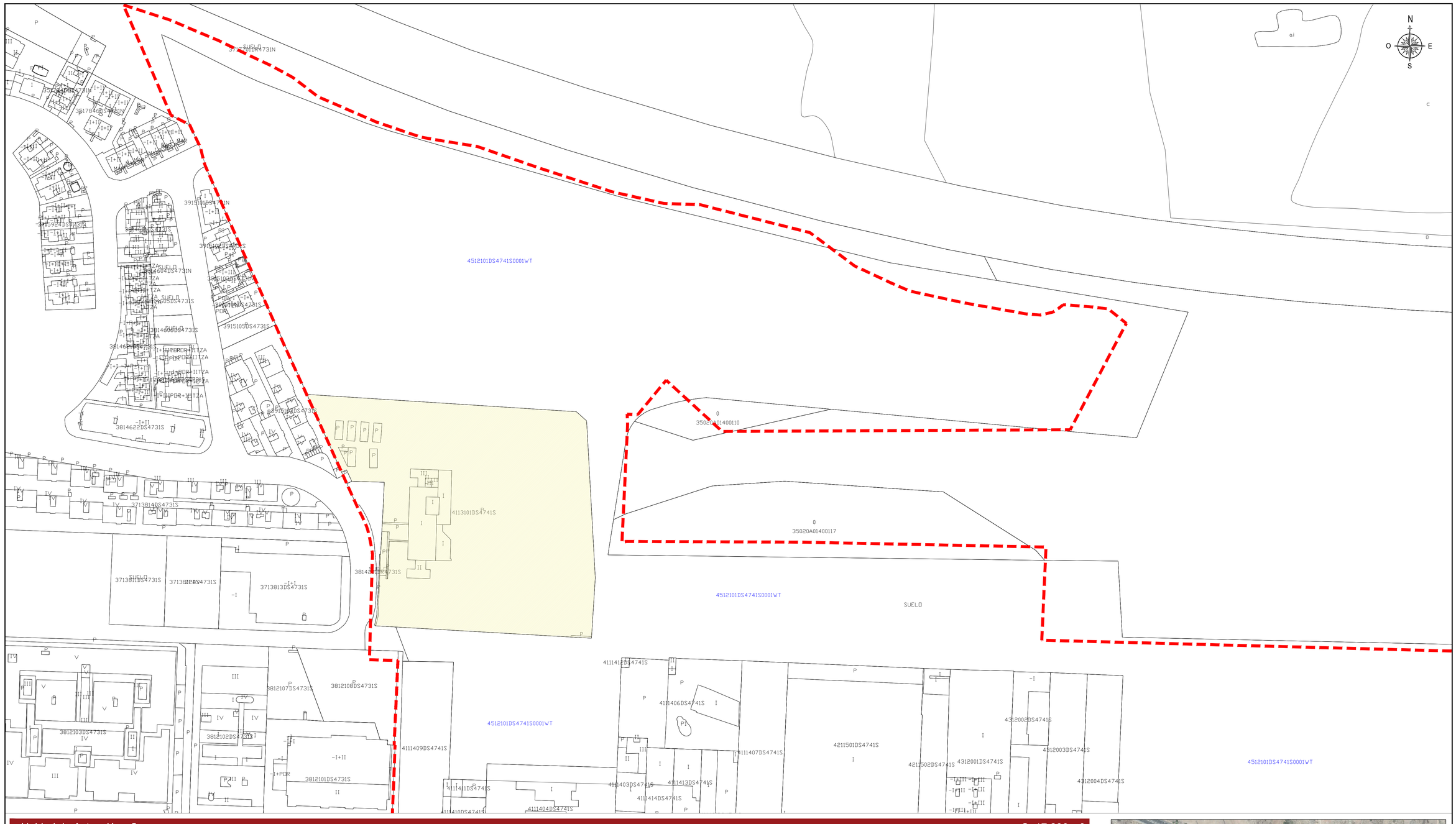
Proyecto :
Documento Borrador
MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 47
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE
SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

Fecha :
Febrero 2022
Clave:
1058-01-00

Plano:
Estructura de la Propiedad
UA-1

Nº Plano :
I-5
Hoja 1 de 3

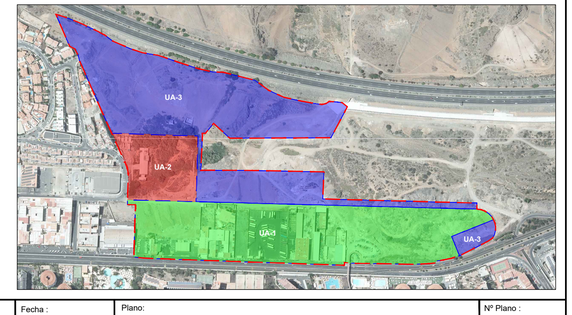
Firmado por: FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa
Fecha: 10-02-2022 09:24:27
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18
Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20



Unidad de Actuación - 2

S=17.286 m²

4113101DS4741S0001HT	15.730 m²	Superficie real 17.286 m² (según levantamiento topográfico)



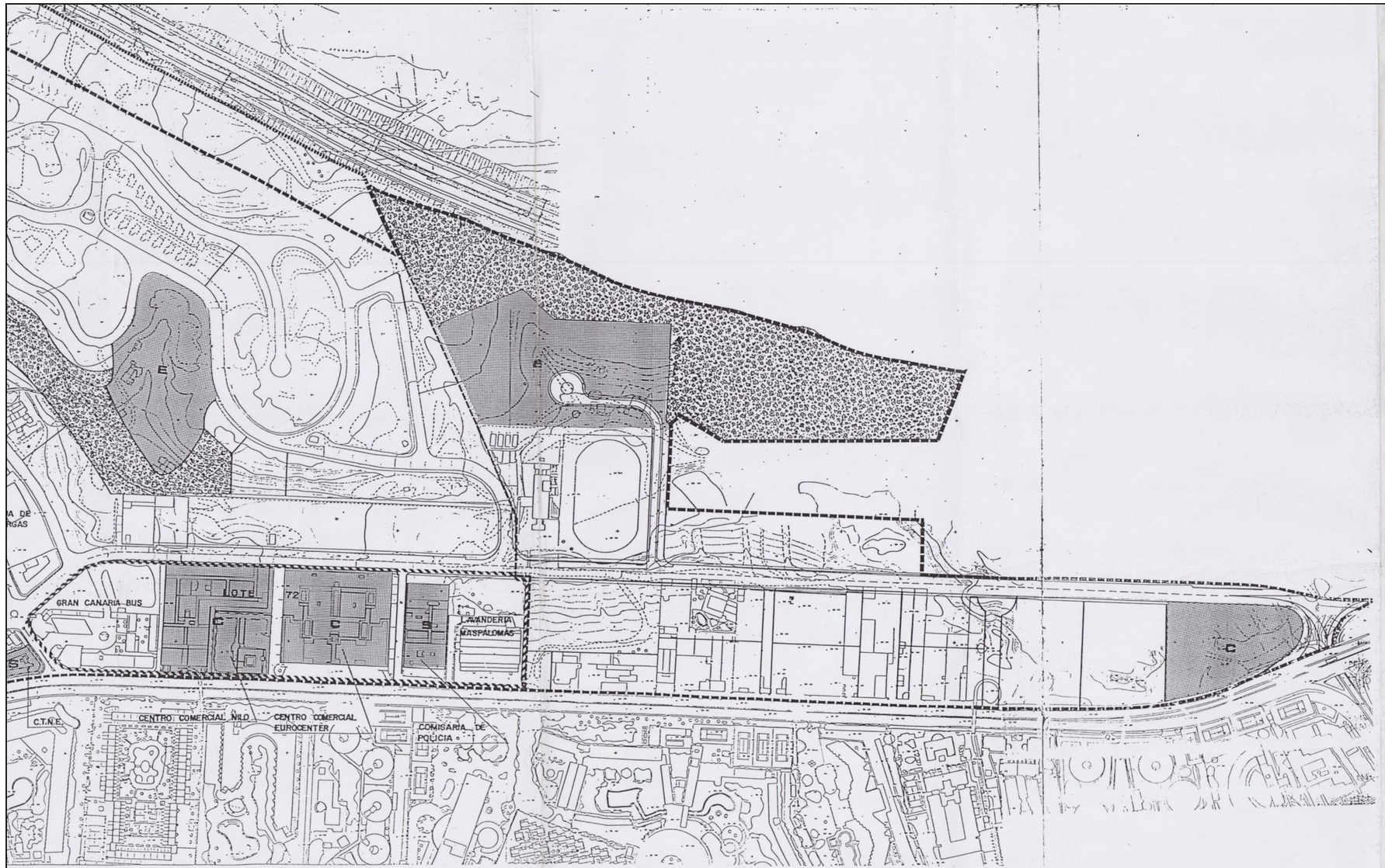
Promotores: UA-1 Hnos. del Castillo y del Castillo y otros UA-2 Cárnica Global S.L. UA-3 Hnos. del Castillo y del Castillo	Situación : Urbanización Bellavista Playa del Inglés - San Fernando Término Municipal de San Bartolomé de Tirajana	INGENIERÍA: INGENIERÍA TÉCNICA CANARIA,S.A. Francisco J. González González-Jaraba Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Colegiado n 6.488	Escala : 1:1.000 ORIGINAL DIN-A1	Proyecto : Documento Borrador MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 47 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA	Fecha : Febrero 2022 Clave: 1058-01-00	Plano: Estructura de la Propiedad UA-2	Nº Plano : I-5 Hoja 2 de 3

Firmado por: FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa
Fecha: 10-02-2022 09:24:27
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20

PLANOS DE ALTERNATIVAS

Firmado por:	FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 10-02-2022 09:24:27
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD		
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18	- 76/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:20



RESIDENCIAL

EQUIPAMIENTOS

C ___ COMERCIAL
S ___ SOCIAL
D ___ DEPORTIVO
E ___ ESCOLAR

ZONAS VERDES

PLAZAS PUBLICAS

PEATONAL

LIMITE DEL SUELO URBANO

LIMITE DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

SISTEMAS GENERALES

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

(TEXTO CORREGIDO)

REGULACION DEL SUELO URBANO

SAN FERNANDO DE MASPALOMAS / LOMO / SECTOR IV

ZONIFICACION

27-1

La Consejera de Política Territorial por orden Departamental de fecha 26 de noviembre de 1996 acordó la toma de conocimiento del texto refundido de la presente expediente resuelto por la comisión de fechas: 9 de julio y 1 de octubre de 1996 Las Palmas de G.C. 18 diciembre de 1996.

ESCALA 1:2000

ESCALA GRAFICA 0 50 100

MARZO -94

EQUIPO REDACTOR

FRANCISCO J. GONZALEZ GONZALEZ JARABA
INGENIERO DE CAMINOS

JOSE MIGUEL DIAZ MARTINEZ
ARQUITECTO

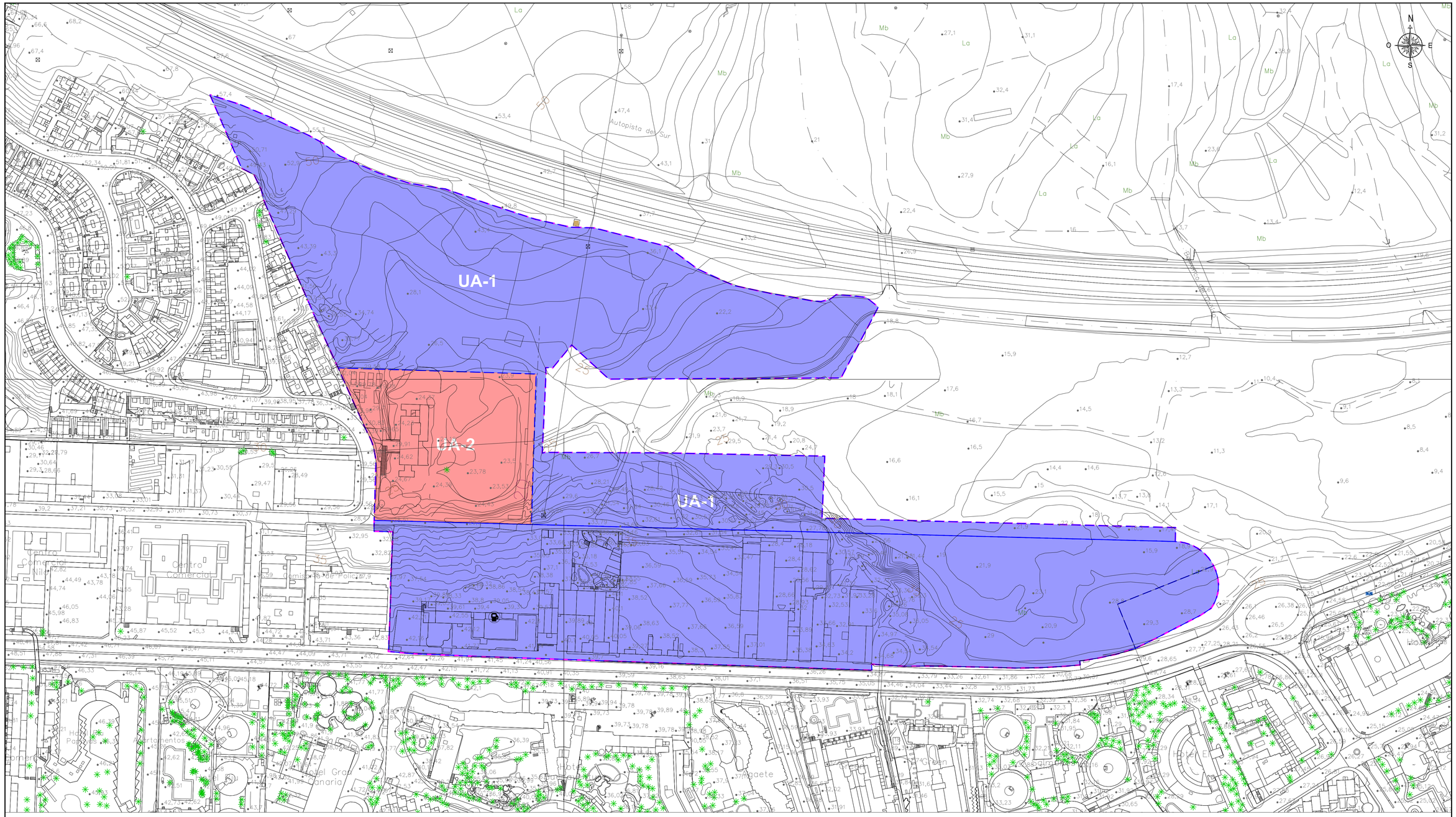
COLABORADOR

GUILLERMO MORALES MATOS
GEOGRAFO

Promotores: UA-1 Hnos. del Castillo y del Castillo y otros UA-2 Cárnica Global S.L. UA-3 Hnos. del Castillo y del Castillo	Situación : Urbanización Bellavista Playa del Inglés - San Fernando Término Municipal de San Bartolomé de Tirajana	INGENIERÍA: INGENIERÍA TECNICA CANARIA,S.A. Francisco J. González González-Jaraba Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Colegiado n. 6.488	Escala : sin escala ORIGINAL DIN-A1	Proyecto : Documento Borrador MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 47 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA	Fecha : Febrero 2022 Clave: 1058-01-00	Plano: Alternativa - 0	Nº Plano : A-0 Hoja 1 de 1

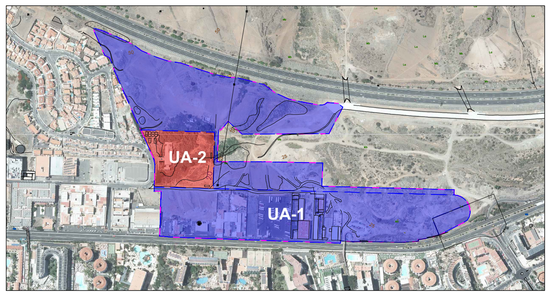
Firmado por: FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa
Fecha: 10-02-2022 09:24:27
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:21



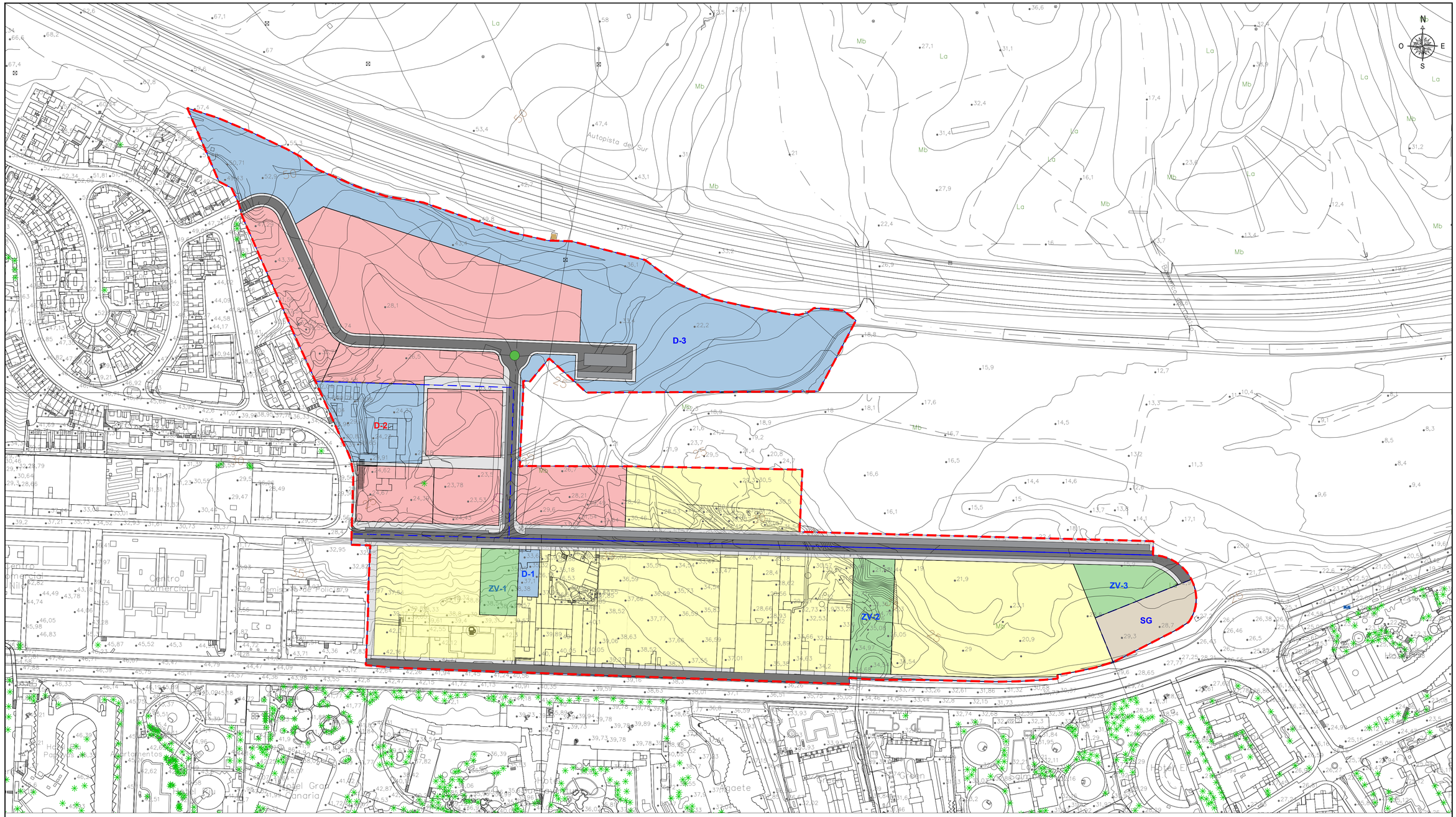
UA-1 S=148.386 m²

UA-2 S=17.286 m²



Promotores: UA-1 Hnos. del Castillo y del Castillo y otros UA-2 Cárnica Global S.L. UA-3 Hnos. del Castillo y del Castillo	Situación : Urbanización Bellavista Playa del Inglés - San Fernando Término Municipal de San Bartolomé de Tirajana	INGENIERÍA: INGENIERÍA TÉCNICA CANARIA,S.A. Francisco J. González González-Jaraba Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Colegiado n 6.488	Escala : 1:1.500 ORIGINAL DIN-A1	Proyecto : Documento Borrador MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 47 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA	Fecha : Febrero 2022 Clave: 1058-01-00	Plano: Alternativa - 1	Nº Plano : A-1 Hoja 1 de 1

Firmado por: FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa
Fecha: 10-02-2022 09:24:27
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18
- 78/83 -
Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:21



UA-1 S=68.554 m²

Parcela Equipamiento
- Terciaria

Parcela de Dotación
- Dotación
- Zonas verdes

Red viaria
- Red viaria
- Peatonal

UA-2 S=17.286 m²

Parcela Residencial
- Residencial tipo bloque

Parcela de Dotación
- Dotación

Red viaria
- Red viaria
- Peatonal

UA-3 S=79.832 m²

Parcela Residencial
- Residencial

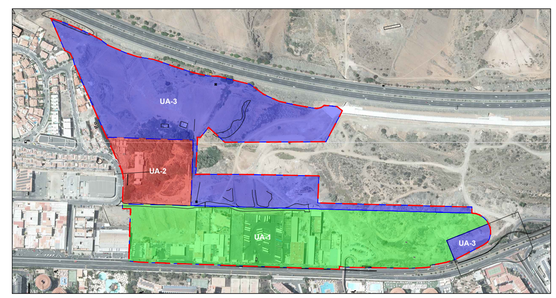
Sistema General
- sistema General

Parcela de Equipamiento
- Terciario

Parcela de Dotación
- Dotación

Red viaria
- Red viaria
- Peatonal

- Límite de la Ordenación
- Límite de las Unidades de Actuación



Promotores:
UA-1 Hnos. del Castillo y del Castillo y otros
UA-2 Cárnica Global S.L.
UA-3 Hnos. del Castillo y del Castillo

Situación :
Urbanización Bellavista
Playa del Inglés - San Fernando
Término Municipal de San Bartolomé de Tirajana

INGENIERÍA: INGENIERÍA TÉCNICA CANARIA,S.A.

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

Escala :
1:1.500
ORIGINAL DIN-A1

Proyecto :
Documento Borrador
MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 47
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE
SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

Fecha : Febrero 2022
Clave: 1058-01-00

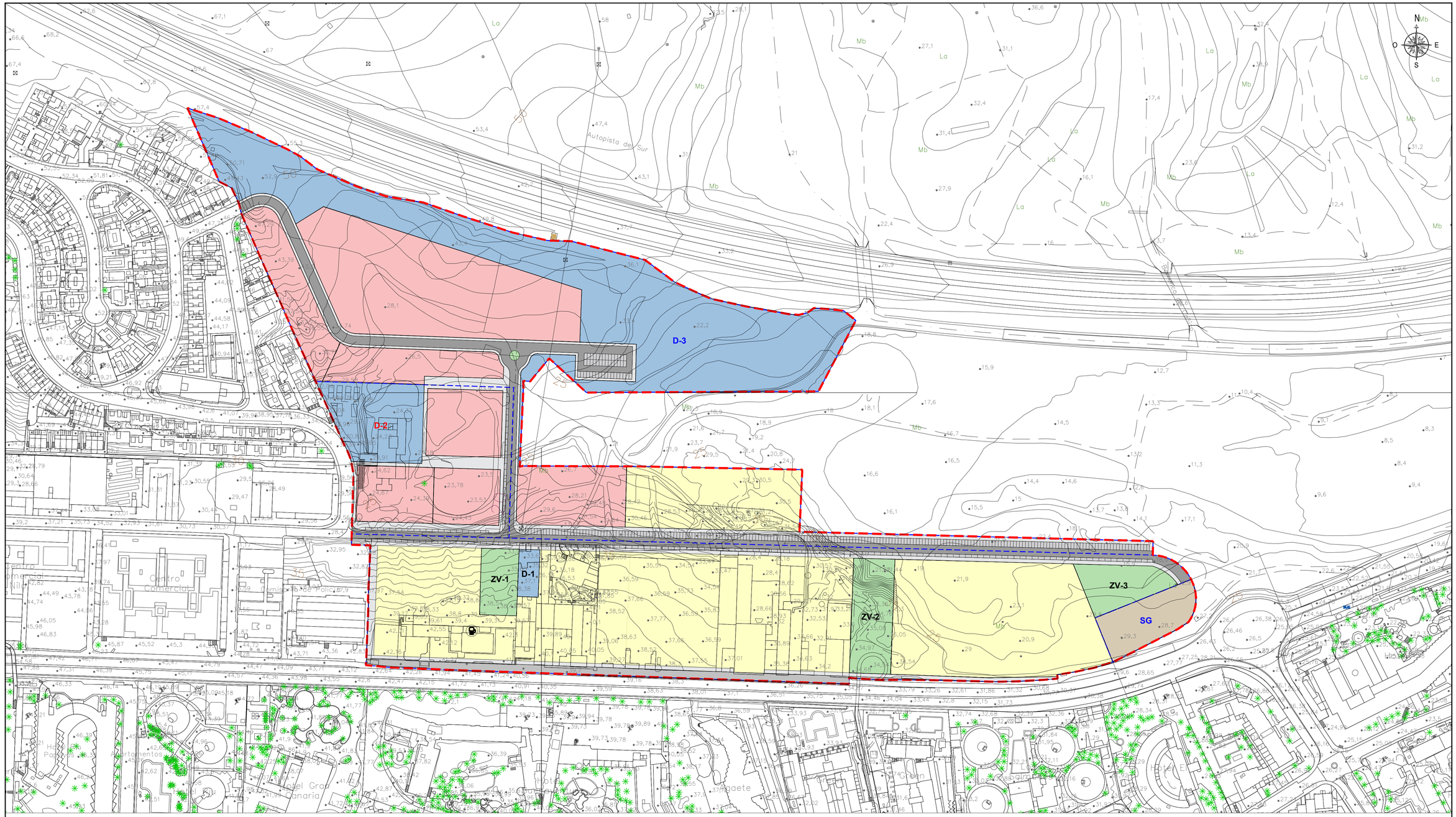
Plano: Alternativa - 2

Nº Plano : A-2
Hoja 1 de 1

Firmado por: FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa
Fecha: 10-02-2022 09:24:27
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34FBE6CAE97036917890E1A7FD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34FBE6CAE97036917890E1A7FD
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18
Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:21

PLANOS DE ORDENACIÓN

Firmado por:	FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 10-02-2022 09:24:27
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD		
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18	- 80/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:21



UA-1 — S=68.554 m²

Parcela Equipamiento
- Terciaria

Parcela de Dotación
- Dotación
- Zonas verdes

Red viaria
- Red viaria
- Peatonal

UA-2 — S=17.286 m²

Parcela Residencial
- Residencial tipo bloque

Parcela de Dotación
- Dotación

Red viaria
- Red viaria
- Peatonal

UA-3 — S=79.832 m²

Parcela Residencial
- Residencial

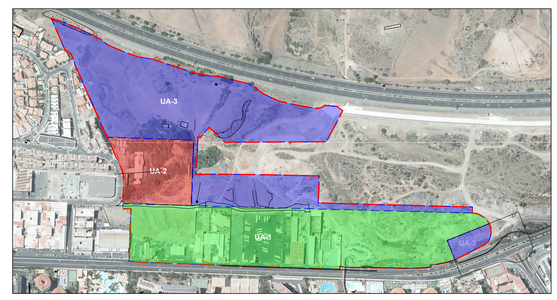
Sistema General
- Sistema General

Parcela de Equipamiento
- Terciario

Parcela de Dotación
- Dotación

Red viaria
- Red viaria
- Peatonal

- Límite de la Ordenación
- Límite de las Unidades de Actuación



Promotores:
UA-1 Hnos. del Castillo y del Castillo y otros
UA-2 Cárnica Global S.L.
UA-3 Hnos. del Castillo y del Castillo

Situación :
Urbanización Bellavista
Playa del Inglés - San Fernando
Término Municipal de San Bartolomé de Tirajana

INGENIERÍA: INGENIERÍA TÉCNICA CANARIA,S.A.
Francisco J. González González-Jaraba
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado n 6.488

Escala :
1:1.500
ORIGINAL DIN-A1

Proyecto :
Documento Borrador
MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 47
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE
SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

Fecha : Febrero 2022
Clave: 1058-01-00

Plano:
Ordenación
Zonificación

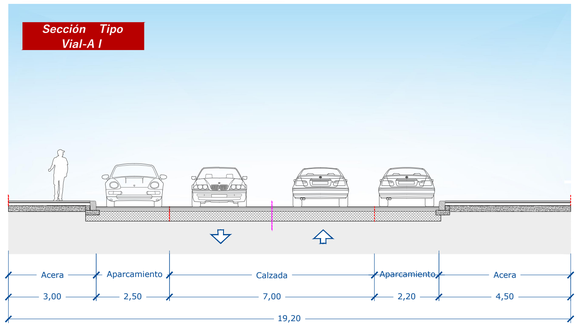
Nº Plano :
O-1
Hoja 1 de 1

Firmado por: FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa
Fecha: 10-02-2022 09:24:27
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34FBE6CAE97036917890E1A7FD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34FBE6CAE97036917890E1A7FD
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18

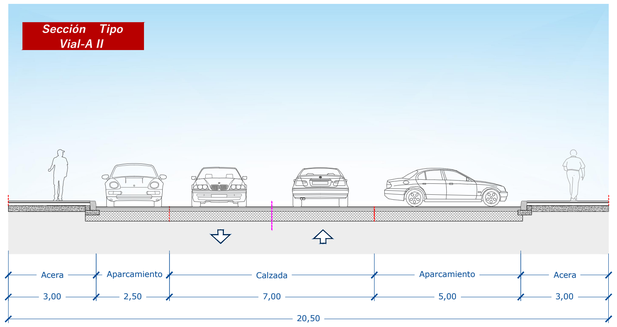
Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:21

Secciones Tipo Escala : 1 / 100

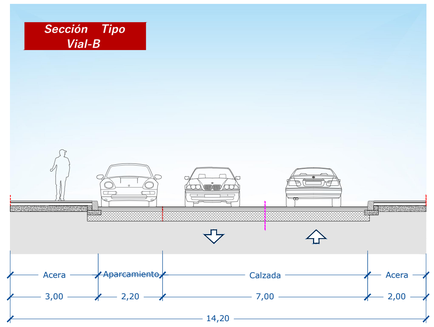
Sección Tipo Vial-A I



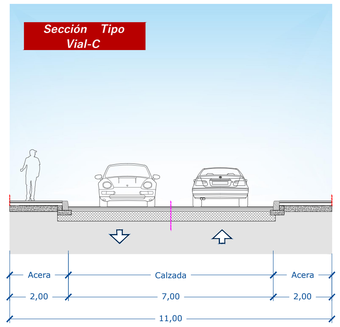
Sección Tipo Vial-A II

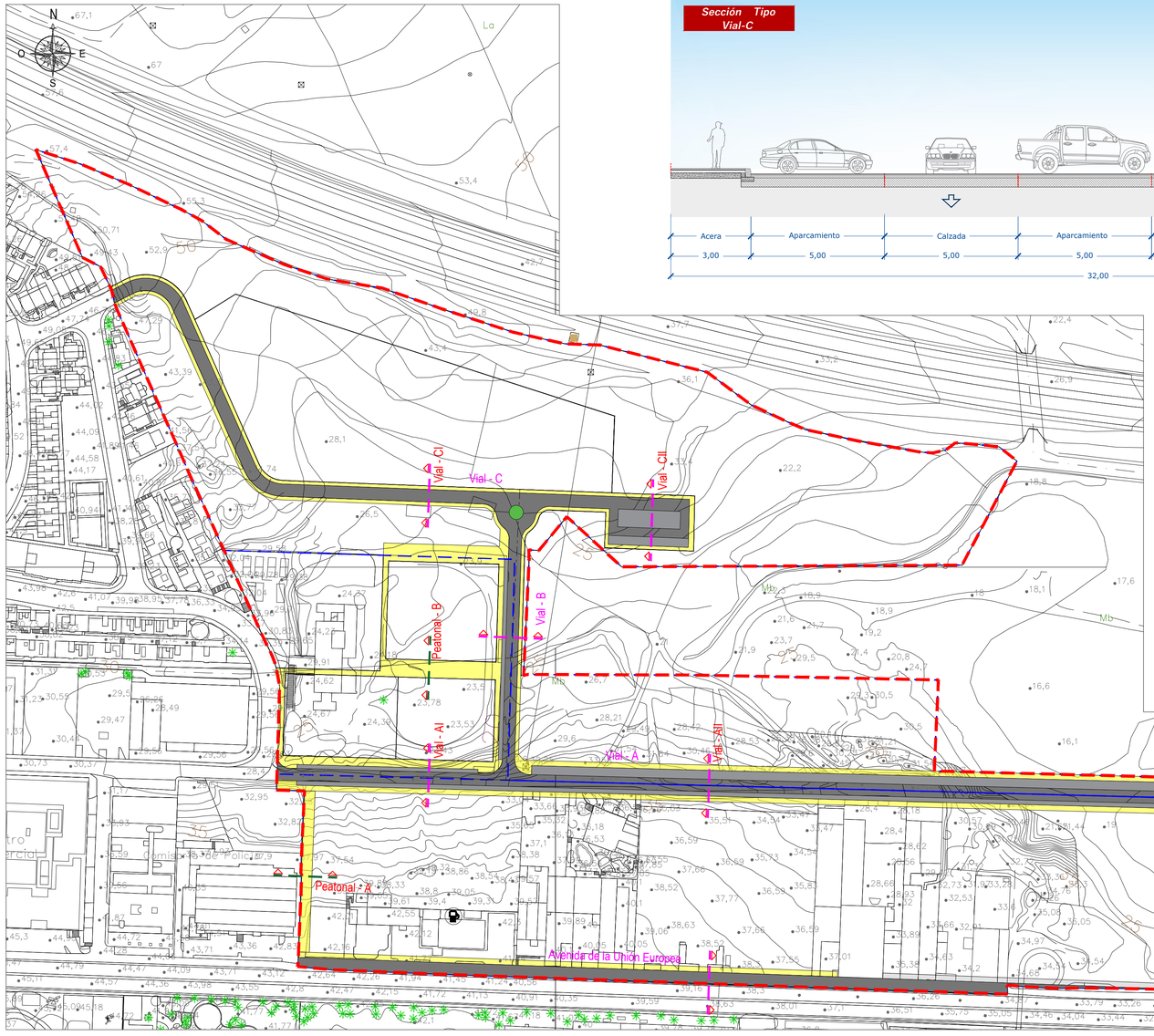


Sección Tipo Vial-B



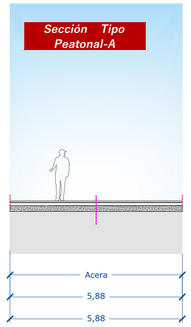
Sección Tipo Vial-C



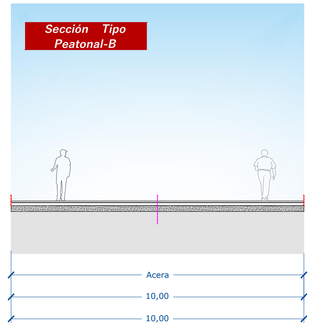


Sección Tipo Vial-C

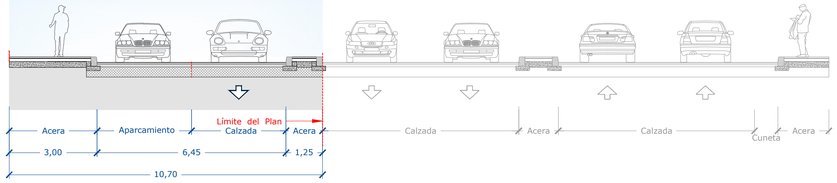
Sección Tipo Peatonal-A

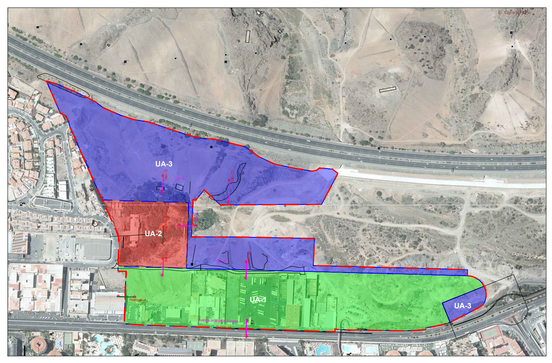


Sección Tipo Peatonal-B



Sección Tipo Vial-Avenida de la Unión Europea





Promotores: UA-1 Hnos. del Castillo y del Castillo y otros UA-2 Cárnica Global S.L. UA-3 Hnos. del Castillo y del Castillo	Situación : Urbanización Bellavista Playa del Inglés - San Fernando Término Municipal de San Bartolomé de Tirajana	INGENIERÍA: INGENIERÍA TÉCNICA CANARIA,S.A. Francisco J. González González-Jaraba Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Colegiado n 6.488	Escala : 1:1.500 ORIGINAL DIN-A1	Proyecto : Documento Borrador MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 47 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA	Fecha : Febrero 2022 Clave: 1058-01-00	Plano: Ordenación Secciones tipo	Nº Plano : O-2 Hoja 1 de 1

Firmado por: FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa
Fecha: 10-02-2022 09:24:27
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18
Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:21

Documento Ambiental

ANEXO Nº 1

Firmado por:	FRANCISCO J GONZALEZ GONZALEZ-JARABA - Firma Externa	Fecha: 10-02-2022 09:24:27
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E7B02F34F8E6CAE97036917890E1A7FD		
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:18	- 83/83 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:21

Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana.

Gran Canaria



Documento: **DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.**

Redacción: **María Yazmina Lozano Mas.** Dra. Licenciada con grado en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y natural.

Fecha: **Diciembre de 2021.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:31

CONTENIDO

1. CONTEXTO. NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN Y SU EVALUACIÓN AMBIENTAL 3

2. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN 7

3. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN. ALTERNATIVAS RAZONABLE, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES 10

3.1. El Ámbito de Modificación *10*
3.2. *Alcance y contenido de la Modificación* *39*
3.3. Las Alternativas *40*

4. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN 54

5. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE 55

5.1. Variables ambientales significativas. Contexto medioambiental en que se emplaza el ámbito de Modificación *55*

5.2. Características medioambientales de las zonas que pueden verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia de la Modificación *98*

6. LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES 101

6.1. Método de valoración *101*

6.2. Caracterización de los efectos previsibles *111*

7. LOS EFECTOS PREVISIBLES POR LA MODIFICACIÓN SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES 160

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 2/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:31

8. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA 161
8.1. Justificación del supuesto legal de la EAE simplificada *161*
8.2. Propuesta de criterios para la determinación del no sometimiento a la evaluación ambiental estratégica ordinariaa observar en el Informe Ambiental Estratégico *163*

9. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE SELECCIÓN ENTRE LAS ALTERNATIVAS PLANTEADAS 166

10. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO 174

11. PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL CON LA DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN 178

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 3/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:31

1. CONTEXTO. NECESIDAD DE MODIFICACIÓN Y SU EVALUACIÓN AMBIENTAL

La planificación urbana del municipio de San Bartolomé de Tirajana se encuentra definida mediante el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión de 9 de mayo de 1996 y se tomó conocimiento de su Texto Refundido mediante la Orden de la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias de 26 de noviembre de 1996; publicándose ésta en el Boletín Oficial de Canarias nº 27 de 26 de febrero de 1997.

Desde entonces se han sucedido distintos instrumentos legislativos autonómicos y estatales en materia de suelo, ordenación del territorio, gestión urbanística, entre otras normativas sectoriales, así como la entrada en vigor del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (2004). Con posterioridad, se ha iniciado la aplicación del Plan Territorial Especial de Ordenación del Corredor de transporte público, con infraestructura propia y modo guiado, entre Las Palmas de Gran Canaria y Maspalomas (PTE-21) que presenta un efecto apreciable en el perímetro Este del ámbito de Modificación.

Sin embargo, tanto o más relevante que ello se valora la constante evolución de los factores estratégicos que participan de un espacio urbano y turístico que se sujeta a los efectos de la propia dinámica socioeconómica, así como a la adaptación resultante de la ciudad costera que hoy podemos considerar en el conjunto de Meloneras, Maspalomas, Playa del Inglés, San Fernando, El Tablero, El Veril, San Agustín y Bahía Feliz.

La consolidación del desarrollo sostenible como paradigma, la búsqueda de territorios urbanos integrados, atractivos y competitivos y la oferta de un espacio saludable y de calidad del entorno en sus funciones residenciales, turísticos, dotacionales, de equipamiento o de infraestructuras.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 4/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:31

En ese escenario, la situación del ámbito de Bellavista, y en concreto de la pieza conocida como Unidad de Ejecución nº 47 (régimen urbanístico y condiciones comunes de edificación uso y volumen recogidos en el BOP de 11 de mayo de 2012), se define en un suelo Urbano de unos 165.000 m² al que se le aplican unas determinaciones urbanísticas que puestas en relación con la situación socioeconómica y territorial actual deriva en la dificultad para desarrollar su gestión urbanística y su implementación espacial.

Un efecto apreciable de esa situación en una marginalización funcional de la que se deriva una degradación del paisaje y sus variables medioambientales que se manifiesta en una pérdida de atractivo en la percepción de la población y de capacidad de aportar valor a un entorno. Con ello se incrementan los factores de vulnerabilidad frente a los riesgos de marginalización de la zona, de estancamiento del tejido económico, de alejamiento respecto al dinamismo turístico estratégico en el área y, en definitiva, de desigualdad y exclusión socio-urbana en el contexto de la ciudad costera.

Procede entonces un replanteamiento de esas determinaciones urbanísticas y sus resultados formales y de uso, incentivándose la integración definitiva de ese espacio por parte de la propiedad del suelo y los agentes implicados en el dinamismo urbano.

En ese tipo de objetivos, la evaluación ambiental estratégica se ha consolidado como el mecanismo de la Administración para garantizar que la adaptación en el uso del territorio se desarrolle con un nulo o limitado efecto sobre las cualidades y recursos que conforman el patrimonio natural, cultural y paisajístico del municipio, considerando la importancia que el cuidado de dicho territorio puede tener en un ámbito con la importancia turística que tiene el área costera de San Bartolomé de Tirajana y de la isla de Gran Canaria.

Bajo estas premisas, la propiedad del suelo propone al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana un ajuste de alcance limitado en su efecto sobre el sistema territorial de la ordenación urbanística del municipio. Consiste en un cambio de usos, modificación de tipologías edificatorias, incremento de edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos, más acordes al emplazamiento y necesidades de la población residente en el municipio, dando lugar a unas piezas de calidad paisajística en un ámbito relevante desde un punto de vista turístico.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 5/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:31

El presente volumen se corresponde con el Documento Ambiental Estratégico para las nuevas determinaciones urbanísticas en el procedimiento relacionado con la Modificación del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana en el ámbito de la Unidad de Ejecución nº 47 (resultante del Plan Parcial Ampliación de Bellavista), inscrita en la zona de borde del complejo urbano-turístico de Playa del Inglés

El objeto de la nueva ordenación es entre otras cosas ajustar las determinaciones urbanísticas en lo relativo a los usos y parámetros urbanísticos en la parcela del antiguo Canódromo, en correspondencia con las actuaciones previstas en el suelo colindante de El Veril, así como destinar a uso terciario parte del suelo de una de las bolsas y con las nuevas determinaciones previstas en el Plan General supletorio en tramitación (desarrollo de todo este suelo a través de tres Unidades de Actuación diferentes).

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

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

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

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 6/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:31

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

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

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 7/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:31

2. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana tiene por objeto el ajuste de las determinaciones urbanísticas en vigor en cuanto al uso ordenado en el ámbito concreto de la Unidad de Ejecución nº 47 (Ampliación de Bellavista) en Suelo Urbano, resultante de la ordenación del Plan Parcial de "Ampliación de Bellavista" en la zona de El Veril (Avenida de Moya y calles Alcalde Enrique Jorge y Alfredo Kraus).

Tal como se justifica en el Documento Borrador, se pretende establecer un cambio de usos, modificación de tipologías edificatorias, aumento de edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos, que hagan viable el desarrollo de estos suelos.

Para ello, como ya señalábamos, y para alcanzar el objetivo planteado, entendiendo que el uso del suelo es predominantemente residencial en las Unidades de Actuación 2 y 3 y uso terciario en la UA3, se aplicará el artículo 138 de la Ley 4/2017, para establecer los puntos de partida en relación a los estándares de edificabilidades bruta máxima y reservas mínimas en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, que le corresponde a la totalidad del suelo de la UE nº 47.

Esto conlleva el planteamiento de la modificación de los parámetros urbanísticos existentes en el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en aras de conseguir poner en el mercado nuevos productos de alta demanda por la población local, que ayuden a resolver el problema de vivienda existente en el municipio y a concluir esa bolsa de suelo, de aspecto altamente degradado por inacabado, dotándolo de las dotaciones y espacios libres que se requieren.

En este contexto de necesidad de remate y regeneración de esa parte del municipio de San Bartolomé de Tirajana, se plantea también como objetivo dar una respuesta, aprovechando la topografía propia del terreno, al problema de aparcamientos públicos en la zona.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 8/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:31

Por último, la modificación de las edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos viene justificada, dado que, dentro de esta Unidad de Ejecución, se producen varias afecciones relevantes, por un lado la necesidad de canalizar la cuenca hidrológica de Bellavista y la de aguas abajo que vienen hoy en día a morir en la fachada principal de la parcela ocupada por el antiguo Canódromo, así como resolver las aguas que discurren por un pequeño barranquillo cerca de la GC 1, la de darle continuidad a la calle Alcalde Enrique Jorge hasta sus enlace con el nudo previsto por el PTE 21 en su llegada a El Veril, y a tener en cuenta la afección prevista en las Normas Transitorias en el ámbito y más concretamente en la parcela C del Plan General vigente de la UE-47, que se produce por el nudo referido

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

- Mantener de forma general los usos previstos en el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana de 1996, a excepción del previsto en la parcela del antiguo Canódromo por obsolescencia del mismo, de forma que se dé la opción, no solo de mantener usos existentes en el resto del suelo sino, además, de complementarlos al introducir en una de las UA el uso terciario.

- Ubicar estos usos de forma que den continuidad a la trama urbana, situando con las mismas tipologías edificatorias, que ya existen en la urbanización colindante, parcelas de uso residencial, situando entre la GC-1 y las parcelas de usos residencial, los espacios de dotaciones y equipamientos que resultan por aplicación de la legislación, de forma que se crea un gran parque público en esta zona.

- Conectar estos espacios libres, donde se ubicarán principalmente los equipamientos y dotaciones, con los espacios libres previstos en el ámbito de El Veril.

- Mantener el uso comercial, tal como estaba previsto en el Plan General vigente, en la zona próxima al nudo del corredor en el PTE-21, colindando con el ámbito de El Veril, como apoyo complementario a este sistema general, entendiendo que en el mismo se generará nuevas actividades económicas por el número de viajeros que

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 9/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:31

utilizaran este medio de transporte en sus desplazamientos, entre la GC-500 y la continuidad del viario a ejecutar calle Alcalde Enrique Jorge.

- Tratar la canalización del barranco, cuenca de Bellavista en la parte que nos afecta y un pequeño barranquillo por la parte superior, como eje verde sobre el cual se vuelcan fachadas de parte de las parcelas residenciales con mayor altura.

- Ubicar las edificaciones residenciales con tipología unifamiliar, siguiendo la trama existente, lo más próximo a las zonas de espacios libres, equipamientos y dotaciones, buscando un esponjamiento en la utilización del suelo.

  El 30% de viviendas de protección que se adscriben en este suelo, por aplicación del apartado 137 B. c) de la Ley 4/2017, se integrarán con el resto de viviendas de promoción libre, evitando generar zonas diferenciadas entre ellas.

  La superficie de suelo para la materialización del 10% de los aprovechamientos urbanísticos que le corresponden a la Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, con destino a patrimonio público de suelo, se situará en parcelas próximas, a fin de que, independientemente del momento en el que se desarrolle cada Unidad de Actuación, no impida una actuación conjunta a la Administración en el mismo. En una de las alternativas que se analizan, la alternativa 2, la cesión del 10% de los aprovechamientos se plantea mediante su monetización, debido a la complejidad por el alto número de propietarios del suelo en esa UA.

- Crear un sistema viario dimensionado a las estrictas necesidades. La vía que da continuidad a la calle Alcalde Enrique Jorge hasta su encuentro con el ámbito de El Veril. Un viario principal perpendicular a este para acceder a la parte alta de la UE nº 47, suelo en el que se concentran los espacios libres, dotaciones y las viviendas unifamiliares y las vías secundarias necesarias.

Se crearán zonas de aparcamientos públicos aprovechando la topografía del terreno, no solo en la vía principal Alcalde Enrique Jorge sino además tanto en el viario perpendicular a esta así como en vías secundarias en la zona alta.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 10/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:31

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

3.1. EL ÁMBITO DE MODIFICACIÓN

El ámbito objeto de la presente Modificación se localiza en la entrada a Playa del Inglés, en un ámbito urbano perimetral del complejo turístico de la costa en el municipio de San Bartolomé de Tirajana. Delimita una superficie de unos 165.000 m² en el margen de la carretera GC-500, identificándose a efectos de ordenación urbanística como Unidad de Ejecución nº 47 (Ampliación de Bellavista).

Sus límites son:

- Al Sur la Avenida de Moya, paralela y colindante a la Avenida de la Unión Europea.
- Al Oeste la zona residencial de Bellavista dentro del área turística de Playa del Inglés.
- Al norte la Autopista del Sur GC-1.
- Al este la zona no urbanizada del Veril que configura el recorrido del cauce y fondo del barranco del Cañizo.

Dentro de la UE nº 47 se observa como piezas territoriales genéricas las siguientes.

Por un lado, una zona de suelos parcialmente edificados, que hace frente de fachada con la Avenida de Moya, y la continuación de la calle Alcalde Enrique Jorge (aún sin urbanizar), insertos en una trama urbana con bolsa de suelo desocupado y pendiente del proceso de gestión y ejecución pendientes a efectos de completar la urbanización.

Otra parte se encuentra ocupada por los vestigios de instalaciones del Canódromo, de actividad precedente hasta hace unos años. Dicha superficie tiene por sentencia Judicial reconocida licencia de obra para su remodelación (acompañado de informe técnico de 8

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 11/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:31

de julio de 1998 de sus cualidades como Suelo Urbano No Consolidado). Se encuentra igualmente pendiente de gestión y ejecución a fin de considerarlo Suelo Urbano Consolidado. Esta bolsa de suelo tiene frente con todos los servicios urbanísticos a la calle Alfredo Kraus y a la futura calle Alcalde Enrique Jorge.

Por último, una bolsa de suelo que no reúne los requisitos para su clasificación como Suelo Urbano. Dentro de esta superficie, se encuentra parte del nudo de la estación situada en El Veril, afectando ésta en una pequeña parte al ámbito de ordenación. Sin embargo, por su dimensión no implica una impronta significativa de los parámetros esenciales de la ordenación que se pretende, y mucho menos en su esquema estructural.

El entorno en el que se ubica el ámbito de la Modificación se caracteriza por el recorrido perimetral de dos carreteras con alta densidad de tráfico y carácter estructurante en el sistema viario insular: la Avenida de la Unión Europea (GC-500) y la Autopista GC-1, y la relación que se establece entre dicho ámbito y ambas vías de comunicación. Son elementos condicionantes de la ordenación en tanto actúan como barrera física en la relación del ámbito con su entorno urbano y territorial y su conexión funcional es compleja.

En el margen de la GC-1 se encuentra una serie de escarpes en coexistencia con terrenos improductivos y con antiguos terrenos de cultivos (actualmente en situación de abandono), conformando un conjunto espacial de apreciables cualidades paisajísticas y ambientales que tienen su impronta en la ordenación pormenorizada que se propone.

De modo general, el ámbito se inscribe en un entorno urbanizado caracterizado por su especialización turística en el que se distribuyen inmuebles de uso hotelero y extrahotelero, organizados de modo irregular mediante espacios libres ajardinados y una estructura viaria de movilidad interior que busca su encuentro con la GC-1, los hitos comerciales y de ocio en la zona y con las playas litorales. No hay una tipología edificatoria homogénea, de manera que la edificación exenta, tipo bungalow, se combina con la existencia de edificios de hasta ocho alturas.

Sin embargo, en el margen oeste localizamos el núcleo residencial de Bellavista, caracterizado por la construcción de baja densidad formalizada edificatoriamente mediante distintas modalidades arquitectónicas (inmuebles residenciales colectivos, duplex, villas, etc.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 12/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:31



Figura 1. **Ubicación del ámbito de valoración.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 13/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:31

Este ámbito se conforma por una decena de parcelas o unidades catastrales en las que se localizan edificaciones y usos industriales con apreciable diversidad en cuanto a la forma urbana resultante y su intensidad funcional (industria, almacenes, depósito de vehículos, etc).

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m^2)
113101DS4741S0001HT	Parcela que albergaba el antiguo canódromo	15.750

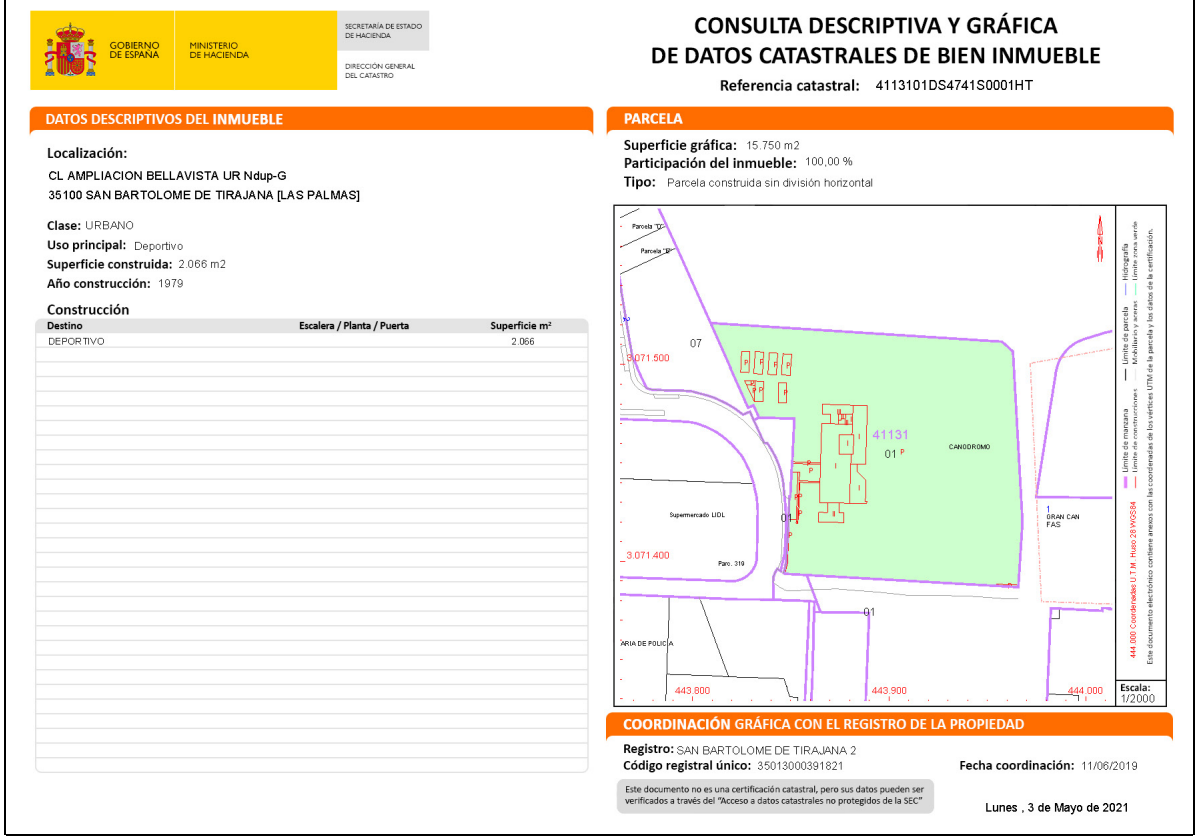
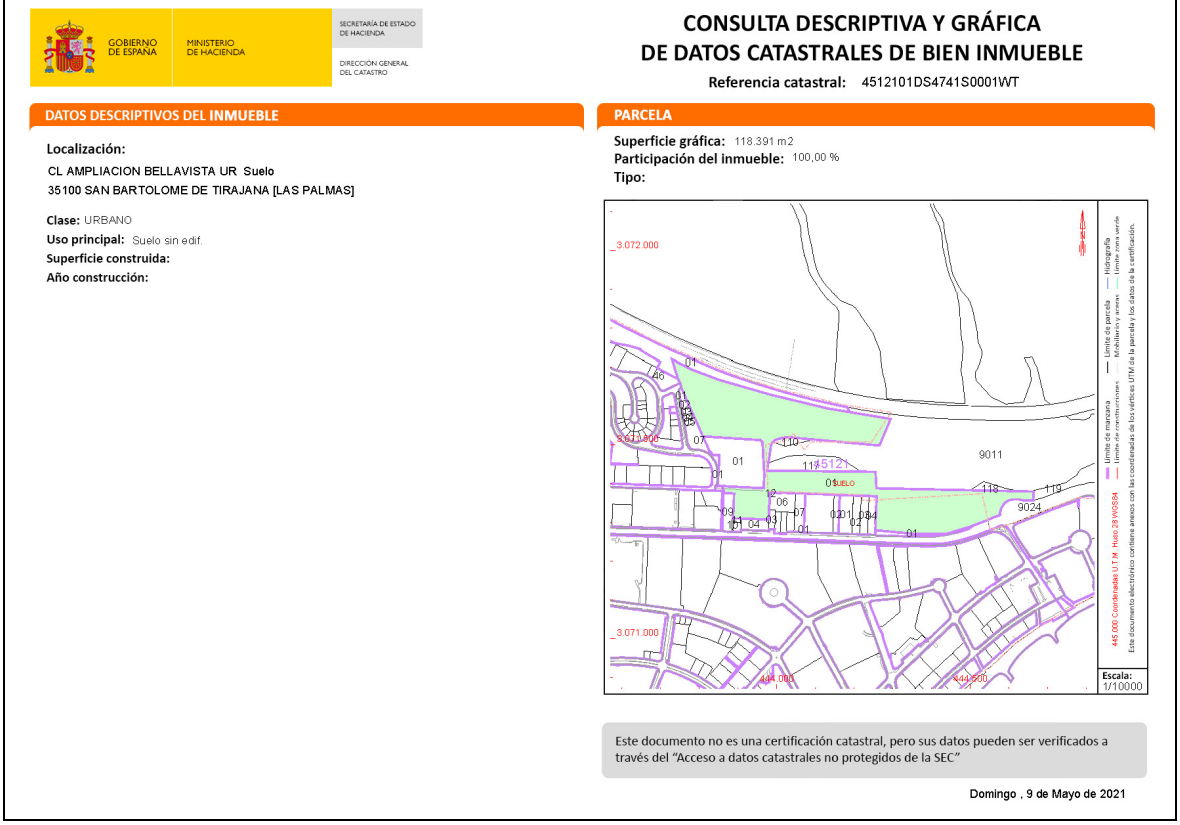


Figura 2a. **Parcelas integradas en el ámbito.**

Firmado por: YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa | Fecha: 30-12-2021 15:06:03
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 14/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:31

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m^2)
4512101DS4741S0001WT	Parcela mayor de espacio desocupado	118.391



GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4512101DS4741S0001WT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL AMPLIACION BELLAVISTA UR Suelo
35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 118.391 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

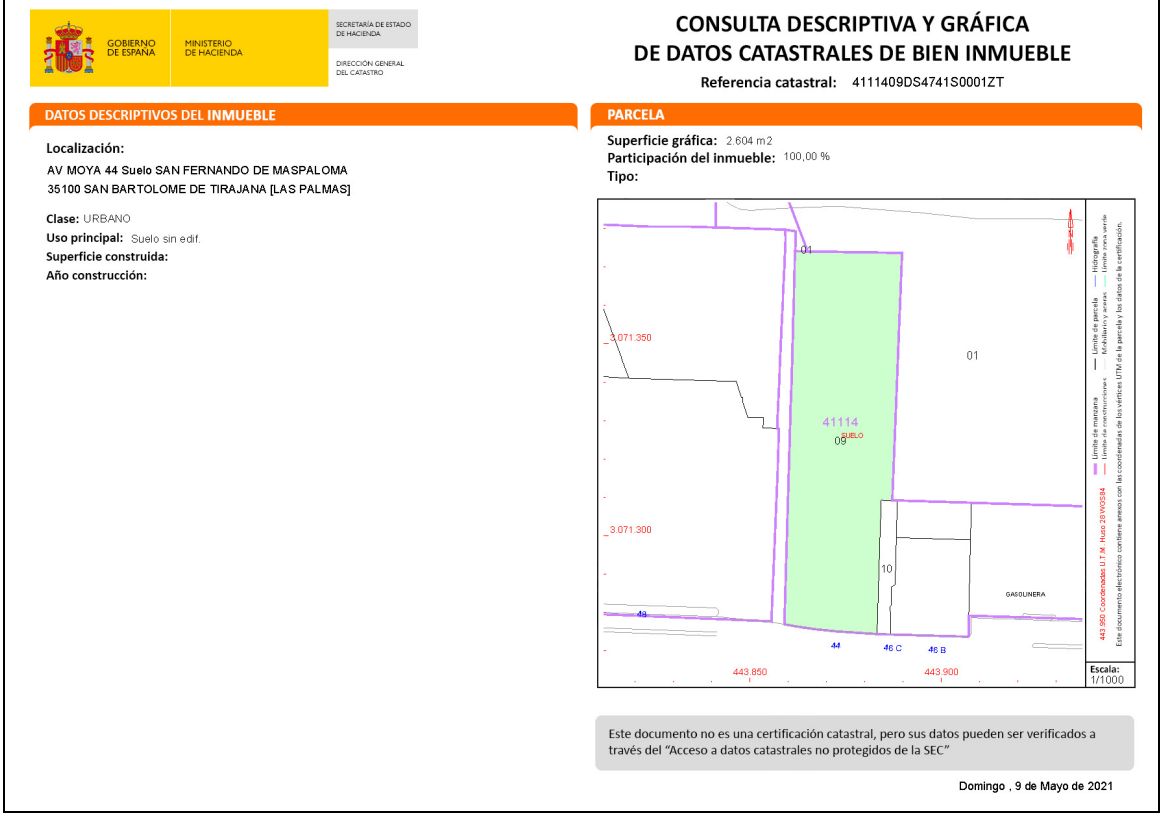
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Domingo , 9 de Mayo de 2021

Figura 2b. **Parcelas integradas en el ámbito.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202		
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35	- 15/180 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:31

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m^2)
4111409DS4741S0001ZT	Parcela junto a Avenida Moya parcialmente ocupada por zona de aparcamientos	2.604



GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4111409DS4741S0001ZT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV MOYA 44 Suelo SAN FERNANDO DE MASPALOMA
35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 2.604 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

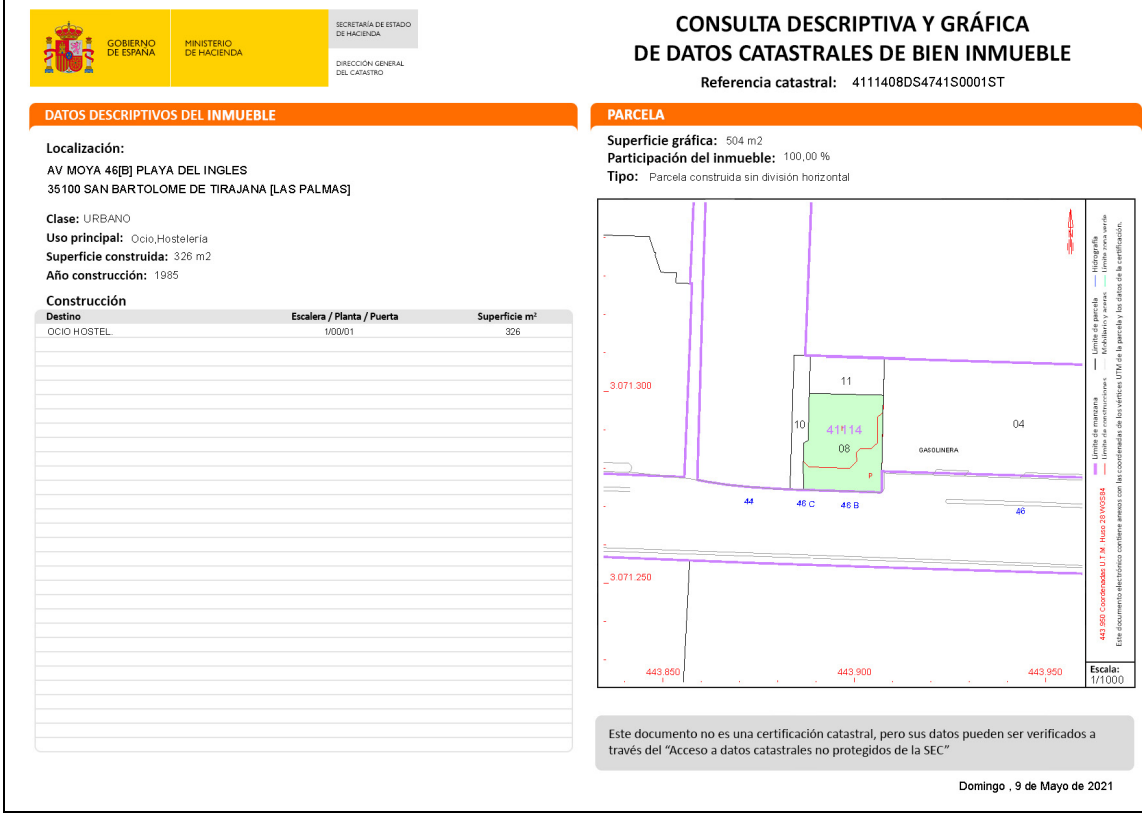
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Domingo , 9 de Mayo de 2021

Figura 2c. **Parcelas integradas en el ámbito.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202		
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35	- 16/180 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:31

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m^2)
4111408DS4741S0001ST	Parcela junto a Avenida Moya ocupada por local de restauración	504



GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4111408DS4741S0001ST

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV MOYA 46[B] PLAYA DEL INGLES
35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Clase: URBANO
Uso principal: Ocio,Hostelería
Superficie construida: 326 m2
Año construcción: 1985

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
OCIO HOSTEL.	1/00/01	326

PARCELA

Superficie gráfica: 504 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

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

Domingo , 9 de Mayo de 2021

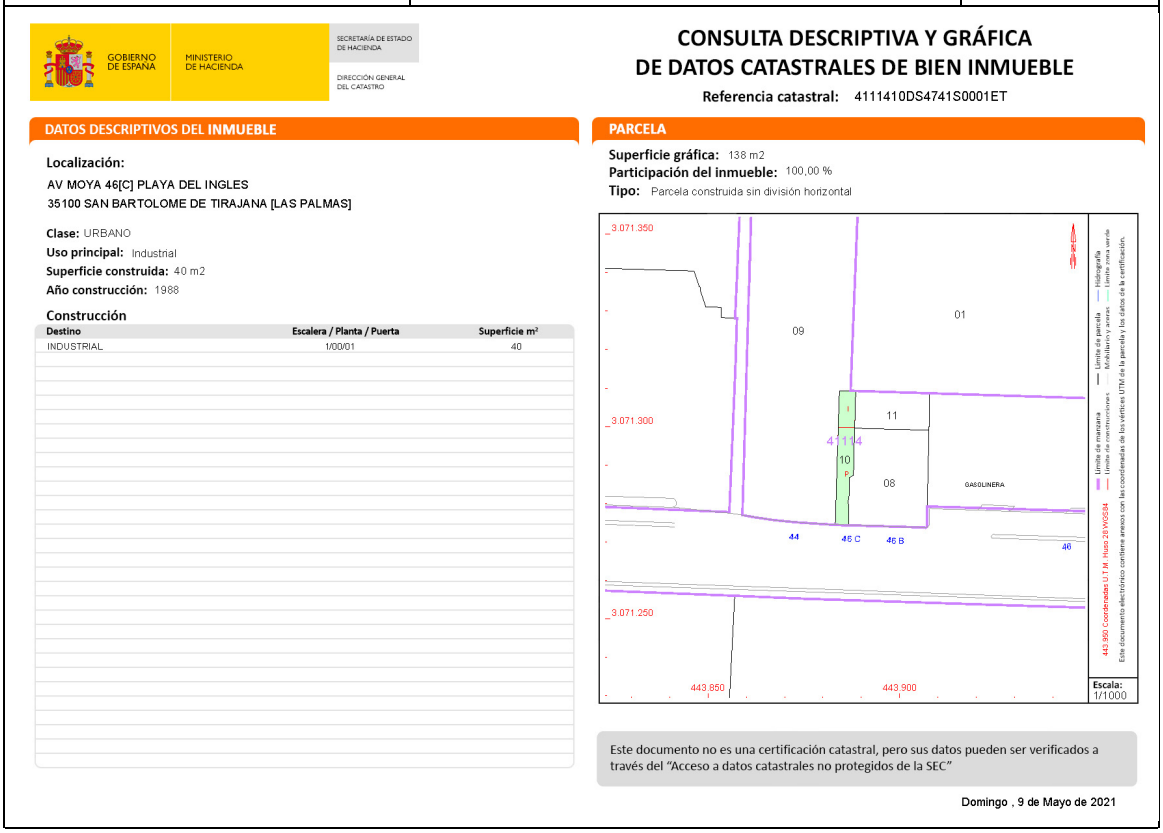
Figura 2d. **Parcelas integradas en el ámbito.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 17/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:31

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m²)
4111410DS4741S0001ET	Parcela junto a Avenida Moya ocupada por acceso interior a zona trasera	136



GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4111410DS4741S0001ET

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV MOYA 46[C] PLAYA DEL INGLES
35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 40 m2
Año construcción: 1988

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
INDUSTRIAL	1/00/01	40

PARCELA

Superficie gráfica: 138 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

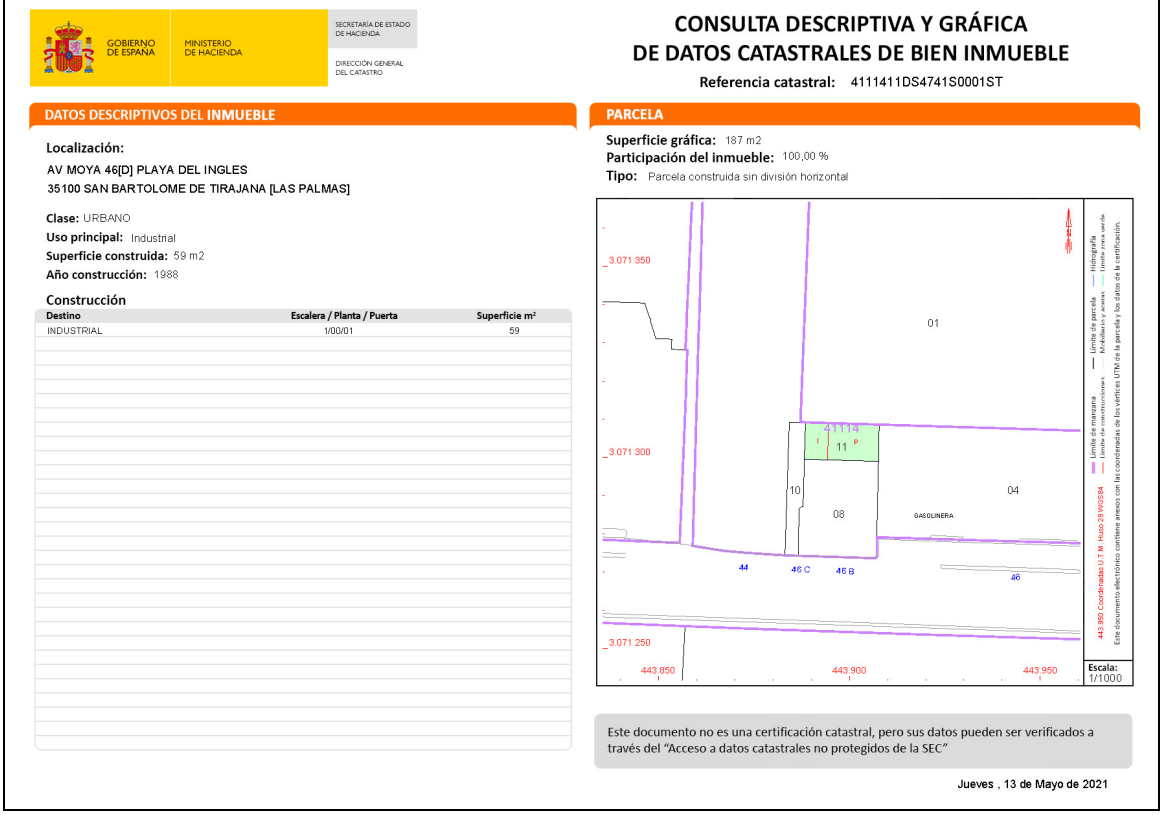
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Domingo , 9 de Mayo de 2021

Figura 2e. **Parcelas integradas en el ámbito.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202		
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35	- 18/180 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:31

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m^2)
4111411DS4741S0001ST	Parcela interior y zona trasera a fachada principal	187



GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4111411DS4741S0001ST

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV MOYA 46[D] PLAYA DEL INGLES
35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 59 m2
Año construcción: 1988

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
INDUSTRIAL	1/00/01	59

PARCELA

Superficie gráfica: 187 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

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

Jueves , 13 de Mayo de 2021

Figura 2f. **Parcelas integradas en el ámbito.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202		
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35	- 19/180 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:31

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m^2)
4111404DS4741S0001XT	Parcela junto a Avenida Moya ocupada por gasolinera	2.090

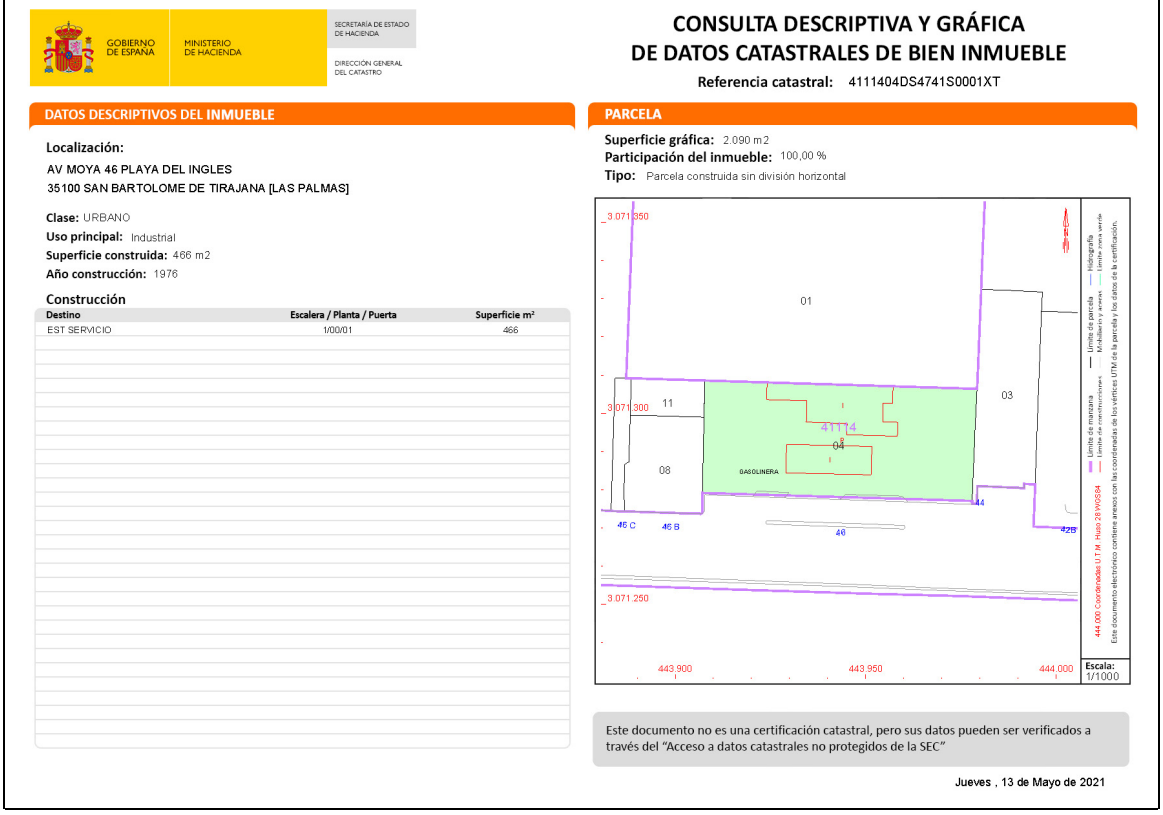
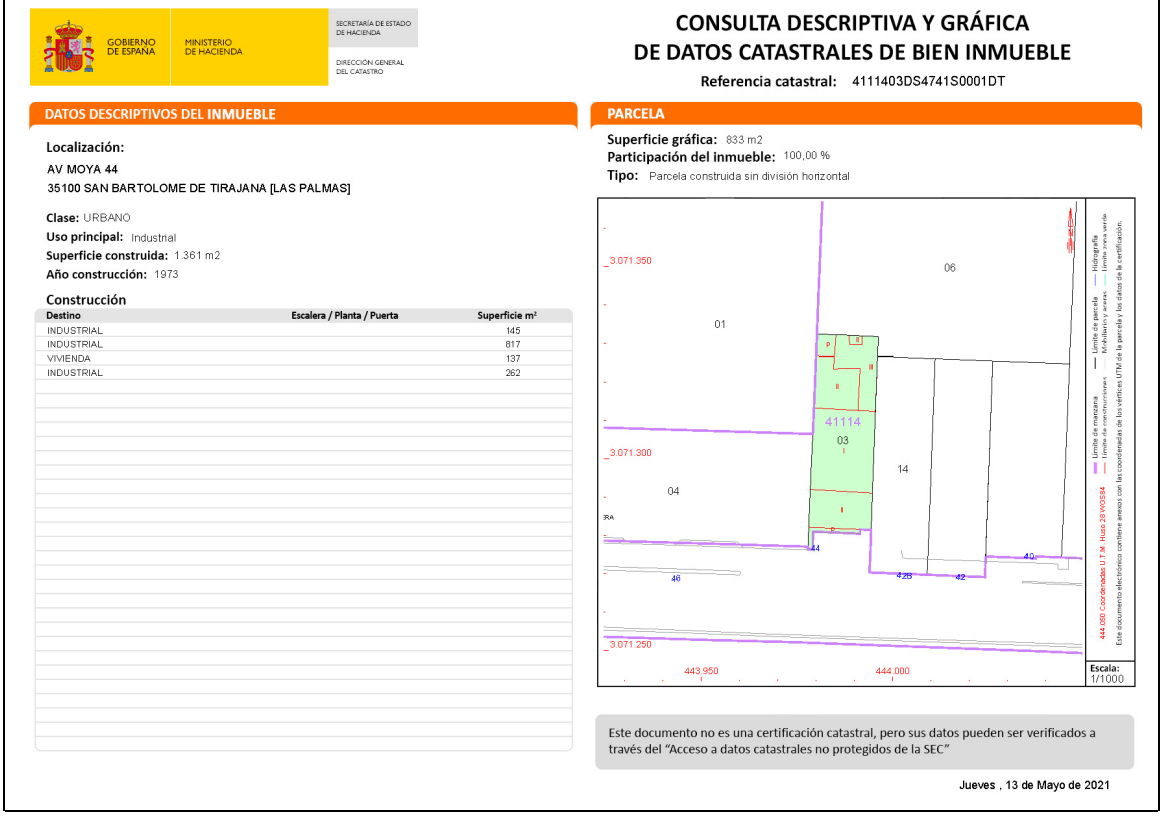


Figura 2g. **Parcelas integradas en el ámbito.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202		
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35	- 20/180 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:31

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m^2)
4111403DS4741S0001DT	Parcela junto a Avenida Moya ocupada por local de alquiler de vehículos	833



GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4111403DS4741S0001DT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV MOYA 44
35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 1.361 m2
Año construcción: 1973

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
INDUSTRIAL		145
INDUSTRIAL		817
VIVIENDA		137
INDUSTRIAL		262

PARCELA

Superficie gráfica: 833 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

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

Jueves , 13 de Mayo de 2021

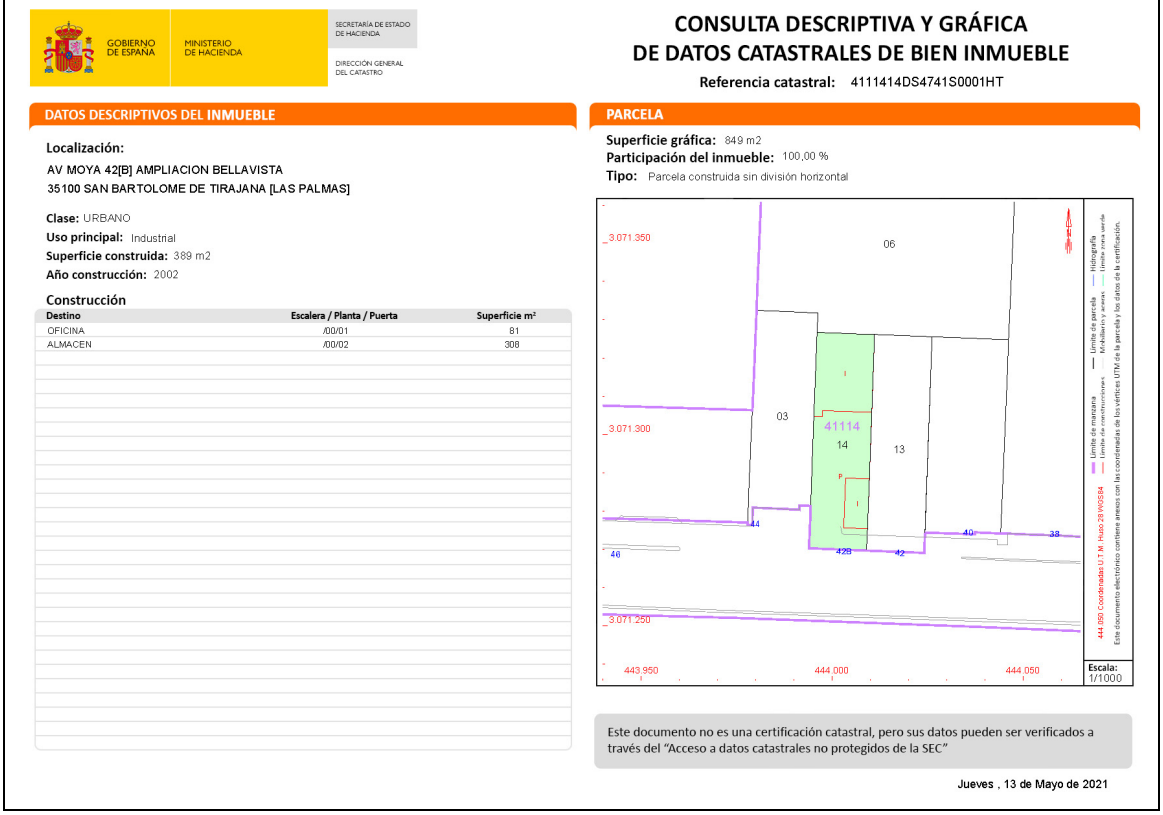
Figura 2h. **Parcelas integradas en el ámbito.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 21/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:31

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m^2)
4111414DS4741S0001HT	Parcela junto a Avenida Moya ocupada por almacén	849



GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4111414DS4741S0001HT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV MOYA 42[B] AMPLIACION BELLAVISTA
35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 389 m2
Año construcción: 2002

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
OFICINA	/00/01	81
ALMACEN	/00/02	308

PARCELA

Superficie gráfica: 849 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

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

Jueves , 13 de Mayo de 2021

Figura 2i. **Parcelas integradas en el ámbito.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202		
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35	- 22/180 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:31

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m^2)
4111413DS4741S0001UT	Parcela junto a Avenida Moya ocupada por local de alquiler de vehículos	848

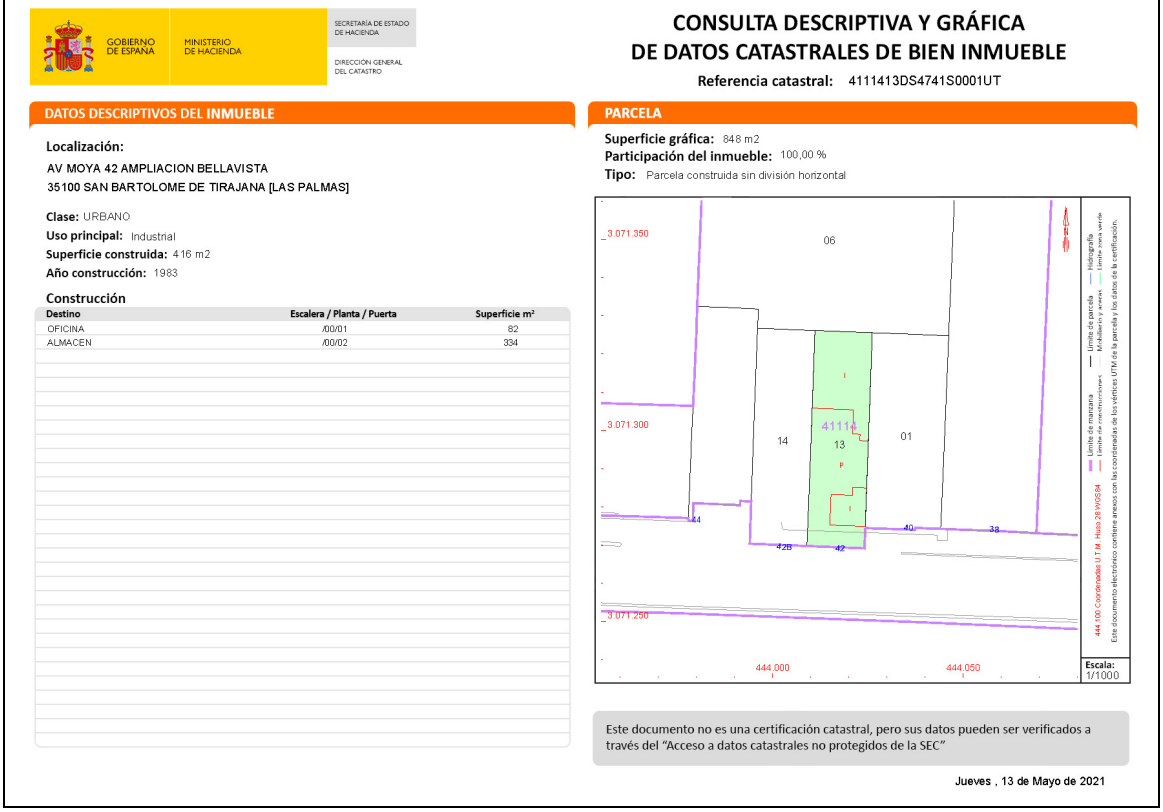
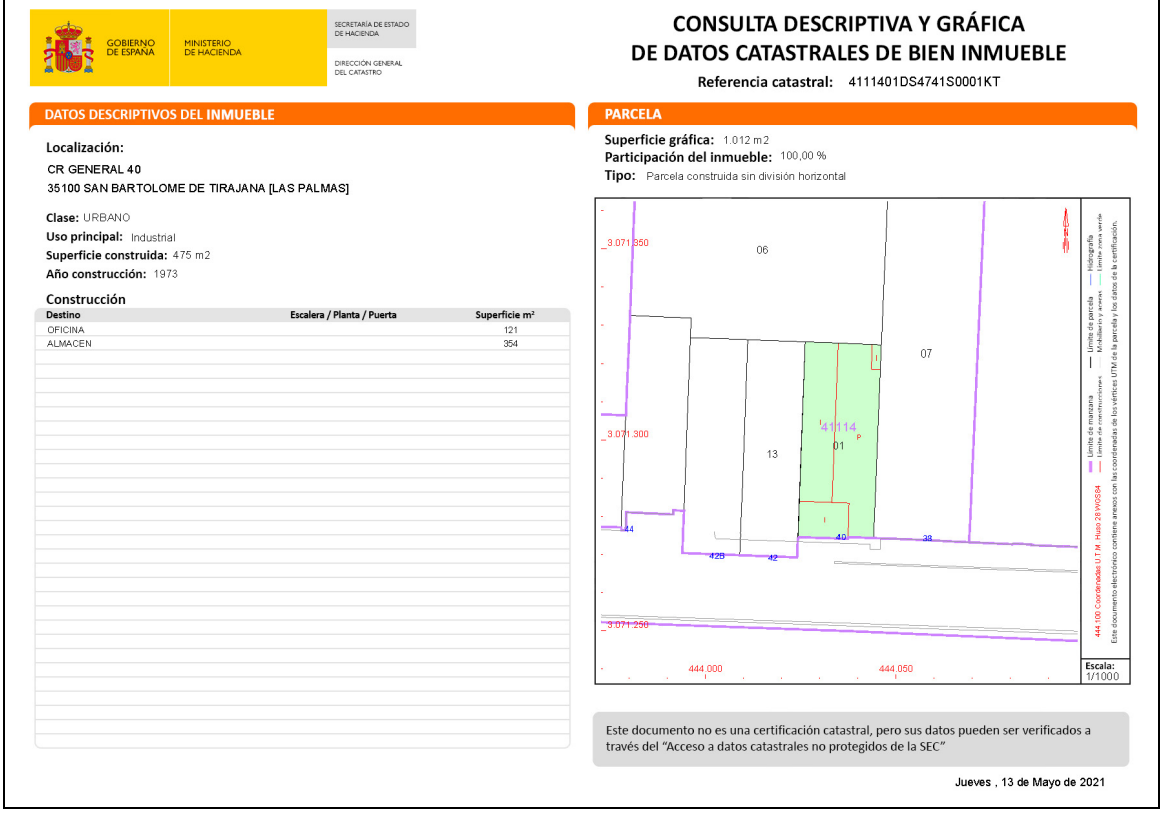


Figura 2j. **Parcelas integradas en el ámbito.**

Firmado por: YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa | Fecha: 30-12-2021 15:06:03
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 23/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:31

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m^2)
4111401DS4741S0001KT	Parcela junto a Avenida Moya ocupada por local de alquiler de vehículos	1.012



GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4111401DS4741S0001KT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CR GENERAL 40
35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 475 m2
Año construcción: 1973

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
OFICINA		121
ALMACEN		354

PARCELA

Superficie gráfica: 1.012 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

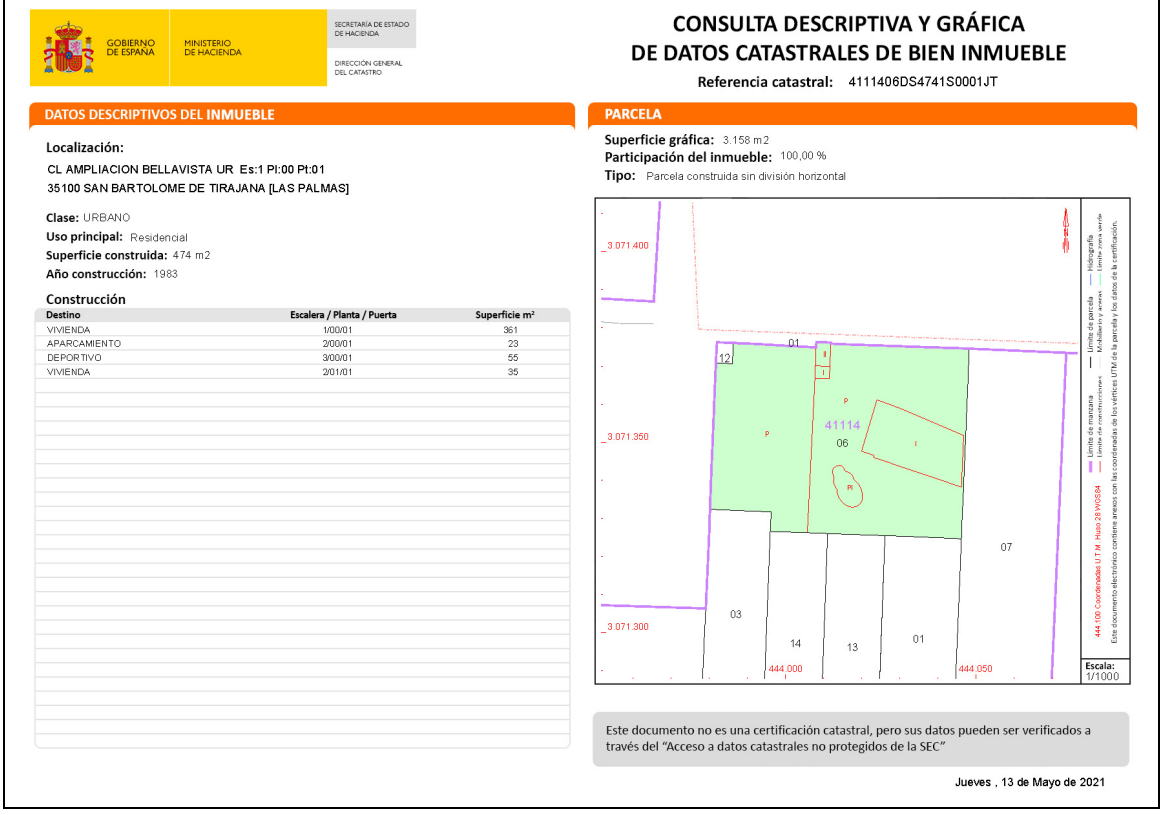
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves , 13 de Mayo de 2021

Figura 2j. **Parcelas integradas en el ámbito.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202		
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35	- 24/180 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:31

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m^2)
4111406DS4741S0001JT	Parcela interior ocupada por uso residencial y solar anexo	3.158



GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4111406DS4741S0001JT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL AMPLIACION BELLAVISTA UR Es:1 Pl:00 Pt:01
35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 474 m2
Año construcción: 1983

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/00/01	361
APARCAMIENTO	2/00/01	23
DEPORTIVO	3/00/01	55
VIVIENDA	2/01/01	35

PARCELA

Superficie gráfica: 3.158 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

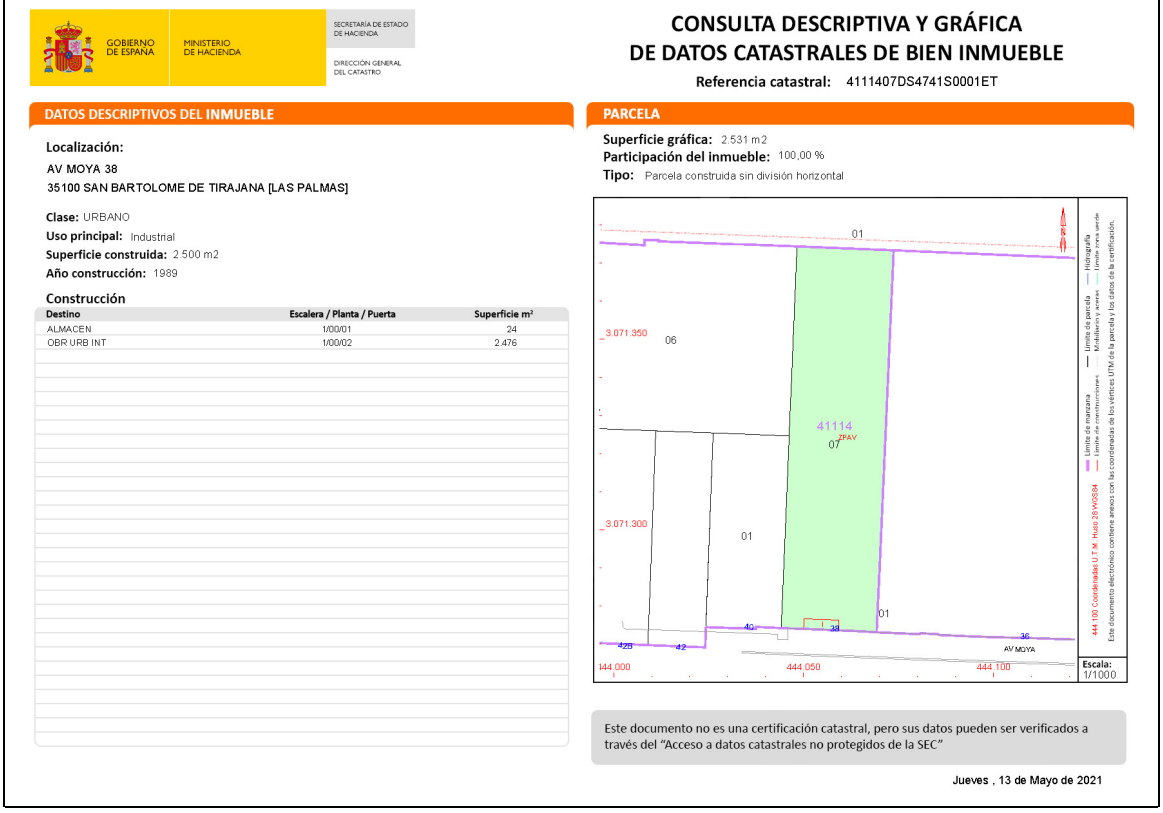
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves , 13 de Mayo de 2021

Figura 2k. **Parcelas integradas en el ámbito.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202		
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35	- 25/180 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:31

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m^2)
4111407DS4741S0001ET	Parcela junto a Avenida Moya ocupada por solar sin uso definido	2.531



GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4111407DS4741S0001ET

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV MOYA 38
35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 2.500 m2
Año construcción: 1989

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/00/01	24
OBR URB INT	1/00/02	2.476

PARCELA

Superficie gráfica: 2.531 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

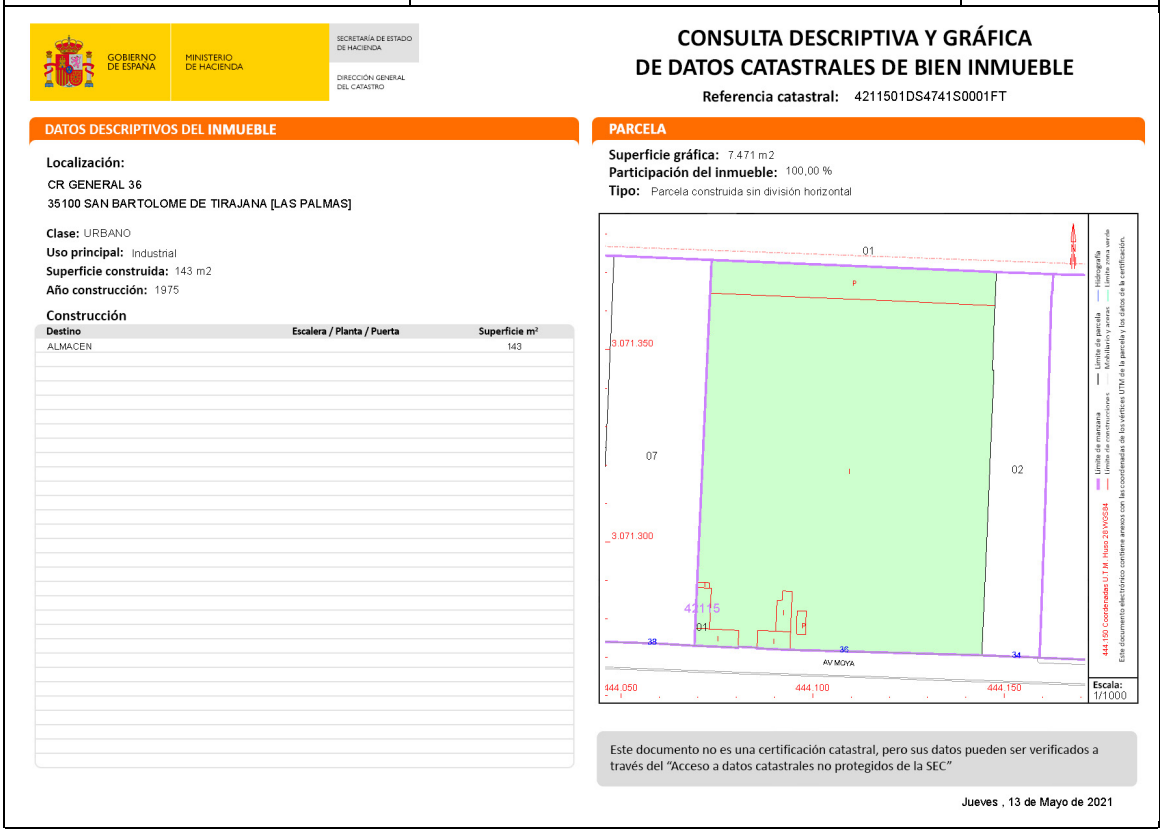
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves , 13 de Mayo de 2021

Figura 2l. **Parcelas integradas en el ámbito.**

Firmado por: YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa | Fecha: 30-12-2021 15:06:03
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 26/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:31

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m²)
4111407DS4741S0001ET	Parcela junto a Avenida Moya ocupada por aparcamiento de guaguas	7.471



GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4211501DS4741S0001FT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CR GENERAL 36
35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 143 m2
Año construcción: 1975

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
ALMACEN		143

PARCELA

Superficie gráfica: 7.471 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

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

Jueves , 13 de Mayo de 2021

Figura 2m. **Parcelas integradas en el ámbito.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202		
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35	- 27/180 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:31

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m²)
4211502DS4741S0001MT	Parcela junto a Avenida Moya ocupada por solar sin uso definido	1.472

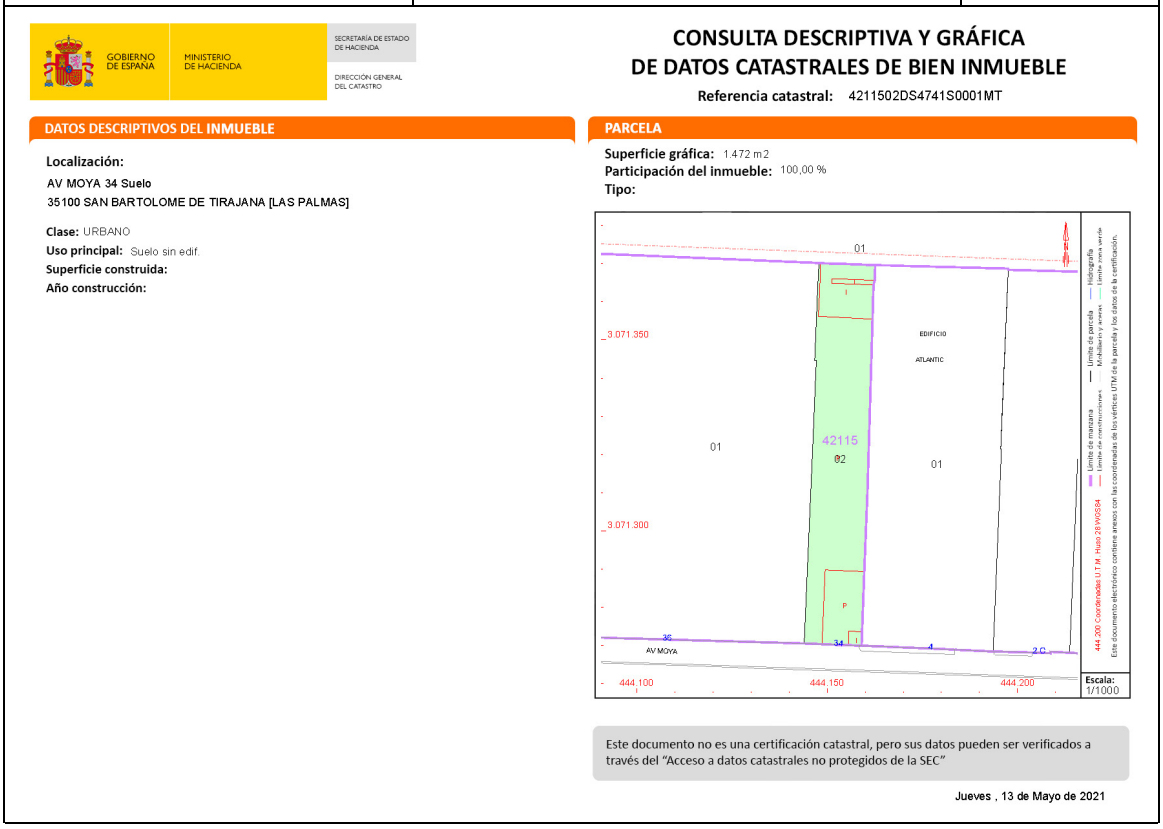


Figura 2n. **Parcelas integradas en el ámbito.**

Firmado por: YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa | Fecha: 30-12-2021 15:06:03
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 28/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:31

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m^2)
4312001DS4741S0001FT	Parcela junto a Avenida Moya ocupada por inmueble con usos de oficinas y local comercial que aglutina 12 fincas en propiedad horizontal	3.473

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4312001DS4741S0001FT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CR GENERAL 4 PI:ST PI:01
35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

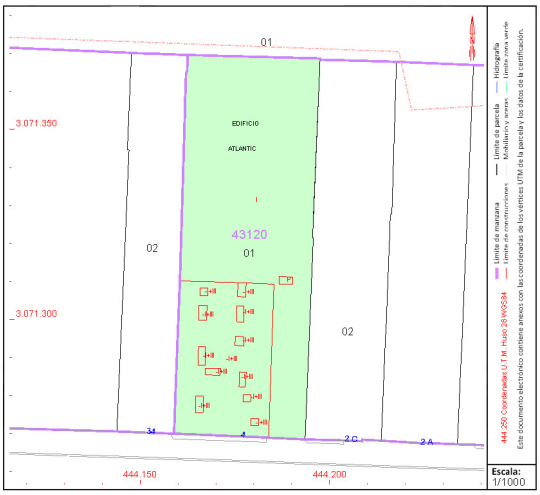
Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 1.012 m2
Año construcción: 1986

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
INDUSTRIAL	/ST/01	1.012

PARCELA

Superficie gráfica: 3.473 m2
Participación del inmueble: 25,00 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



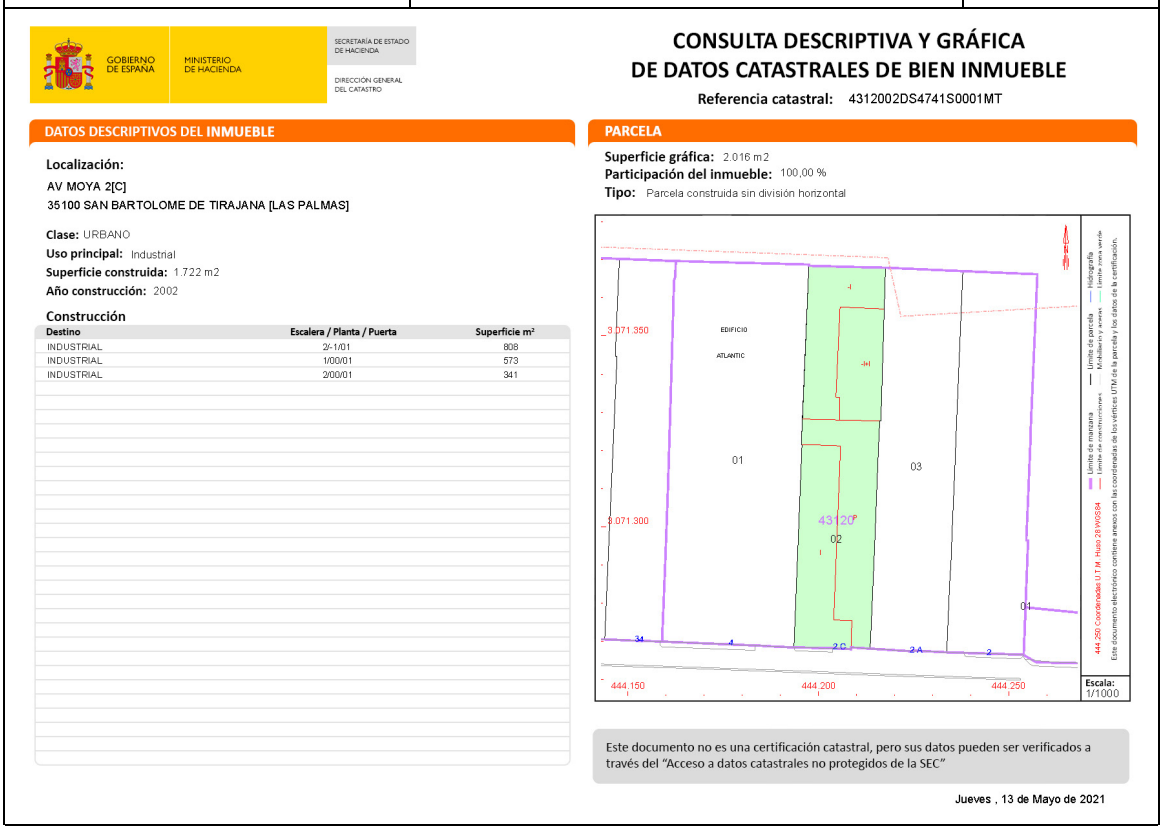
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves , 13 de Mayo de 2021

Figura 2ñ. **Parcelas integradas en el ámbito.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202		
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35	- 29/180 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:31

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m²)
4312002DS4741S0001MT	Parcela junto a Avenida Moya ocupada por inmueble con uso de depósito de vehículos y construcciones asociadas	2.016



GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4312002DS4741S0001MT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV MOYA 2[C]
35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 1.722 m2
Año construcción: 2002

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
INDUSTRIAL	2/-1/01	808
INDUSTRIAL	1/00/01	573
INDUSTRIAL	2/00/01	341

PARCELA

Superficie gráfica: 2.016 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

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

Jueves , 13 de Mayo de 2021

Figura 2o. **Parcelas integradas en el ámbito.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202		
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35	- 30/180 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:31

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m^2)
4312003DS4741S0001OT	Parcela junto a Avenida Moya ocupada por solar con construcciones destinada almacén	2.010

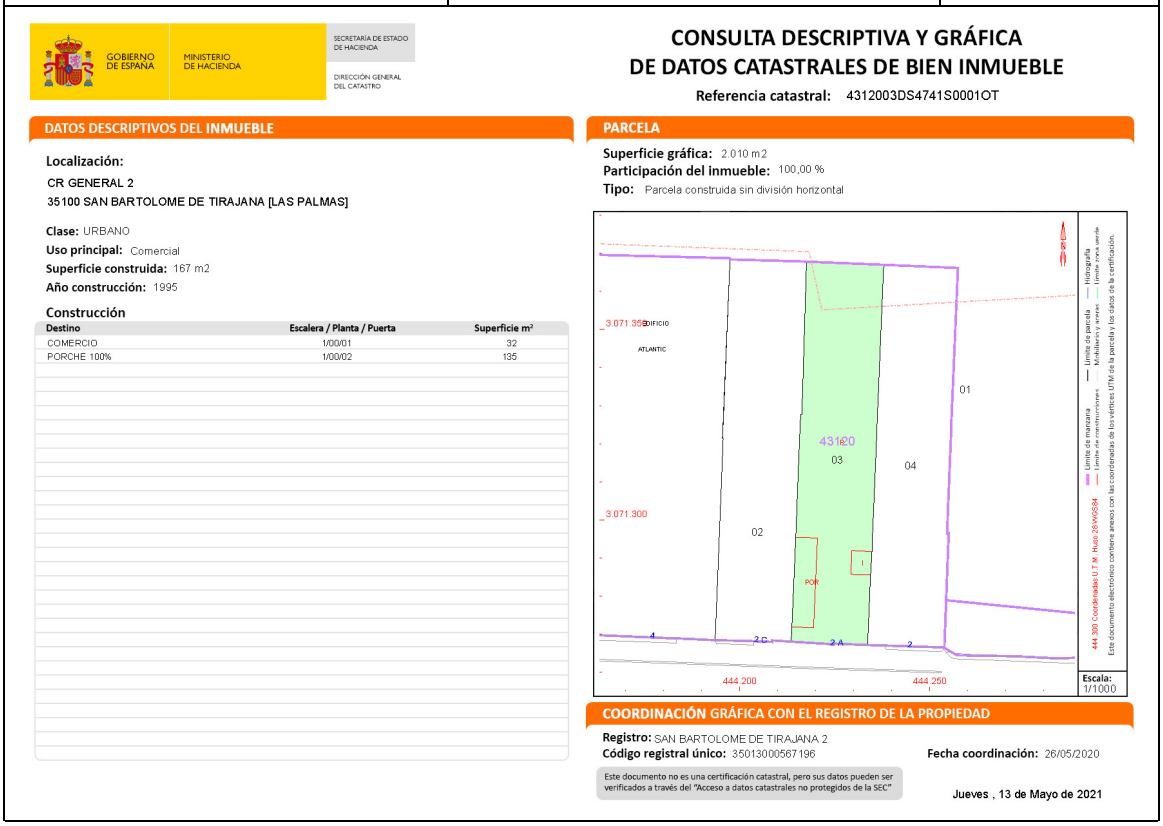


Figura 2p. **Parcelas integradas en el ámbito.**

Firmado por: YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa | Fecha: 30-12-2021 15:06:03
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 31/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:31

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m²)
4312004DS4741S0001KT	Parcela junto a Avenida Moya ocupada por local de alquiler de vehículos	1.963

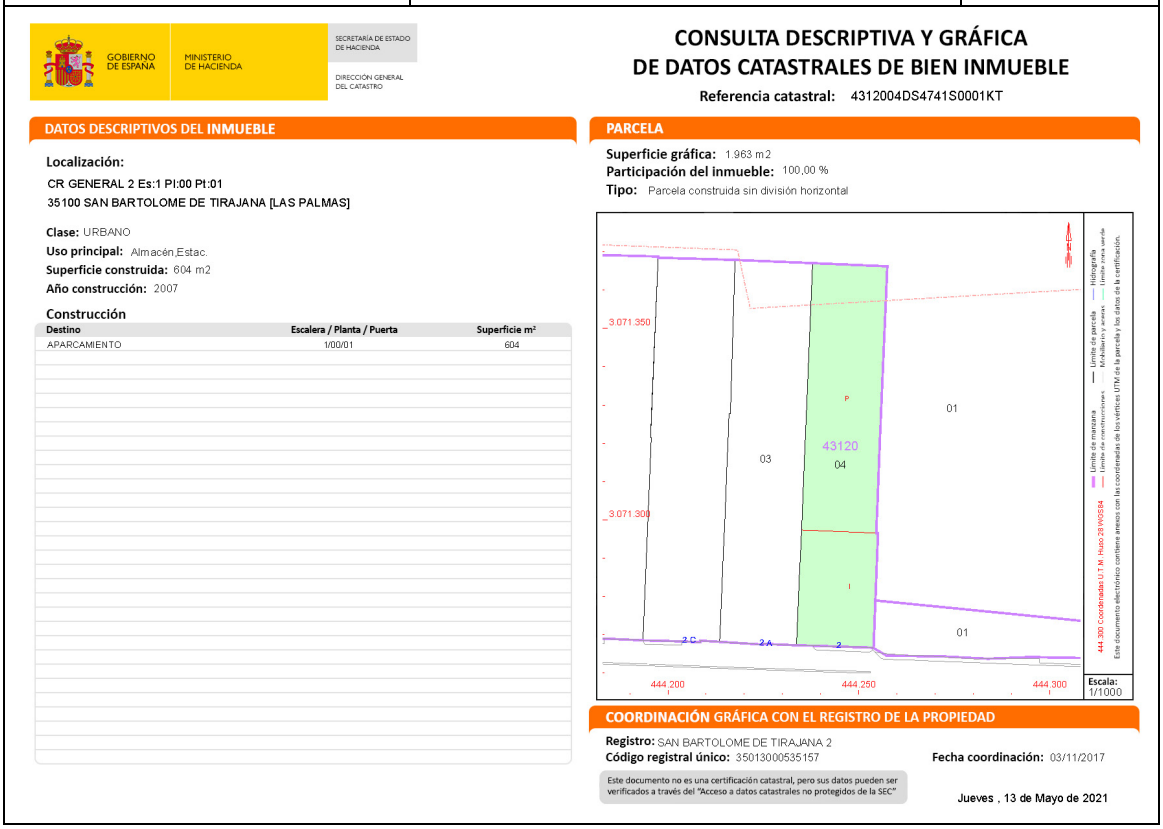


Figura 2q. **Parcelas integradas en el ámbito.**

Firmado por: YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa | Fecha: 30-12-2021 15:06:03
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 32/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:31

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m^2)
4312501DR4741S0000PS	Parcela junto a Avenida Moya sin ocupación y definida por la servidumbre viaria	1.773

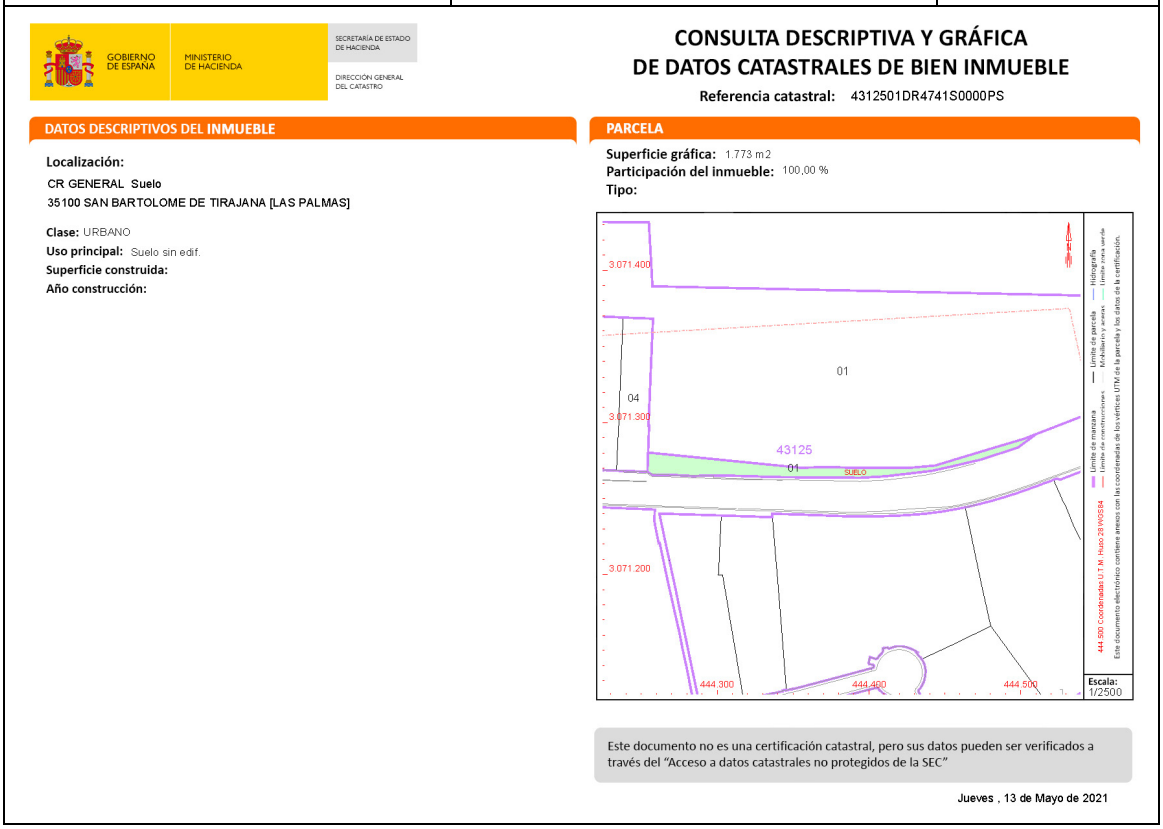


Figura 2r. **Parcelas integradas en el ámbito.**

Firmado por: YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa | Fecha: 30-12-2021 15:06:03
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 33/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:31



Figura 3a. **Resumen fotográfico de caracterización general.** Margen Este del ámbito



Figura 3b. **Resumen fotográfico de caracterización general.** Perímetro Sur. Carretera general.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 34/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:31



Figura 3c. **Resumen fotográfico de caracterización general.** Contexto turístico-hotelero.



Figura 3d. **Resumen fotográfico de caracterización general.** Perímetro norte-Autovía GC-1

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202		
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35	- 35/180 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:31



Figura 3e. **Resumen fotográfico de caracterización general.** Trasera longitudinal de edificaciones y erial.



Figura 3f. **Resumen fotográfico de caracterización general.** Margen oeste. Canódromo y zona verde

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 36/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:31



Figura 3g. **Resumen fotográfico de caracterización general.** Uso residencial.



Figura 3h. **Resumen fotográfico de caracterización general.** Límite oeste. Contacto con zona residencial y comercial

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 37/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:31



Figura 3i. **Resumen fotográfico de caracterización general.** Restos del Canódromo.



Figura 3j. **Resumen fotográfico de caracterización general.** Talud de contacto con la Autovía GC-1

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 38/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:31



Figura 3k. **Resumen fotográfico de caracterización general.** Carretera general hacia el Este.



Figura 3l. **Resumen fotográfico de caracterización general.** Contexto de cauce de barranco

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 39/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:31

3.2. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación del Plan General constituye un instrumento previsto en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias a los efectos de ordenar y diseñar la actualización de las determinaciones en vigor y propiciar con ello la adaptación de la clasificación del suelo y régimen urbanístico del suelo a la situación territorial preexistente.

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

Se distinguen los contenidos integrados en este Documento Ambiental Estratégico y la versión borrador del documento técnico de la Modificación sujeto al procedimiento de tramitación posterior.

- **Documento Ambiental Estratégico**
  - Los objetivos de la planificación.
  - El alcance y contenido de la actuación propuesta y de sus alternativas razonables técnica y ambientalmente viables.
  - El desarrollo previsible de la Modificación.
  - Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo de la Modificación en el ámbito afectado.
  - Los efectos ambientales previsibles y su cuantificación cuando sea posible.
  - Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 40/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:31

- La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- Las medidas previstas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación de las determinaciones de la modificación, teniendo en cuenta el cambio climático.
- Un programa de vigilancia ambiental con la descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental de la ordenación resultante de la Modificación.

- **Documento Borrador**

3.3. LAS ALTERNATIVAS

Un capítulo esencial de la evaluación ambiental de esta Modificación tiene que ver con la percepción de los probables efectos o impactos significativos en el medio ambiente, incluidos los aspectos relacionados con la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el aire, el paisaje, los factores climáticos, los bienes materiales y el patrimonio cultural, así como la interrelación entre estos elementos del territorio.

De modo sintético, la valoración de la incidencia ambiental de la ordenación propuesta se entronca sobre el análisis de las formas en que se prevé mejorar el aprovechamiento de los espacios o unidades urbanas de un entorno del que se pretende la potenciación de sus valores ambientales, al mismo tiempo que incrementar sus beneficios sociales.

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

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 41/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:31

En la valoración sintética de la incidencia prevista se definen varias alternativas de nueva ordenación, que junto con la opción de mantener el régimen urbanístico en vigor permite un enriquecimiento del diseño territorial y una consecuente objetividad en la evaluación ambiental como mecanismo de la administración pública una integración más adecuada entre los objetivos ordenancista, una correcta relación con el patrimonio natural y paisajístico y unas cualidades formales de su implantación en el entorno.

El esquema metodológico se soporta sobre la interpretación cualitativa de una serie de indicadores referidos al grado de afección a los principales aspectos medioambientales del territorio y a la identificación de la naturaleza del impacto.

El concepto de Modificación del Plan General en que se basa este documento, el criterio de asimilación de la realidad preexistente como Suelo Urbano en un contexto de transición hacia un entorno no urbanizado y delimitado irreversiblemente por el recorrido de la Autovía GC-1.

En este sentido, la limitada superficie del ámbito condiciona de manera ineludible el potencial planteamiento de alternativas.

Cada una de las variantes presenta un grado de incidencia plenamente integrables en el modelo de ordenación del planeamiento municipal vigente y del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, tanto a efectos de ordenación medioambiental como de coherencia urbanística y jurídica con el marco normativo aplicable, resultando técnica y económicamente viable en todos los casos.

En este contexto, la evaluación comparativa de las alternativas de ordenación y la selección de una de ellas basándonos en una serie de criterios se ve limitada, planteándose más que alternativas de ordenación, varios escenarios territoriales con ciertas especificidades en la definición de los ámbitos a corto y medio plazo.

Sobre esa base, proponemos los siguientes criterios de análisis de estos escenarios:

- La observación del escenario actual de características formales y de ocupación preexistentes que resultan propias de un régimen de Suelo Urbano en un ámbito de ordenación irreversiblemente antropizado y alterado en su componente medioambiental.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 42/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:31

- El menor riesgo de derivar efectos de signo negativo sobre el medio ambiente en sus distintas actuaciones, usos y su dinamismo y variables espaciales.
- La dificultad en su desarrollo del actual régimen urbanístico en Suelo Urbano, en tanto el tiempo transcurrido desde la entrada en vigor del PGO no ha venido acompañado de una implementación reseñable de sus determinaciones y parámetros.
- La observación de la vulnerabilidad paisajística y medioambiental de la cercanía al canal topográfico del Barranco del Cañizo y a la cuenca anterior a la Autovía GC-1 de las Rampas de Amurga.
- La cercanía en el margen sur del ámbito al núcleo residencial de Bellavista o el conjunto turístico de Playa del Inglés-Maspalomas y la consecuente aplicación de medidas de integración y coherencia funcional de las piezas urbanísticas previstas.

Estas situaciones o escenarios pueden identificarse del siguiente modo:

- Escenario o Alternativa 0: Modelo ordenado por el Plan General vigente.
- Escenario o Alternativa 1: Modelo de ordenación con desarrollo del suelo a través de dos unidades de actuación de forma independiente.
- Escenario o Alternativa 2: Modelo de ordenación con Modelo de ordenación con desarrollo del suelo a través de tres unidades de actuación de forma independiente.

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

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

De esta manera, se quedaría la parcela del antiguo Canódromo con uso deportivo y con una edificabilidad de 0,26 m^2/m^2. El resto de parcelas, quedaría con los usos y edificabilidades previstas para cada una de ellas, recogidas en el cuadro anterior, y con el

Firmado por: YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa | Fecha: 30-12-2021 15:06:03
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 43/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:31

resto de parámetros de ocupación, alturas, etc., previstos en las fichas específicas de cada una de ellas.

B. DATOS BÁSICOS	
B 1. Superficie	165.000 m²
B 2. Ordenanza	Uso de Residencial Permanente
C. OBJETIVOS -EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS -EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.	
D. CESIONES	
E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO El plazo de edificación será de 4 años desde la entrega de la Urbanización al Ayuntamiento	
F. GESTIÓN: COMPENSACIÓN	**G. PLAZO:** 2 AÑOS

PARCELA	SUPERFICIE M²	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	M² CONSTRIIBLES
RCA1	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA2	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA3	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA4	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA5	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA6	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA7	4,320,00	0,8	3.456,00
RCA8	4,320,00	0,8	3.456,00
RCA9	8.125,00	0,8	6.500,00
RCA10	11.500,00	0,8	9.200,00
OF	3.600,00	0,6	2.160,00
ES	3.200,00	0,25	800,00
C	8.600,00	1,5	12.900,00
CA	880,00	1,00	880,00
ZD	18.000,00	0,26	4.703,00
TOTAL	**91.895,00**	**0,73**	**67.512,00**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 44/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:31

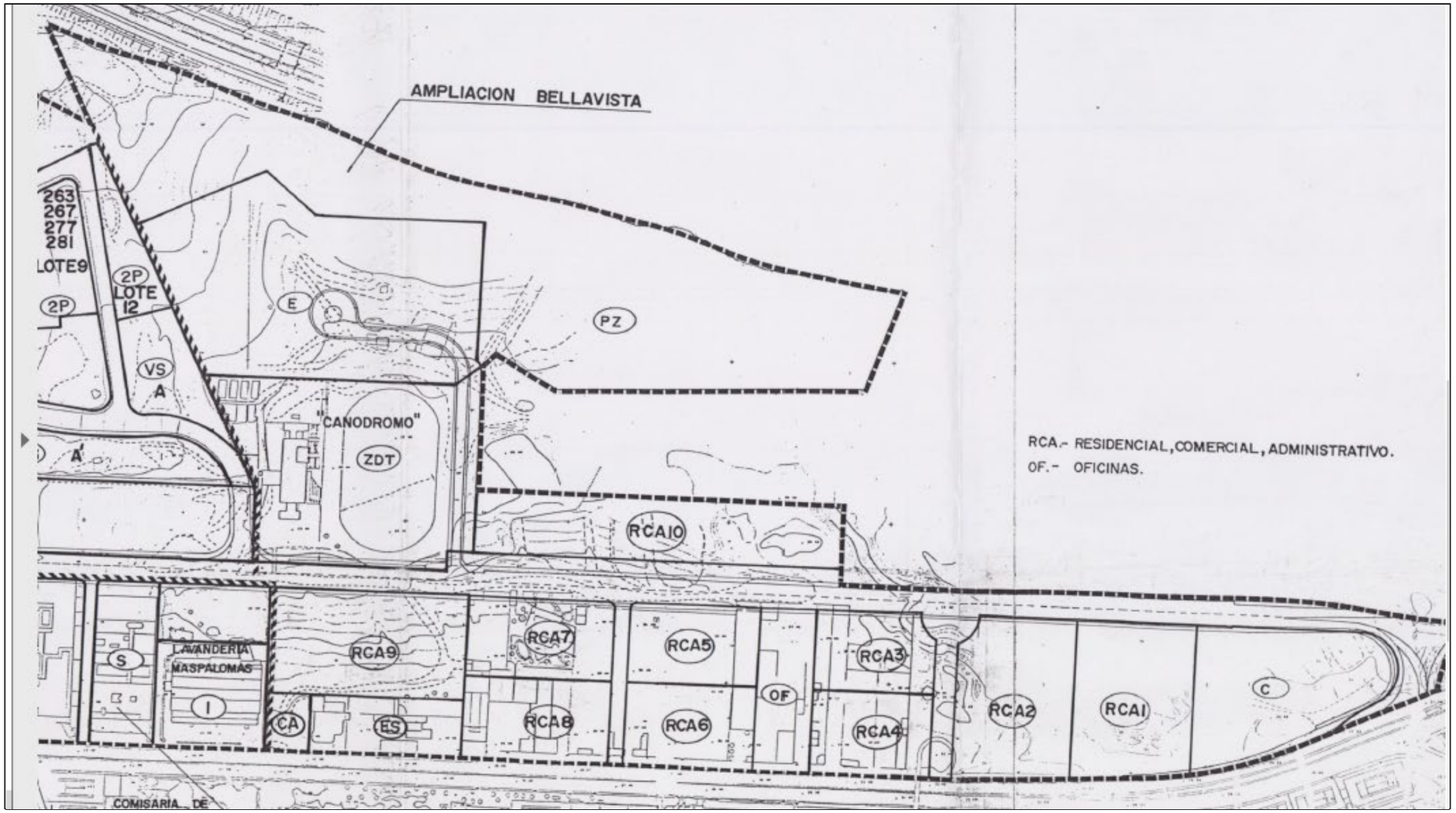


Figura 4. **Representación gráfica de la Alternativa 0.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 45/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:31

- **Escenario o Alternativa 1: Desarrollo del suelo a través de dos unidades de actuación de forma independiente**

En esta alternativa se plantea el desarrollo y gestión del suelo a través de solo dos Unidades de Actuación diferenciadas, que posibilite, en caso de que los intereses y posibilidades de los propietarios de los suelos de cada una de ellas no coincidan en el tiempo, la gestión y el desarrollo de cada una de ellas. Por un lado, se plantea la Unidad de Actuación 1, la mayor de las dos, conformada por la totalidad de los propietarios que nada tienen que ver con el suelo del Canódromo y la Unidad de Actuación 2 con el resto del suelo (el Canódromo).

En esta alternativa 1, en la que se plantea como se ha expuesto un desarrollo independiente del suelo que pertenece al propietario del Canódromo respecto del restante ámbito de Modificación, se garantiza el cumplimiento con las superficies de cesiones y dotaciones con arreglo a la legislación de aplicación en cada una de las Unidades de Actuación.

Se define en los planos de ordenación, preparados al efecto, la ubicación de las parcelas de espacios libres, equipamientos y dotaciones así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos.

En esta alternativa 1 de ordenación se propiciaría a corto plazo el desarrollo del suelo y su transformación, a través de las Unidades de Actuación de forma independiente, quedando cada una vinculadas a tres cuestiones fundamentales como condicionantes para su desarrollo y gestión.

El suelo de la UA_1 de esta alternativa 1, además de las reservas establecidas en la Ley 4/2017, queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, en el resto del tramo que no abarca la fachada del Canódromo, vial paralelo a la GC-500, hasta su conexión con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril.

Igualmente están condicionados a la ejecución de parte del tramo paralelo al de la calle Alcalde Enrique Jorge por su parte superior a continuación del tramo que supera la UA_2 para dar acceso a las viviendas aisladas de esa parte del sector.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 46/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:31

También tendrá que resolver la canalización del pequeño barranquillo de la parte superior del sector hasta la zona del Cañizo.

Los parámetros de cada una de las Unidades de Actuación en esta alternativa son los que se recogen en los cuadros siguientes.

La superficie de esta UA_1 es 148.386,00 m².

En esta Unidad de Actuación UA_1, a la que le correspondería según los datos catastrales 153.136,00 m², se le resta parte del suelo de los viarios que comparte con la UA_2, tanto en la continuación de la vía que conecta con Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge, como enel viario perpendicular al anterior al norte, viario que permitirá entre otros el acceso a lasviviendas en la parte oeste del sector.

La Unidad de Actuación 1 tiene los siguientes aprovechamientos y parámetros de acuerdo al detalle justificado en el Documento Borrador:

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	148.386,00 m^2c
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,035 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,381 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	73.382,00 m^2c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	80.257,62 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	153.639,62 m^2c
30,00 %	22.014,60 m^2c
EDIFICABILIDAD VPO	22.014,60 m^2c

Por su parte, la superficie de la UA_2 es 17.286,00 m². Se suma unas pequeñas partes del suelo de los viarios que comparte con la UA_1, tanto en la continuación de la vía que conecta con Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge, como en el viario paralelo al anterior por la parte superior, viario que permitirá el acceso al equipamiento deportivo y a las viviendas unifamiliares en la parte oeste del sector.

La gestión de la Unidad de Actuación 2 de esta alternativa 1, además de las reservas de suelo establecidas en la Ley 4/2017, para este tipo de suelo, y al destino de los mismos,

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 47/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:31

queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, vial paralelo a la GC-500, que conecta la urbanización colindante de Bellavista con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril, a la canalización del barranco que hoy en día muere en la fachada del edificio existente, a la ejecución del viario perpendicular a la calle Alcalde Enrique Jorge, en todo el tramo que abarca su fachada, así como a la ejecución del tramo paralelo al de la calle Alcalde Enrique Jorge, por la parte alta de la UA, hasta la parcela dotacional deportiva.

De acuerdo al detalle justificado en el Documento Borrador se resumen los siguientes parámetros para esta UA-2:

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	17.286,00 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,45 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,381 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	20.288,00 m^2c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	4.720,00 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	25.008,00 m^2c
30,00 %	6.086,40 m^2c
EDIFICABILIDAD VPO	6.086,40 m^2c

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 48/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:31

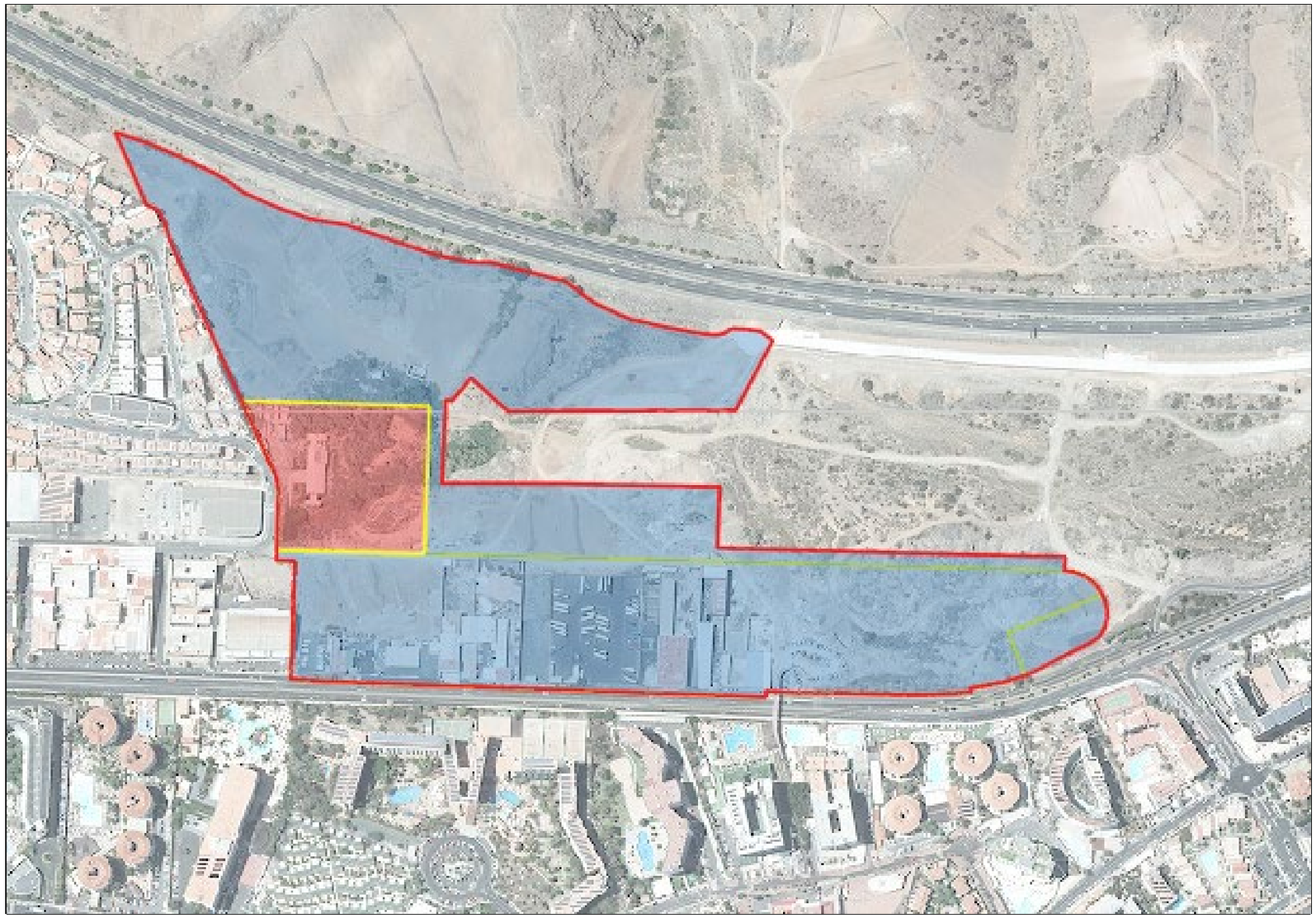


Figura 5. **Representación gráfica de la Alternativa 1.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 49/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:32

- **Escenario o Alternativa 2: Desarrollo y gestión del suelo a través de tres Unidades de Actuación de forma independiente**

Dado que el documento de Modificación Menor, independientemente de que la gestión del suelo se haga conjuntamente o de forma independiente, fija de forma general la ubicación de las parcelas de espacios libres, equipamientos y dotaciones así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos de cada una de las Unidades de Actuación, las tres Unidades de Actuación se obligan a dejar el suelo correspondiente a las cesiones que corresponde a cada una de ellas, en los suelos que para ello quedan definidos en este documento.

La superficie de esta UA_1 es 68.554,00 m², una vez que se le resta parte del suelo de los viarios que comparte con la UA_2, tanto en la continuación de la vía que conecta con Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge, como en el viario paralelo al anterior por la parte superior, viario que permitirá el acceso a las viviendas unifamiliares al oeste del ámbito.

El suelo de la UA_1 de esta alternativa 2, además de las reservas establecidas en la Ley 4/2017, queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, en el resto del tramo que no abarca la fachada del Canódromo, vial paralelo a la GC-500, hasta su conexión con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril.

Igualmente están condicionados a la ejecución de parte del tramo paralelo al de la calle Alcalde Enrique Jorge por su parte superior a continuación del tramo que supera la UA_2 para dar acceso a la parcela dotacional deportiva y a las viviendas aisladas de esa parte del sector.

También tendrá que resolver la canalización del pequeño barranquillo de la parte superior del sector hasta la zona del Cañizo.

De acuerdo al detalle justificado en el Documento Borrador se resumen los siguientes parámetros:

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 50/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:32

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	68.554,00 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	0,71 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,44 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD TERCIARIO (COMERCIAL Y OFICINAS)	42.812,91 m^2c
OFICINA EN EDIFICIO EXCLUSIVO	5.615,30 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	48.428,21 m^2c
SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	68.554,00 m^2

Por su parte, la superficie de la UA_2 es 17.286,00 m² en la que se suma unas pequeñas partes del suelo de los viarios que comparte con la UA_1, tanto en la continuación de la vía que conecta con Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge, como en el viario paralelo al anterior por la parte superior, viario que permitirá el acceso al equipamiento deportivo y a las viviendas unifamiliares en la parte oeste del sector.

En esta alternativa 2 de ordenación, quedara la Unidad de Actuación 2 vinculada a tres cuestiones fundamentales como condicionantes para su desarrollo y gestión.

La gestión de la Unidad de Actuación 2 de esta alternativa 2, además de las reservas de suelo establecidas en la Ley 4/2017, para este tipo de suelo, y al destino de los mismos, queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, vial paralelo a la GC-500, que conecta la urbanización colindante de Bellavista con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril, a la canalización del barranco que hoy en día muere en la fachada del edificio existente, a la ejecución del viario perpendicular a la calle Alcalde Enrique Jorge, en todo el tramo que abarca su fachada, así como a la ejecución del viario perpendicular a la calle Alcalde Enrique Jorge.

De acuerdo al detalle justificado en el Documento Borrador se resumen los siguientes parámetros:

Firmado por: YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa | Fecha: 30-12-2021 15:06:03
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 51/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:32

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	17.286,00 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,45 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,381 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	20.288,00 m^2c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	4.720,00 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	25.008,00 m^2c
30,00 %	6.086,40 m^2c
EDIFICABILIDAD VPO	6.086,40 m^2c

Por último, la superficie de esta UA_3 es 79.832,00 m² con 2.895,00 m² de SG adscrito, en los que también se ha restado parte del suelo de los viarios que comparte con la UA_2, en la continuación de la vía que conecta con Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge.

La gestión de la UA_3 de esta alternativa 2, además de las reservas de suelo establecidas en la Ley 4/2017, para este tipo de suelo, y al destino de los mismos, queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, vial paralelo a la GC-500, que conecta la urbanización colindante de Bellavista con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril, en todo el tramo que abarca su fachada.

De acuerdo al detalle justificado en el Documento Borrador se resumen los siguientes parámetros:

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD MAS EL SG	79.832,00 m^2+2.895,00 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,21 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,264 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	75.033,00 m^2c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	21.251,20 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	96.284,20 m^2c
30,00 % VIVIENDA PROTEGIDA	22.509,90 m^2c

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 52/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:32

No existiendo una diferencia de +-15% en sus aprovechamientos.

	Superficie	Sup. Edif.	UA	AM	Diferencial
UA1	68.554,00	48.428,21	98.717,09	1,440	6,75%
UA2	17.286,00	25.008,00	23.875,71	1,381	2,39%
UA3	79.832,00	96.284,20	100.887,42	1,264	-6,32%
Total	**165.672,00**	**169.720,41**	**223.480,22**	**1,349**	

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 53/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:32

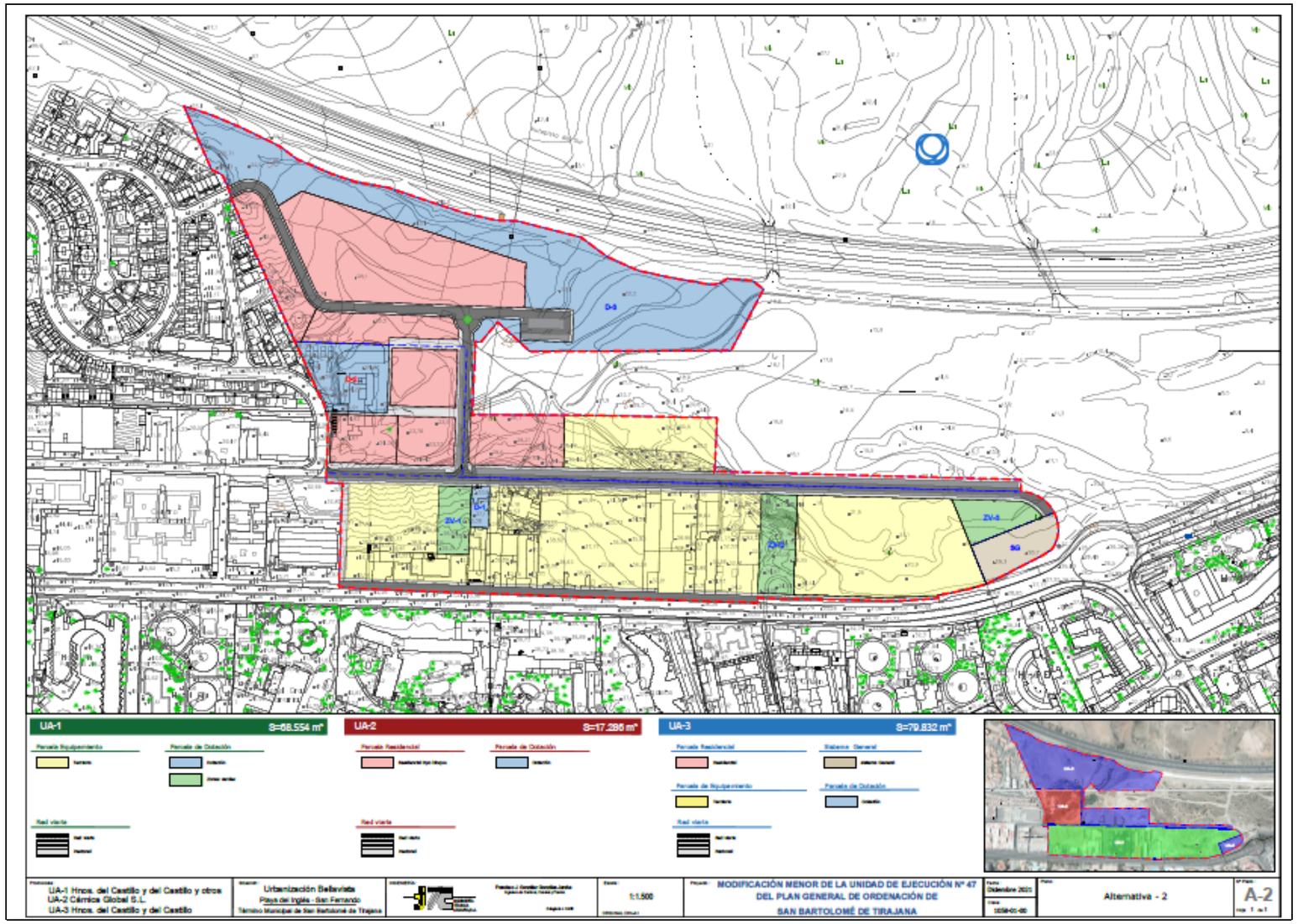


Figura 6. **Representación gráfica de la Alternativa 2.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 54/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:32

4. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN

El desarrollo previsible de la Modificación del PGO está condicionando por su entrada en vigor, partiéndose de la premisa de que la alternativa propuesta en la misma es más coherente con los objetivos perseguidos.

Los capítulos estructurantes del desarrollo previsto para las determinaciones recogidas son:

- Presentación de la Solicitud de Modificación al Órgano Ambiental para su procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.
- Información Pública, audiencia a las personas propietarias del suelo y a las administraciones afectadas.
- En su caso, definición del Informe Ambiental Estratégico.
- Aprobación de documento de Aprobación Inicial de la Modificación del PGO por el Pleno del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana y continuación del procedimiento hasta su aprobación definitiva y publicación normativa.
- Desarrollo de las actuaciones susceptibles de ejecutarse según la normativa de la Modificación.
- Control ordinario de la actuación urbana a través del procedimiento de autorización de licencia urbanística u otra instrumentación gestionada por el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.
- Culminación del proceso de normalización urbanística en las parcelas bajo el régimen del Suelo Urbano.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 55/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:32

5. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

5.1. VARIABLES AMBIENTALES SIGNIFICATIVAS. Contexto medioambiental en que se emplaza el ámbito de Modificación

Desde el punto de vista medioambiental nos encontramos en un ámbito caracterizado por un entorno urbano perimetral que se extiende entre la Autovía GC-1, la Avenida de la Unión Europea y la Urbanización residencial de Bellavista; si bien en el contexto territorial en el que prevalece el conjunto turístico de Plan del Inglés-Maspalomas.

Esta condición urbana en contacto con un paisaje rústico de alto valor medioambiental hace necesaria una planificación cuidadosa de cualquier acción urbanística que se vaya a llevar a cabo en el entorno. Hay que considerar además la exposición paisajística que se produce como consecuencia de la formalización de las determinaciones susceptibles de desarrollarse y que, sin duda, se tienen en cuenta a la hora de realizar esta Evaluación Ambiental Estratégica.

- Geología, geomorfología, procesos y riesgos geofísicos

El área de Modificación en Bellavista coincide en un espacio de transición topográfica entre las estribaciones de un promontorio que ha quedado aislado del borde sur de las Rampas de Amurga como consecuencia de la construcción de la Autovía, y un fondo de valle en sentido Oeste-Este al que desaguan los barrancos de Buenavista, El Cañizo y Fuentes antes de su reorientación hacia el sur donde desaguar al mar en la Playa de Las Burras.

Firmado por: YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa | Fecha: 30-12-2021 15:06:03
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 56/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:32

Esa transición topográfica explica la definición del ámbito entre la cota superior a unos 53 m. junto a la Urbanización residencial y la Autovía y su descenso al fondo orográfico a unos 30 m., en un contexto de irregularidad del sustrato como consecuencia de la intensa alteración antrópica del terreno.

Ese tramo superior en el margen occidental se corresponde con las estribaciones de una de las rampas de Amurga que desciende desde el interior del municipio en sentido norte-sur y horadada por una red de barranco y barranquillos con la misma orientación.

Dichas rampas presentan una litología de lavas fonolíticas hereditarias del Ciclo I de formación insular (Mioceno) Esta unidad ocupa una gran extensión superficial, distribuyéndose por casi todos los sectores de la isla. Estos materiales constituyen las últimas emisiones del Ciclo I (Mioceno). En el sector norte ha habido un gran predominio de coladas fonolíticas traquíticas y traquifonolíticas de entre 2 y 20 m. espesor individual.

Son materiales antiguos de predominante proporción de roca madre que en su naturaleza confieren al paisaje un eminente tono marrón-verdoso.

En la anterior transición topográfica, esa formación fonolítica se mezcla con una franja específica en el perímetro norte de la extensa formación sedimentaria de depósitos aluviales antiguos de origen torrencial, de arenas gruesas, gravas heterométricas y con espesores diferenciados. Es una extensa unidad geológica que conforma el delta en el que confluyen los transportes sedimentarios de los barrancos de largo recorrido de Fataga, Los Vicentes y Ayaugaures. Sobre la misma se desarrolla el complejo urbano y turístico de Buenavista, Sonneland, Playa del Inglés y Maspalomas (a excepción del tramo coincidente con el conocido complejo dunar).

Ambas unidades geomorfológicas se ven irreversiblemente transformadas en su perfil natural y caracterización litológica por el depósito antrópico que desde la zona del antiguo Canódromo bordea la trasera de la hilera edificatoria junto a la Avenida de Moya y el perímetro norte de la Avenida de la Unión Europea en su recorrido hacia el Este.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 57/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:32

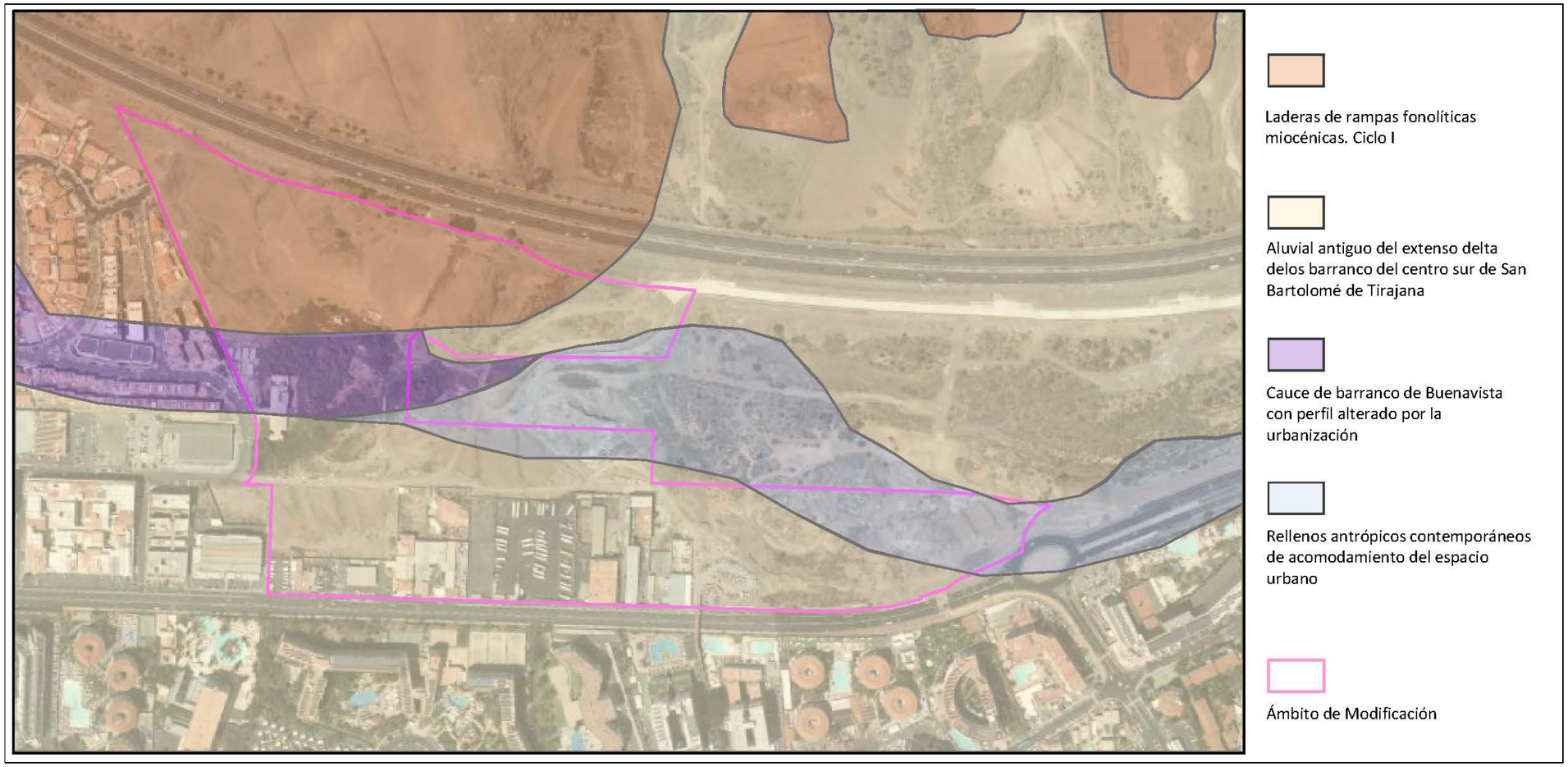


Figura 7. **Unidades geomorfológicas y geológicas del ámbito.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 58/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:32

En cualquier caso, se trata de un entorno geológico muy común en el borde urbano del conjunto turístico y residencial de la costa en San Bartolomé de Tirajana, cuya formalización superficial y expuesta a la observación como valor medioambiental ha sido irreversiblemente transformada por la propia urbanización. Como resultado de ello, no se localizan formas geológicas y geomorfológicas de interés, destacándose en todo caso la proximidad al Barranco de Tamaraceite que sí se observa como enclave de interés.



Figura 8a. **Unidades geomorfológicas. Depósito antrópico contemporáneo en el margen Este del ámbito.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 59/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:32



Figura 8b. **Unidades geomorfológicas. Estribaciones costeras de las Rampas de Amurga en el área analizada.**



Figura 8c. **Unidades geomorfológicas. Fondo de valle en sentido Este-Oeste, delimitado por la Autovía GC-1.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 60/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:32



Figura 8d. **Unidades geomorfológicas. Desarrollo de la zona residencial de Bellavista sobre las estribaciones de las rampas de Amurga que perimetran el ámbito oeste de la Modificación.**



Figura 8e. **Unidades geomorfológicas. Continuación del cauce urbanizado de Buenavista en su encuentro con el ámbito de Modificación.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 61/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:32



Figura 8f. **Unidades geomorfológicas. Ladera sur de contacto del ámbito de Modificación de la formación sedimentaria de aluvial sobre la que se desarrolla el conjunto urbano hacia la Avenida de la Unión Europea.**

Desde el punto de vista geotécnico, la caracterización anterior concluye una mayoritaria modalidad T3 de "terrenos desfavorables", bien por el sustrato sedimentario de una proporción destacada de su superficie, bien porque en los tramos de coladas fonolíticas en el margen oeste del ámbito ordenado la pendiente del terreno es moderada o pronunciada según puntos de localización. Ello no ha impedido la ocupación edificatoria en este entorno urbano; si bien debe considerarse dicho rasgo a posibles efectos de prevención en el diseño constructivo resultante de la nueva ordenación urbanística.

Al margen de la cuestión antes expuesta, el comportamiento volcánico y sísmico propio de la caracterización geomorfológica en Canarias no constata ningún episodio en el período de datación histórica que derive en riesgo natural reseñable que podamos asociar a esta variable con vistas a su observación en las determinaciones previstas.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 62/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:32

- **Hidrogeología e hidrología**

La definición hidrográfica del ámbito de Bellavista se define en una superficie que pese a su limitada extensión presenta una complejidad orográfica susceptible de condicionar en su comportamiento natural el desarrollo hidrológico del espacio.

De una parte, el promontorio que rebasa el margen sur de la Autovía y que conforma la estribación costera de la rampa fonolítica miocénica que desciende desde el interior del municipio y sobre el que se desarrolla la urbanización residencial de Bellavista presenta un comportamiento propio de terreno en moderada pendiente que bascula hacia el Sur y Oeste, encontrándose aquí con el área que se ordena. Su recorrido hídrico desde el interior se encuentra interrumpido o fracturado por la Autovía, de modo que el tramo susceptible de afectar a nuestro ámbito es superficialmente limitado y su efecto restringido a la escorrentía asociada a la pendiente desde la zona residencial.

Esta última formación presenta una subunidad singular en este apartado que se corresponde con el recorrido topográfico del cauce urbanizado de Buenavista. Su encuentro con la zona de Modificación del PGO le asocia un efecto igualmente caracterización por la orientación de la escorrentía en acontecimiento atmosféricos torrenciales. No obstante, la materialización de la ordenación debiera observar un tratamiento del sistema de pluviales que atienda esta situación potencial.

De otra parte, el recorrido del valle abierto acoge el transporte hídrico no sólo del citado cauce de Buenavista sino de los que se prolongan tras la Autovía desde las zonas altas de las rampas de Amurga y cuyo contacto con la zona analizada se resuelve mediante desaguaderos bajo la infraestructura viaria. Su desarrollo mayoritario es externo a la superficie de Modificación, si bien debiera ser una variable a tener en cuenta en la disposición de los usos y piezas urbanas a ordenarse.

En el ámbito de la costa del municipio de San Bartolomé de Tirajana y, en concreto, de Bellavista, el ciclo hidrológico natural tiene su origen exclusivo en el régimen de precipitaciones y, entre éstas, de las lluvias, excepto excepcionales acontecimientos asociados a granizadas.

Sin embargo, esta característica se materializa en un comportamiento propio de entornos áridos en tanto se contabiliza unos registros pluviométricos (datos recopilados en la

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 63/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:32

estación de Maspalomas) con una media anual de unos 54,1 mm. La anterior heterogeneidad orográfica de la estructura insular, el comportamiento climático en la vertiente de sotavento y la cercanía al mar explica las diferencias geográficas del régimen de precipitaciones en Bellavista respecto a la cumbre insular (La Retamilla, 986,3 mm).

Este exiguo volumen se reparte con relativa mayor concentración en los últimos y primeros meses del año, si bien en ningún caso se alcance una media de 11 mm.

Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
10,8	9,8	5,5	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	4,0	2,9	8,8	10,9

Distribución media de las precipitaciones mensuales en el área del ámbito de Modificación (en mm). Estación de Maspalomas. Fuente. Agencia Estatal de Meteorología

La distribución mensual en la zona muestra diciembre como el mes más lluvioso, seguido de febrero y noviembre por este orden, concentrándose con gran diferencia en este margen estacional conjunto. Por el contrario, coincidimos con un emplazamiento con una apreciable aridez sequedad veraniega, en la que entre mayo y agosto no se registran precipitaciones superiores a 0,5 mm.

En este contexto, la presencia hídrica en el emplazamiento es casi nula, no observándose ningún enclave de depósito natural de agua que pudiera requerir determinaciones orientadas a su conservación. El consumo hídrico en este caso es predominantemente procedente del sistema público de abastecimiento procedente de plantas desaladoras en zonas exteriores al ámbito de ordenación.

Por otra parte, el transporte por escorrentía torrencial en forma de avenida como rasgo de comportamiento hidrológico natural procedería desde las zonas interiores y de mayor altitud de la unidad fisiográfica en que se ubica el ámbito. En este sentido, la construcción de la infraestructura viaria de primer orden y el desarrollo urbano del núcleo del Tablero, en el margen contrario de la misma, restringe todo riesgo de fenómenos desfavorables relacionados con esta variable.

El ámbito se localiza dentro del área general que engloba la costa sur de la Isla como unidad de masa de agua delimitada en el Plan Hidrológico de Gran Canaria, en concreto, la unidad ES70GC006.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 64/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:32

De acuerdo a la ficha correspondiente, l la masa de agua subterránea se encuentra en mal estado químico por elevada salinidad con tendencias localizadas en el crecimiento de nitratos en la zona. No hay constancia o evidencias claras de la existencia de procesos activos de intrusión salina, encontrándose tendencias tanto ascendentes como descendentes.

A corto y medio plazo no es previsible que se alcance el buen estado químico, ya que el lixiviado de la zona no saturada seguirá siendo importante, debido al gran volumen de agua afectada por la contaminación y a la baja recarga en la zona.

Con arreglo a las características anteriores se define para la superficie en la que se localiza nuestro ámbito la conveniencia de propiciar una ordenación que evitar o limite la entrada de contaminantes en las aguas subterráneas y el aumento del deterioro del estado de la masa de agua subterránea, que proteja, mejore y regenere dentro del alcance competencial y el tipo de usos ordenados las masas de agua subterránea, así como se garantice el equilibrio entre la extracción en su caso y la recarga a fin de conseguir el buen estado de las aguas subterráneas.

En todos los casos, se requiere unas determinaciones que no dificulten o, en su caso, propicien un cambio en las tendencias significativas y sostenidas en el aumento de la concentración de cualquier contaminante derivada de la actividad humana con el fin de reducir progresivamente la contaminación de las aguas subterráneas.

- Características edafológicas

Desde el punto de vista del interés edafológico del ámbito, los suelos de Bellavista son resultados de una ocupación irreversible del crecimiento urbano, así como por la proliferación de depósitos antrópicos en una proporción mayoritaria de la superficie analizada.

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

La Cartografía del Potencial del Medio Natural de Gran Canaria promovida por el Cabildo de Gran Canaria (1995) expone que el espacio ordenado comparte la zona o unidad (cauce de valle abierto central) de muy baja capacidad agrológica del suelo por sus limitaciones

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 65/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:32

físicas, con una unidad de baja capacidad por limitaciones físicas que vendría a coincidir con la zona residencial de Bellavista.

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

- Características climáticas

El espacio que engloba el ámbito ordenado se integra climáticamente en un amplio sector enmarcado en el dominio costero del municipio de San Bartolomé de Tirajana y el conjunto meridional de la isla. Por ello, los rasgos climáticos y meteorológicos a asumir en esta Modificación están condicionados por una localización insular expuesta directamente a las condiciones áridas.

Se consideran válidos en el ámbito de Bellavista y a los efectos de la ordenación urbanística el uso de los datos oficiales recogidos en la estación termopluviométrica del Aeropuerto de Gran Canaria.

En la caracterización del funcionamiento hidrológico ya vimos cómo se trata de un espacio con un reducido volumen de precipitaciones en forma de lluvia (menos de 50 mm anuales), las cuales se concentran entre los meses de noviembre a febrero (en torno al 80% del total durante el año).

En dichas condiciones de temperaturas y precipitaciones, estaríamos abordando un espacio en el que predomina la variedad climática desértica cálida con verano seco, cuyas características intervienen directamente en el desarrollo de otros parámetros territoriales.

El régimen de vientos resulta directamente condicionado por el predominio de los alisios del norte y noreste, con una reducida velocidad media y una continuidad regular a lo largo del año. Suele ser muy poco común la presencia de vientos con velocidad superior a los 20 km/h, salvo en casos de inestabilidad atmosféricas y fenómenos borrascosos.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 66/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:32

	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
A	17,9	18,2	19,0	19,4	20,4	22,2	23,8	24,6	24,3	23,1	21,2	19,2
B	20,8	21,2	22,3	22,6	23,6	25,3	26,9	27,5	27,2	26,2	24,2	22,2
C	15,0	15,0	15,7	16,2	17,3	19,2	20,8	21,6	21,4	20,1	18,1	16,2
D	65	66	64	64	65	66	65	66	68	69	67	68
E	3,1	3,0	2,3	1,3	0,3	0,1	0,0	0,1	1,1	2,3	3,9	4,5
F	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
G	0,4	0,4	0,3	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1	0,3	0,3	0,3	0,5
H	0,1	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
I	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
J	4,1	4,4	5,5	3,1	5,0	7,4	11,6	11,6	6,7	4,1	3,6	3,9
K	184	191	229	228	272	283	308	300	242	220	185	179

A Temperatura media mensual/anual (°C)
B Media mensual/anual de las temperaturas máximas diarias (°C)
C Media mensual/anual de las temperaturas mínimas diarias (°C)
D Humedad relativa media (%)
E Número medio mensual/anual de días de precipitación superior o igual a 1 mm
F Número medio mensual/anual de días de nieve
G Número medio mensual/anual de días de tormenta
H Número medio mensual/anual de días de niebla
I Número medio mensual/anual de días de helada
J Número medio mensual/anual de días despejados
K Número medio mensual/anual de horas de sol

Distribución media mensual de los datos en las principales variables climáticas en la estación del Aeropuerto de Gran Canaria aplicables a la zona de estudio.

Fuente. Agencia Estatal de Meteorología

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202		
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35	- 67/180 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:32

El carácter abierto al primer cuadrante de los vientos del sector occidental del ámbito permite observar una mayor incidencia directa de los mismos a lo largo del año. Dicha continuidad anual permite explicar la destacada visibilidad media y la "limpieza" del perfil atmosférico, excepto en períodos de invasión del aire sahariano.

Mes	Norte		Noreste		Este		Sureste		Sur		Suroeste		Oeste		Noroeste	
	Km/h	%	Km/h	%	Km/h	%	Km/h	%	Km/h	%	Km/h	%	Km/h	%	Km/h	%
Ene	18	12	20	15	14	19	13	11	14	6	6	1	7	2	20	6
Feb	19	14	16	20	13	16	15	7	14	4	5	1	9	2	19	6
Mar	22	22	19	29	16	14	7	3	7	2	0	0	9	2	20	7
Abr	16	31	17	24	11	9	8	3	5	2	0	0	13	1	21	11
May	16	43	16	31	11	5	0	0	0	0	0	0	5	2	17	10
Jun	18	48	16	29	11	5	2	1	0	0	0	0	0	0	16	21
Jul	16	43	17	26	13	4	0	0	0	0	0	0	6	1	15	19
Ago	15	44	16	27	10	5	2	1	0	0	0	0	5	1	15	9
Sep	16	32	15	24	11	10	4	2	4	1	0	0	0	0	14	8
Oct	14	14	15	26	14	12	11	5	18	1	0	0	0	0	14	5
Nov	17	13	16	17	14	19	15	8	16	5	4	2	4	1	11	3
Dic	18	10	16	16	16	16	17	10	14	7	10	2	0	0	16	6

Resumen de la presencia media de los vientos según direcciones de procedencia. Estación del Aeropuerto de Gran Canaria

Fuente. Agencia Estatal de Meteorología

La relación que los rasgos anteriores pueden mostrar con los riesgos de que se intensifiquen los impactos derivados del cambio climático se ve condicionada por el planteamiento preliminar de un ámbito de reducida extensión (11.000 m²) en un entorno urbano consolidado y sin formaciones naturales o culturales singulares, en un emplazamiento a media distancia de la costa (casi 2 km en línea recta y un mínimo de 75 m. de altitud respecto a la misma) y el descarte de usos industriales u otros potencialmente generadores de alteraciones en las propiedades atmosféricas.

El proyecto de "*Evaluación preliminar de los impactos en España por efecto del cambio climático*" (promovido y publicado en 2005 por el entonces Ministerio de Medio Ambiente) constituye una referencia casi obligada en la implementación de la producción

Firmado por: YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa | Fecha: 30-12-2021 15:06:03
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 68/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:32

científica y oficial sobre el comportamiento de esta variable y su implementación en la evaluación de la ordenación urbanística.

Debe atenderse a la escala nacional y regional de los datos que se aportan, no constatándose la existencia de investigaciones específicas y a escala adecuada para la ciudad turística de la costa en San Bartolomé de Tirajana. Entonces, es necesario el manejo de hipótesis de traslación a escala local mediante la caracterización del territorio implicado.

La simulación de la situación climática en el futuro en el área geográfica en que se ubica en el entorno de Bellavista pasa por combinar la hipotética evolución de los modelos o escenarios en que se desenvolverán las variables climáticas, debiéndose tener en cuenta que en esta zona se soportaría sobre la exhaustividad datos que puede aportar la única estación meteorológica que gestiona la Agencia Estatal de Meteorología (única fuente disponible para este objetivo) en Maspalomas y en mayor medida en el Aeropuerto de Gran Canaria.

Dicho modelo se completaría con el comportamiento en las emisiones de gases de efecto invernadero y aerosoles por las actividades humanas.

De modo general, el análisis de las alteraciones del clima permite ejemplificar el escenario hipotético para finales del siglo XXI más desfavorable en el área urbana de Playa del Inglés-Maspalomas-San Fernando y, por tanto, en el ámbito de Bellavista y su entorno de influencia mediante las siguientes situaciones:

- Una tendencia progresiva al aumento de las temperaturas medias a lo largo delsiglo que puede cifrarse en hasta 3ºC, con mayor intensidad en los meses de veranos que en los de invierno.

- Una tendencia al calentamiento más acusada en las zonas de emisiones de gases de efecto invernadero y aerosoles, lo cual se matiza en la costa turística de San Bartolomé de Tirajana por no tratarse de una zona con especial intensidad industrial y en el que el tráfico viario de la Autovía GC-1 y de la red urbana interior y los usos propios del ámbito turístico y de ocio conforman las únicas fuentes reseñables.

- Un efecto atemperador del cercano medio marino en los cambios térmicos a diferencias de los previsibles cambios relevantes.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 69/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:32

- Una tendencia generalizada a una menor precipitación acumulada anual cuyos efectos se consideran menos desfavorables en el espacio urbano como Bellavista en el que se pretende integrar el ámbito de Modificación al no existir formaciones naturales de biodiversidad potencialmente vulnerables y provenir el abastecimiento de agua desde las infraestructuras artificiales de desalación y potabilización.
- Una mayor amplitud y frecuencia a las anomalías térmicas mensuales en relación al clima actual, a la que se entiende ajena a un objeto de ordenación urbanística como el planteado.
- Un aumento de la demanda de energía eléctrica asociada al crecimiento medio y estacional de la temperatura, en especial en el ámbito del consumo doméstico vinculado al turismo, el ocio y el uso residencial.
- Una restringida incidencia de los ajustes previstos en las variables climáticas sobre los factores de riesgo en la salud pública atendiendo a las características del espacio urbano que se analiza.

- **Características de la vegetación y de la fauna**

En un escenario natural potencial, el área sobre el que ahora se desarrolla el espacio urbano de Bellavista y el margen norte del complejo turístico de Maspalomas-Playa del Inglés se encontraría dentro del piso de vegetación correspondiente al tabaibal–cardonal (comunidades de tabaibal dulce en el margen Oeste, de cardonal en las rampas tras la Autovía y de balera-tarajal en el margen Este coincidente con la prolongación del valle).

Sin embargo, el ámbito directo de la Modificación es una zona ya urbanizada, donde tanto la vegetación potencial como la de sustitución ha desaparecido, constatándose en todo caso elementos propios de ruderales muy antropizados o de especies de ajardinamiento propias de áreas urbanizadas, sobresaliendo el enclave de ajardinamiento asociado al precedente Canódromo que se ha visto asilvestrado por el abandono del equipamiento.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 70/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:32

El perímetro rústico más o menos cercano al ámbito sí conserva ciertos rasgos de interés biótico en el contexto de la biodiversidad del piso basal costero y en un escenario periurbano muy transformado por los usos de influencia urbana en etapas precedentes.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 71/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:32



Figura 9. **Unidades de vegetación en el ámbito.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 72/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:32

El apartado más relevante en esta variable medioambiental se corresponde con la formación arbustiva y de matorral bajo que se desarrolla a lo largo del valle o barranco abierto en dirección Oeste-Este. En dicha formación predominan los individuos dispersos de balo (*Plocama pendula*) y cardón (*Euphorbia canariensis*), completado mediante elementos propios del matorral xérico degradado (*Opuntia dillenii, Cenchro ciliaris o Hyparrhenietum sinaicae*).

Es un enclave que adquiere relativa significación biótica en la medida que se define como representación del Hábitat de Interés Comunitario de los matorrales termomediterráneos y preestépicos (5330), por cuanto se le remiten medidas de conservación en aplicación del artículo 45 de la *Ley 42/2007, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad*.

Su distribución respecto al ámbito es exterior, si bien se afecta dentro de su superficie un pequeño retal en el perímetro nororiental.



Figura 10. **Unidades bióticas. Formación de balera y cardonal. Hábitat de interés comunitario (5330).**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 73/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:32

Una segunda formación se corresponde con un enclave de ajardinamiento asociado a las instalaciones precedentes de canódromo, cuyo abandono e intemperie ha derivado en un asilvestramiento del conjunto biótico.



Figura 11. **Evolución contemporánea de la formación de ajardinamiento asilvestrado en el Canódromo.**
Fuente. GRAFCAN, S.A. www.idecanarias.es

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 74/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:32

Es una formación cuya impronta paisajística actual hace susceptible su sobrevaloración en cuanto al interés biótico natural más allá de las cualidades perceptibles del entorno que genera su presencia.

Sin embargo, la figura 12 revela su contemporaneidad y su resultado fruto del abandono de la actividad humana hace pocos años, momento a partir del cual inicia un proceso de asilvestramiento como consecuencia de la falta de presencia de uso intensivo y del efecto topográfico de acumulación de agua de lluvia que facilita un aporte hídrico superior al de su entorno.

Se constata la presencia de una decena de individuos de palmera canaria (*Phoenix canariensis*), muy común en los jardines del conjunto urbano turístico en la costa de San Bartolomé de Tirajana. Junto a los mismos, se observan elementos de washingtonias (*Washingtonia spp*), tarajales (*Tamarix canariensis*), acacias (*acacia spp*), cañas (*Arundo donax*) y otros



Figura 12a. **Unidades bióticas. Formación de ajadinamiento asilvestrado en el Canódromo.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 75/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:32



Figura 12b. **Unidades bióticas. Formación de ajardinamiento asilvestrado en el Canódromo.**

Se considera un interés moderado para dicha formación en base a su impronta paisajística, si bien su supresión se encuentra prevista en el planeamiento urbanístico en vigor para la implantación de instalaciones deportivas. Sin embargo, su integración parcial incluyendo los individuos o enclaves autóctonos o de mayor interés biótico en espacios libres o zonas verdes del emplazamiento o del ámbito se considera un valor añadido en las cualidades ambientales de las determinaciones urbanísticas a recoger en la Modificación.

Una tercera formación se corresponde con una plantación de palmeras washingtonias en destacado estado de degradación y en medio de depósitos antrópicos en la trasera de la hilera edificatoria de la Avenida de Moya.

No se le considera un interés botánico apreciable, no siendo imprescindible su conservación respecto a la definición medioambiental del ámbito ordenado.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 76/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:32



Figura 13. **Unidades bióticas. Formación de plantación de palmeras.**

Por último y dentro del ámbito de Modificación (margen noroeste), se observa la prolongación a lo largo del margen de la Autovía GC-1 de una hilera de arbolado de plantación ornamental propia de esta modalidad de superficies perimetrales.

Se le considera un interés botánico bajo basado en su función ornamental del recorrido viario.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 77/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:32



Figura 14. **Unidades bióticas. Formación de arbolado ornamental en el margen de la Autovía.**

Esta situación preexistente de entorno urbanizado o ecológicamente muy transformado presenta un comportamiento similar en la representación faunística de la biodiversidad en esta zona, la cual dada la imitada superficie del ámbito se vincula más al desarrollo de la formación de balera y cardonal del valle o cauce abierto y al enclave de ajardinamiento asilvestrado del Canódromo.

Este conjunto se encuentra formado principalmente por individuos del gorrión moruno o palmero (*Passer hispanoliensis*), mirlos (*Turdus merula*) y, de manera ocasional y de paso, el cernícalo (*Falco tinnunculus*).

No se han observado otros elementos bióticos. Sin embargo, las condiciones del ámbito y su entorno sugieren no descartar la presencia de mamíferos menores (ratas, ratones), reptiles (lagartos de Gran Canaria, lisas) e invertebrados propios de las zonas urbanizadas y solares inedificados en entornos muy áridos como el presente.

En ninguno de los casos, el ámbito de la Modificación y su entorno de influencia acoge especies reconocidas en los instrumentos normativos y legales vigentes con

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 78/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:32

determinaciones destinadas a su conservación o tratamiento preventivo, bien por su interés biótico, su endemicidad o su grado de amenaza.

- **Análisis de integración paisajística y calidad visual del entorno**

El ámbito de Modificación se integra en un entorno con urbanización consolidada en el que lo más relevante es el carácter de zona turística basada en la modalidad morfología de parcelas de uso hotelero con frecuencia de arquitecturas específicas y ajardinamiento más o menos profuso en determinados enclaves. Dicha caracterización coexiste con la formación residencial y comercial asociada a la zona urbana de Bellavista, incluyendo la prolongación de construcciones de uso terciario y de almacenamiento junto a la Avenida de Moya.

Se complementa con el espacio abierto que se prolonga a lo largo del cauce abierto que se extiende fuera del ámbito y la colindancia en el recorrido de la Autovía GC-1, tras la cual se desarrolla el conjunto de interés geomorfológico y paisajístico de las Rampas de Amurga.

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

Como mucho, su inedificación parcial lo convierte en un vacío edificatorio que le aporta condiciones expositivas propias de solares en espacios urbanos, que en su caso se completa con el efecto del desarrollo del cauce abierto en dirección Este.

El propio Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, cuyas determinaciones se pretenden modificar, no define unidades paisajísticas o medioambientales cualificadas en esta zona, circunscribiendo la misma a la ordenación pormenorizada de la zona urbana de Bellavista en sus distintas unidades urbanísticas.

El entorno del emplazamiento no permite tampoco definir una caracterización formal del espacio y sus elementos urbanos, manifestándose en un área mixta o de configuración diversa en sus construcciones, trama viaria y elementos significativos.

Podemos caracterizar la calidad visual mediante las siguientes conclusiones del análisis efectuado:

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 79/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:32

- Unidad 1. **Al Oeste**: Morfología definida por la Urbanización de Buenavista, que con predominio del uso residencial en sus distintas modalidades arquitectónicas comparte espacio con usos terciarios de prevalencia comercial.
  - Calidad expositiva derivada de singularidades naturales, culturales o de memoria ambiental y social colectiva:
    Muy baja, sin particularidades perceptivas.



Figura 15. **Definición formal del paisaje en la unidad Oeste exterior del ámbito**

- Unidad 2. **Al Norte**: Delimitada respecto al ámbito de Modificación por el recorrido de la Autovía, tras la misma se extiende la cuenca paisajística singularizada por la formación de las rampas de Amurga. La escenografía medioambiental generada resulta particularmente apreciable, aportando incluso valor añadido a las cualidades del entorno del espacio resultante de las nuevas determinaciones urbanísticas.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 80/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:32

Dada la configuración topográfica del terreno y la presencia intermedia de la Autovía, la susceptibilidad de verse afectada por éstas resulta limitada en un contexto de selección de volumetrías bajas o moderadas.

- Calidad expositiva derivada de singularidades naturales, culturales o de memoria ambiental y social colectiva:
  Alta, con particularidades perceptivas asociada a la valorización del espacio abierto coincidente con el desarrollo geomorfológico.



Figura 16. **Definición formal del paisaje en la unidad Norte exterior del ámbito.**

- Unidad 3. **Al Este**: Formación longitudinal en sentido Oeste-Este que se define por el desarrollo del cauce abierto o valle, sobre el que existe una comunidad de balera y cardonal singularizada por su condición de hábitat de interés comunitario. Igualmente, la escenografía medioambiental generada es de interés visual o expositivo, aportando incluso valor añadido

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 81/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:32

a las cualidades del entorno del espacio resultante de las nuevas determinaciones urbanísticas.
La susceptibilidad de verse afectada por el nuevo desarrollo urbano le confiere una moderada vulnerabilidad paisajística, matizándose esta en un contexto de selección de volumetrías bajas.

- Calidad expositiva derivada de singularidades naturales, culturales o de memoria ambiental y social colectiva:
  Alta, con particularidades perceptivas asociada a la valorización del espacio abierto coincidente con el desarrollo biótico y geomorfológico.



Figura 17. **Definición formal del paisaje en la unidad Este exterior del ámbito**

- Unidad 4. **Al Sur dentro del ámbito**: Morfología longitudinal definida en la hilera de edificaciones de uso terciario y de almacenamiento dispuestas junto a la Avenida de Moya y la Avenida de la Unión Europea. No se le

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202		
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35	- 82/180 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:32

considera un condicionamiento en el desarrollo de la ordenación urbanística desde el punto de vista paisajístico.

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



Figura 18. **Definición formal del paisaje en la unidad Sur interior del ámbito**

- Unidad 5. **Al Sur fuera del ámbito**: Morfología basada en el desarrollo del conjunto hotelero en arquitecturas propias con modalidades formales diversas en moderada densidad y acompañamiento de jardines y espacios libres interiores. Incluye el desarrollo longitudinal de la Avenida de la Unión Europea, reforzando aún más si cabe la configuración antrópica y urbana del entorno. No se le considera un condicionamiento en el desarrollo de la ordenación urbanística desde el punto de vista paisajístico.
  - Calidad expositiva derivada de singularidades naturales, culturales o de memoria ambiental y social colectiva:
    Baja, sin particularidades perceptivas.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202		
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35	- 83/180 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:32



Figura 19. **Definición formal del paisaje en la unidad Sur exterior del ámbito**

- Unidad 6. **Al centro oeste dentro del ámbito**: Formación paisajística específicamente definida por las antiguas instalaciones de canódromo y la unidad de ajardinamiento denso asilvestrado. Se manifiesta como una zona verde parcialmente arbolada que se distingue de modo destacado frente al escenario árido del entorno. Sin considerarse un factor imprescindible en la definición medioambiental, constituye una oportunidad para la consideración parcial como espacio libre y zona verde que actúe como hito natural del espacio resultante de la nueva ordenación.
  - Calidad expositiva derivada de singularidades naturales, culturales o de memoria ambiental y social colectiva:
    Moderada, con particularidades perceptivas de oportunidad.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 84/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:32



Figura 19. **Definición formal del paisaje en la unidad Centro-Oeste interior del ámbito**

- Unidad 7. **Al margen de borde Sur del ámbito**: Morfología longitudinal definida por la cornisa y talud de depósitos antrópicos que definen la trasera de la hilera edificatoria junto a la Avenida de Moya y su prolongación junto al margen norte de la Avenida de la Unión Europea. No se le considera un condicionamiento en el desarrollo de la ordenación urbanística desde el punto de vista paisajístico
  - Calidad expositiva derivada de singularidades naturales, culturales o de memoria ambiental y social colectiva:
    Baja, sin particularidades perceptivas.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 85/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:32



Figura 20. **Definición formal del paisaje en la unidad de borde Sur interior del ámbito**

A partir de este diagnóstico se concluye en que el ámbito de ordenación se integra en un entorno con un interés ambiental predominantemente bajo con singularidades expositivas en su entorno exterior al Norte y Este.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 86/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:32

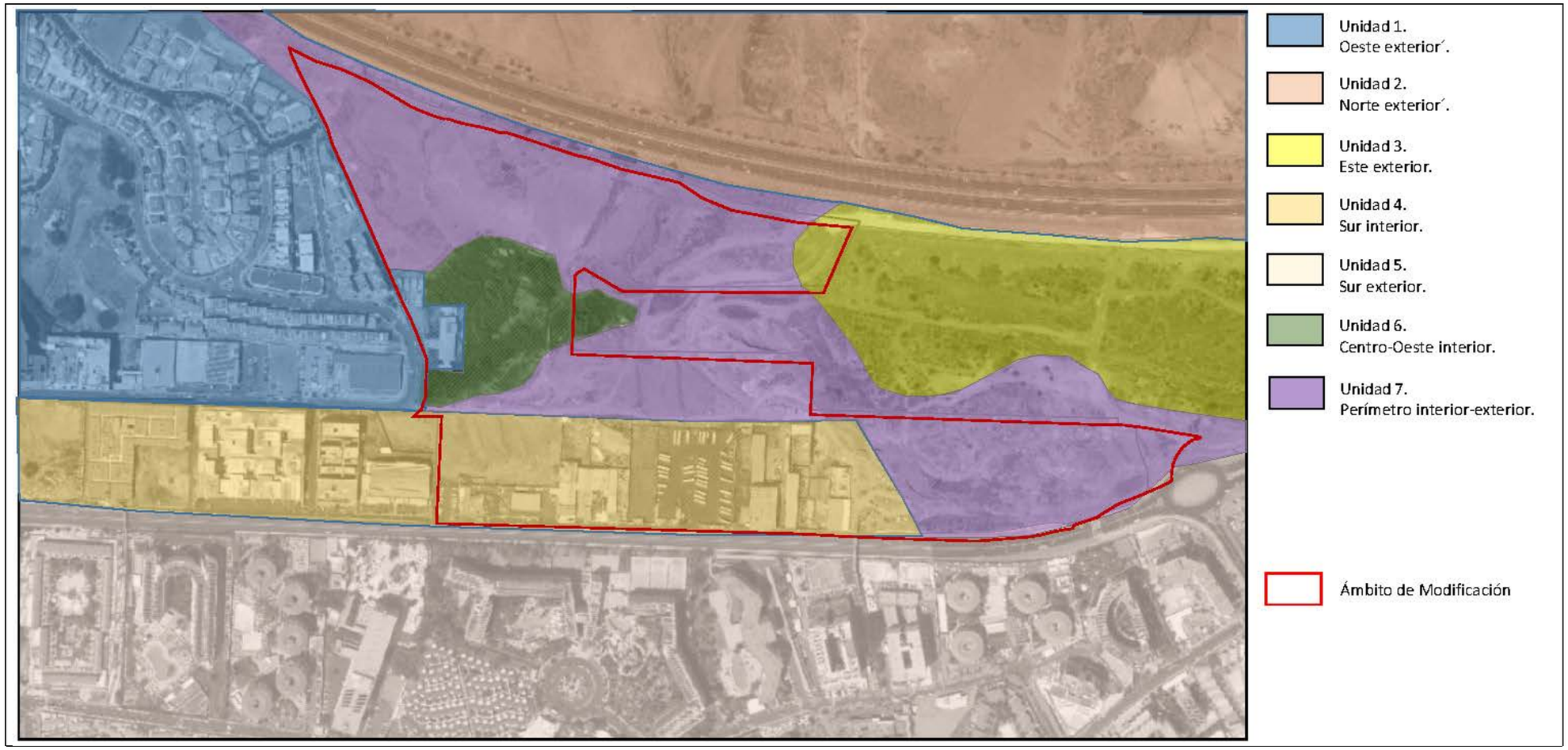


Figura 21. **Unidades de calidad visual.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 87/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

- **Patrimonio cultural**

En el ámbito de esta Modificación no se delimita ningún elemento o conjunto incluido en alguno de los catálogos de protección vigentes en el planeamiento municipal por su representatividad del patrimonio arquitectónico, etnográfico o arqueológico.

Igualmente, no existe ningún elemento o conjunto incoado o declarado Bien de Interés Cultural, o dentro de su entorno de protección.

Sin perjuicio de estos condicionantes jurídicos, tampoco se observan elementos, estructuras o enclaves que puedan adscribirse a rasgos objetivos de valorización social o cultural.

- **Espacios protegidos**

En el ámbito de esta Modificación no existe área alguna recogida en la red regional de espacios naturales protegidos, así como ningún otro definido como Zona Especial de Conservación o de sus figuras complementarias de Lugar de Importancia Comunitaria, Zona IBA o Zona de Especial Protección de Aves. Tampoco concurre en esta superficie y su entorno áreas integradas en la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos.

Se exceptúa de lo anterior la referencia en el cauce abierto del Barranco que es considerado como Hábitats de Interés Comunitario que se solapan en el terreno (5330 de Matorrales termomediterráneos y preestépicos).

Dichas formaciones se encuentran remitidas a conservación de acuerdo a lo regulado en el artículo 45 de la *Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad*. En este caso, la compatibilidad de las determinaciones de la Modificación estaría condicionada a la no alteración de los valores que justifican dicha cualidad jurídica.

No constituye, sin embargo, un aspecto que resulte confrontado o incompatible con la ordenación que se evalúa.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 88/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33



Figura 22. **Espacios protegidos por sus valores medioambientales o culturales.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 89/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

- **La población y la perspectiva de género**

Salvo en una vivienda con acceso desde la pista trasera respecto a la facha de la Avenida de Moya, el ámbito de Modificación no incluye zonas o formaciones residenciales que se vinculen a la existencia de población potencialmente afectadas por las determinaciones urbanísticas.

En si mismo no es una variable relevante en la evaluación ambiental en cuanto a su delimitación interior respecto al uso preexistente, sin perjuicio del destino urbanístico que se pretende hacia una nueva zona residencial.

Sin embargo, sí resulta colindante en su margen oeste al núcleo de Buenavista. Se trata de una formación de varias decenas de viviendas de volumetría variada que acoge una población de 1.782 residentes. A mayor distancia en esa orientación de añaden otras secciones residenciales entre la calle Alcalde Marcial Franco y las Avenidas de Tirajana, Tejeda y Gáldar, que añaden otras 4.681 personas. Más allá de la primera de las avenidas, el desarrollo residencial continúa, pero ya la influencia funcional del ámbito de Modificación se diluye de manera significativa.

En condiciones de máximo aprovechamiento de la superficie residencial, con un volumen similar en las alternativas, la nueva ordenación añadiría un techo máximo poblacional de casi 3.000 habitantes, bien sea en edificios de vivienda colectiva en bloque o en unidades unifamiliares.

Se culminaría con ello el perímetro de la formación residencial prevista en el planeamiento urbanístico general para el barrio de Bellavista-San Fernando, siendo por tanto el objeto de la Modificación una reordenación de una pieza territorial determinada en la actualidad por el mismo con un ajuste menor en el aprovechamiento definido en su momento.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 90/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33



Figura 23. **Desarrollo de una formación residencial en el margen oeste del ámbito**

La distribución por grupos de edad y sexo es muy similar a la de la media del conjunto urbano costero del municipio de San Bartolomé de Tirajana, si bien en las inmediaciones de la Modificación existe una relativa mayor proporción de población de más de 64 años.

En este análisis, la perspectiva de género adquiere especial interés en la posterior aplicación sobre la Modificación.

Puede pensarse que la distribución de la población según sexo presenta una escasa relación con los estímulos y problemas de la ordenación urbanística. No obstante, en territorios como el que se analiza es una variable demográfica de apreciable interés en la planificación del espacio de acuerdo a aspectos tales como:

- El papel de las mujeres u hombres en la definición de las pautas de gestión y dinamización del uso del suelo.

- El comportamiento de los índices de fecundidad y de natalidad en el territorio, en relación con la programación de determinaciones o actuaciones urbanísticas a medio y largo plazo.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 91/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

- El papel de las mujeres en el crecimiento de la población anciana y su interacción con las dotaciones y servicios urbanísticos, en base a la mayor esperanza de vida que de modo natural tienen las mismas frente a los varones.
- La asociación que se establece entre la mujer y el espacio público en aspectos básicos del dinamismo de un área de estas características tales como los recorridos cotidianos hacia zonas de uso, aparcamientos, áreas de compra o transporte público, el papel mayoritario de las madres en el cuidado de los niños y mayores en parques, plazas y recorridos de acceso.
- La asociación que se establece entre la mujer y las condiciones de seguridad y las necesidades de mobiliario urbano específico.

En el entorno residencial que perimetra el ámbito Modificación no hay diferencias sustanciales respecto al conjunto costero del municipio de San Bartolomé de Tirajana. No se extraen particularidades respecto a los objetivos de asimilación de la ordenanza zonal comercial o turística en Suelo Urbano.

El porcentaje de mujeres y varones en el conjunto analizado se sitúa por término medio en una horquilla de 2-3% de diferencia en todos los grupos de edades, que no es representativa en la intencionalidad de este estudio. Si acaso, esta diferencia refleja una mayor masculinización en el entorno que se ordena que en el conjunto de la ciudad. Esta situación no es significativa en las situaciones de vulnerabilidad que se derivan de la edad de la población.

- **Calidad ambiental**

Más allá de la condición de espacio urbanizado, el ámbito no presenta incidencias significativas en cuanto problemas relacionados con la calidad ambiental y su efecto en la salud pública de la población residente y usuaria, en tanto no se localizan actividades industriales ni otras actividades potencialmente contaminantes o generadoras de molestias e insalubridad.

Existe una importante excepción al comportamiento anterior en la presencia y desarrollo funcional de la Autovía GC-1 y de la Avenida de la Unión Europea.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 92/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

La elevada intensidad del aforo y tráfico rodado constante, en menor medida en horario nocturno, deriva en una contaminación acústica moderada y puntualmente severa como consecuencia de la emisión de ruidos y su efecto en la generación de patologías en personas con exposición continua.

De acuerdo a la legislación estatal básica en materia de ruidos, se considera que el uso hotelero se asimilaría a la zona residencial, junto con las viviendas existentes en el margen norte, en referencia a los objetivos de calidad acústica.

El perímetro interior del ámbito de Modificación extiende una franja longitudinal paralela a la Autovía GC-1 cuyos niveles acústicos. Sin embargo, las determinaciones urbanísticas que debieran existir como medidas correctoras en el planeamiento general son inexistentes ante la antigüedad del caso de San Bartolomé de Tirajana. No resulta posible aplicar la solución legal prevista en esta situación.

Como alternativa, el Mapa Estratégico del Ruido elaborado por el Gobierno de Canarias en 2012 para el análisis del fenómeno a lo largo de la Autovía GC-1 permite detectar su impronta en la superficie que se ordena.

La franja paralela e inmediata al ámbito a lo largo de la Avenida de Moya se encuentra en niveles medios superiores a los 70 dB, por cuanto se considera ambientalmente un factor potencial de generar patologías en la población usuaria en situaciones en que no se establezcan medidas disuasorias o de aislamiento acústico.

Una franja paralela y trasera que abarca el resto de ese frente edificado muestra valores superiores a los 65 dB y potencialmente generadora de efectos o molestias moderadas, observándose niveles medios comunes en el interior del ámbito de Modificación.

A efectos de evaluación ambiental, éste debiera ser un factor a tener en cuenta en el análisis de la conveniencia en las distintas alternativas de ordenación, así como en las eventuales medidas correctoras a adoptarse.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 93/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

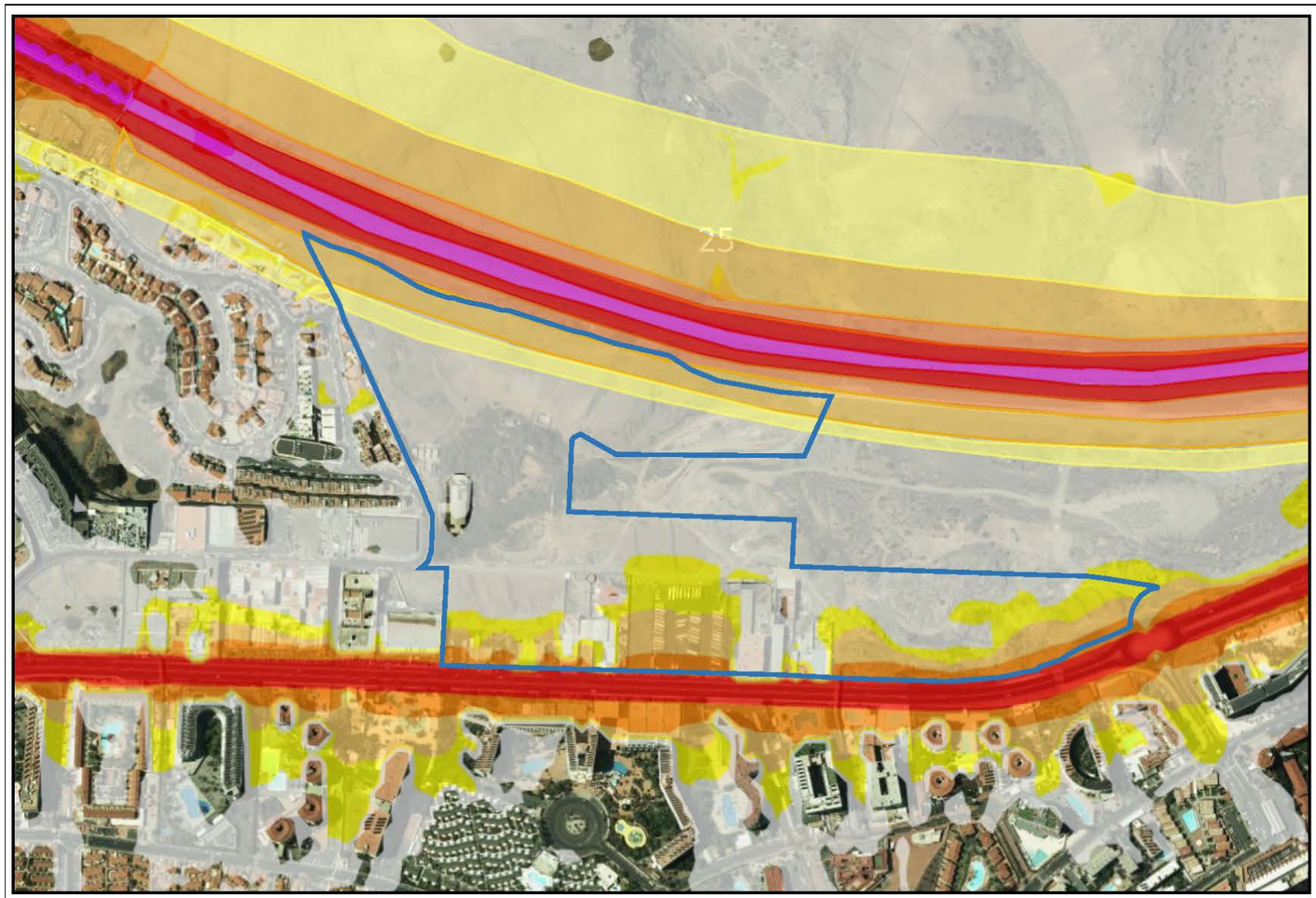


Figura 24. **Franjas de incidencia del ruido con hipótesis probable en el recorrido de la Autovía junto al margen norte del Ámbito.**
Fuente: GRAFCAN. IDECanarias..

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 94/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

- **Usos del suelo**

El ámbito que nos ocupa se caracteriza por ser un espacio abierto en el perímetro de un entorno urbano que presenta como uso preexistente una hilera de edificaciones junto al margen de la Avenida de Moya destinadas a uso comercial, terciario, de oficina, de almacenamiento y una vivienda en su fachada trasera. En el interior, se localiza las instalaciones hoy en desuso del precedente canódromo, localizándose vestigios de ocupación ilegal espontáneas.

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

Al Este, no se desarrollan usos específicos más allá de la condición de espacio no urbanizado de fondo de barranco.

Al Oeste, se desarrolla el núcleo residencial de Bellavista con estribación oriental del barrio de San Fernando.

Por tanto, se concluye un área con urbanización del suelo en contacto con el entorno periurbano.

- **Análisis de riesgos**

Teniendo en cuenta la limitada superficie del ámbito de ordenación, el Plan General de Ordenación que se ajusta mediante la presente Modificación concibe la misma como área con bajo riesgo natural y tecnológico-humano.

Lo anterior no debe entenderse como posibilidad de riesgo "cero", en tanto se localizan los potenciales efectos antrópicos de la contaminación acústica en los márgenes de la Autovía; de lo que se concluye la conveniencia de priorización de estrategias correctoras en la ordenación urbanística como consecuencia de este factor. No olvidemos que el

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 95/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

objeto que se determina es la regulación del uso de un entorno urbanizado de facto, aunque el ámbito en si mismo no haya sido edificado.

Las características medioambientales y los usos preexistentes derivan en que los fenómenos territoriales relevantes en esta zona se concreten en las lluvias torrenciales de agresividad alta muy ocasional y asociadas a escorrentías puntuales, así como a los acontecimientos meteorológicos definidos en calimas o polvo en suspensión de alta intensidad.

El destacado volumen de población del municipio y su densidad tiene como resultado la proliferación de la función turística y residencial en el entorno de la Modificación donde el riesgo viene determinado por la alta concentración de personas, bien residente o transeúnte, que se asocia potencialmente a fenómenos de incendios urbanos, accidentes de carretera, contaminación acústica y reducción de la calidad ambiental del entorno, acontecimientos de índole sanitaria, etc.

Se trata, por tanto, de una modalidad común de las ciudades españolas, para la que la ordenación urbanística encuentra importantes limitaciones de intervención como espacios consolidados por la urbanización y la configuración del modelo territorial de actividades y presencia de población.

Según el proyecto y aplicación RIESGOMAP del Gobierno de Canarias, la superficie de la Modificación y su entorno se define con los siguientes aspectos concretos:

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 96/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

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

Figura 25. **Caracterización de los riesgos en el entorno del ámbito de Modificación**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 97/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

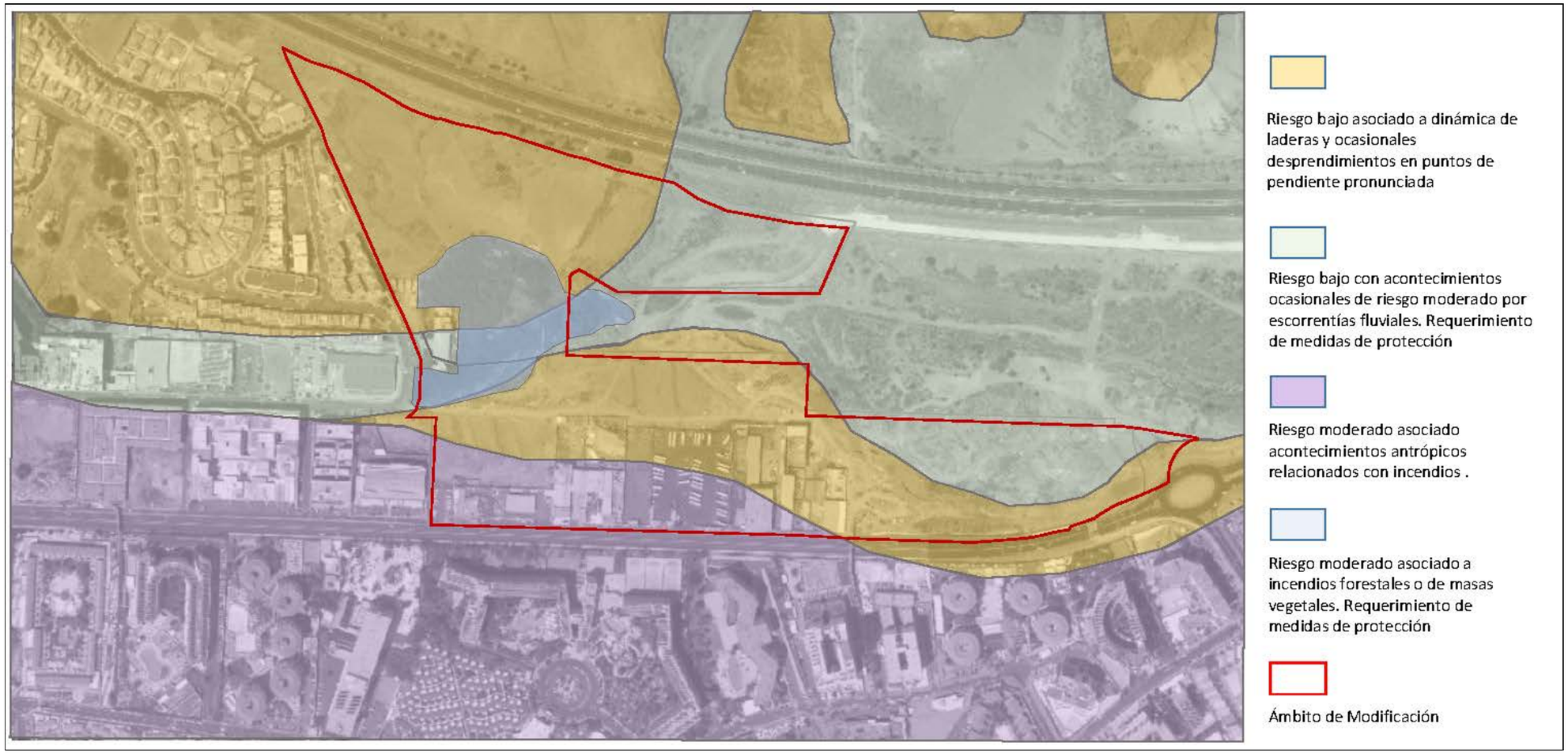


Figura 26. **Riesgos naturales y antrópicos probables en el ámbito de Modificación.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 98/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

5.2 CARACTERÍSTICAS MEDIOAMBIENTALES DE LAS ZONAS QUE PUEDEN VERSE AFECTADAS DE MANERA SIGNIFICATIVA Y SU EVOLUCIÓN TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO ESPERADO EN EL PLAZO DE VIGENCIA DE LA MODIFICACIÓN

El diagnóstico de las características medioambientales de las zonas que pueden verde afectadas en el ámbito de Modificación en Bellavista se concibe en el sentido de valorar la situación de los aspectos heredados que componen el actual paisaje urbanizado a efectos de observar posibles implicaciones de los cambios normativos planteados.

En tanto se estima conveniente el procedimiento de informe ambiental estratégico a través de la evaluación estratégica simplificada, se expone una la situación actual y las potencialidades ambientales del ámbito.

Se entiende, pues, como una efectiva sinopsis de las características ambientales del territorio implicado y una definición de la capacidad de acogida o de intervención en la que se identifican las limitaciones del mismo para el desarrollo de actuaciones y usos o los problemas y fragilidades sobre los que resultan precisos establecer medidas de protección, de prevención o de corrección.

Se esquematiza y subrayan los aspectos fundamentales de la situación actual:

- La coincidencia de un ámbito de Modificación sin patrimonio natural ni rasgos medioambientales singulares que puedan verse afectados de manera significativa atendiendo a la situación preexistente y los objetivos de las determinaciones urbanística. Se exceptúa de lo anterior la colindancia en el margen Este del hábitat de interés comunitario de la formación de balera-cardonal en representación de los matorrales termomediterráneos y preestépicos, así como la calidad visual moderada en ese margen perimetral.

- Existencia de limitaciones moderadas al uso del suelo en el interior como consecuencia de la irregularidad orográfica derivada del talud y el contacto con el entorno del canódromo, requiriéndose medidas de adaptación del terreno con adecuadas condiciones de integración paisajística.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 99/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

- Existencia de limitaciones importantes al uso del suelo hacia la Autovía GC-1 y hacia la Avenida de Moya que requieren medidas específicas de protección y aislamiento acústico en el conjunto edificado susceptible de desarrollarse y en los espacios libres, dada la inducción de efectos significativos de signo negativo sobre la salud pública en esta variable.
- Una dinámica de transformación y evolución previsible del ámbito al margen de la Modificación, viene definida por la ordenación urbanística en vigor, reiterando los perjuicios derivados del deterioro ambiental que provoca la inacción urbanística y la degradación paisajística asociada a esta situación.

Como resultado, se concluyen los siguientes aspectos:

- ✓ Zonas con características medioambientales singulares que pueden verse afectadas de manera significativa de acuerdo a las alternativas de ordenación: **No existen, si bien son recomendables medidas ambientales de protección de la biodiversidad en los usos más cercanos al perímetro oriental del ámbito.**
- ✓ Evolución de estas zonas teniendo en cuenta el cambio climático: **No procede al no constatarse riesgos apreciables que puedan derivarse del cambio climático en un margen de referencia anterior a 2050**.
- ✓ Elementos medioambientales de interés en estas zonas: **Biodiversidad botánica en las inmediaciones del perímetro Este**.
- ✓ Coherencia de las alternativas respecto a este tipo de zonas: **Compatible en las distintas alternativas al no existir riesgos de alteración significativa**.
- ✓ Zonas con características medioambientales singulares que pueden verse afectadas de manera no significativa de acuerdo a las alternativas de ordenación: **Franja colindante al perímetro oriental del ámbito de Modificación en su la zona de fondo de valle o barranco abierto. Conveniencia de integración en el espacio resultante de una proporción significativa del espacio de ajardinamiento asilvestrado junto al precedente canódromo.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 100/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

- ✓ Evolución de estas zonas teniendo en cuenta el cambio climático: **No se prevén cambios apreciables respecto a la situación preexistente y el régimen urbanístico en vigor**.

A modo de conclusión, los problemas ambientales a tener en cuenta en razón a las características y situación del ámbito y a los objetivos de la Modificación:

- La contaminación acústica asociada al funcionamiento de la Autovía GC-1 y a la Avenida de Moya.
- La necesaria conservación y minimización de efectos de signo negativo en el perímetro Este y el área exterior donde se desarrolla el Hábitat de Interés Comunitario.
- La oportunidad en el acompañamiento de biodiversidad o hitos ambientales de referencia autóctona en la urbanización del espacio no edificado, ajardinamiento puntual y embellecimiento de la zona ordenada.
- La similitud de la volumetría en el diseño del conjunto edificado respecto a los de su entorno urbano, a efectos de evitar impactos visuales de signo negativo, explorándose la posibilidad de incentivar variantes arquitectónicas que eviten la homogeneidad visual de la fachada urbana y su efecto pantalla.
- La vulnerabilidad de la zona residencial del margen Oeste frente a la potencial contaminación acústica y de residuos procedentes de los usos en el ámbito ordenado.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 101/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

6. LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

6.1. MÉTODO DE VALORACIÓN

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

La referencia fundamental en este caso es el resultado de no preverse un impacto significativo de signo negativo, teniendo en cuenta la definición que se regula en el artículo 5 punto 1º b) de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*; es decir, toda "*alteración de carácter permanente o de larga duración de un valor natural y, en el caso de espacios Red Natura 2000, cuando además afecte a los elementos que motivaron su designación y objetivos de conservación*".

La valoración de la incidencia de las actuaciones previstas en la Modificación presenta, en este sentido, un marcado componente de tratamiento de los factores de la situación preexistente que motivan efectos de signo negativo, persiguiendo una ordenación que revierta estos procesos desfavorables para la calidad del medio ambiente.

Es objetivo de este apartado evaluar las alteraciones que sobre el soporte medioambiental del territorio se produce como consecuencia de un diseño en una zona periurbana con una indefinición funcional y ambiental derivada del abandono irreversible de las estructuras y dinámicas agrarias precedentes, el crecimiento edificatorio en las inmediaciones y el alcance de sendos conflictos sobre el escenario natural o paisajístico.

En efecto, el dinamismo del espacio periurbano, especialmente intenso en el contexto de la Urbanización de Bellavista, ha advertido una herencia de proliferación de procesos territoriales asociados a la degradación del paisaje urbano, la alteración irreversible del sustrato natural, la descohesión ambiental de la ocupación del suelo y determinadas

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 102/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

debilidades de la función turística respecto a la optimización de la calidad ambiental del entorno que se presupone factor de atractivo y competitividad.

En este escenario, la aportación científica que, en los últimos años se ha desarrollado en materia de evaluación del impacto ambiental de las actuaciones y el planeamiento, enriquece la valoración del caso a escala muy local del ámbito de la Modificación.

No es objeto del presente documento hacer un compendio de la extensa literatura generada en el ámbito nacional e internacional sobre los métodos de valoración de los impactos ambientales, en tanto sustento disciplinar de la evaluación ambiental estratégica.

No obstante y con evidente riesgo de omitir alguna referencia de gran impronta, podemos identificar la base teórica y conceptual de la metodología utilizada en este Plan Parcial en los trabajos-propuestas de Conesa Fernández-Vítora, Vicente (1995): *Guía metodológica para la evaluación del impacto ambiental*; de Canter, Larry W. (1997): *Manual de evaluación de impacto ambiental*, de Granero Castro, Javier y otros (2010); y, por su estrecha vinculación con los trabajos de planificación y ordenación del territorio, la diversa obra de Gómez Orea, Domingo sobre Evaluación Ambiental Estratégica (1994, 2007, 2016).

El actual Ministerio de Transición Ecológica, bien a través de sus fuentes web y acontecimientos propios, bien a través de su recopilatorio de aportaciones a congresos y documentos institucionales, constituyen igualmente una bibliografía de especial interés que permite referenciar la propuesta específica de este Plan en el contexto disciplinar y técnico en España, la Unión Europea y el resto del ámbito internacional.

El propio trabajo cotidiano en materia de evaluación ambiental en varias zonas urbanas de Las Palmas de Gran Canaria, Santa Lucía de Tirajana, el mismo municipio de San Bartolomé de Tirajana, Arucas, Gáldar y de otras zonas del Archipiélago (Morro Jable, en Fuerteventura), apoyada en la experiencia documentada por varios servicios públicos en materia de planeamiento territorial o urbanístico ha permitido disponer de una capacidad de observación y diagnóstico de las formas en que pudieran desarrollarse alteraciones ambientales y los mecanismos de respuesta.

El esquema metodológico se soporta sobre la interpretación cualitativa de una serie de indicadores referidos al grado de afección a los principales aspectos medioambientales del territorio y a la identificación de la naturaleza del impacto; adecuándose en gran medida a

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 103/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

la metodología de cuantificación que sirve de referencia a estos fines en el Anexo I del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, de Reglamento de Planeamiento de Canarias.

Dicho ejercicio se afronta a partir de la escala espacial a nivel de unidad ambiental de diagnóstico conformado por la parcela y los elementos fundamentales de actuación y susceptibles de ocasionar efectos reseñables sobre el medio ambiente.

A los efectos de mayor comprensión del procedimiento de valoración, se entiende conveniente delimitar el alcance y sentido de los distintos indicadores utilizados y expuestos pormenorizadamente en el apartado posterior.

Un primer bloque se corresponde con la definición del *grado de alteración de los elementos medioambientales relevantes*, de modo que puede observarse el alcance de la potencialidad en el riesgo de transformación o alteración de la configuración del medio ambiente y, en especial, sus variables susceptibles de comportarse como patrimonio natural, paisajístico y cultural en presencia.

Estos valores se corresponden con:

- *Relieve*: Interés de la estructura geológica y geomorfológica del territorio.
- *Biodiversidad*: Interés de las comunidades faunísticas o vegetales, con especial referencia a la existencia del hábitat de interés comunitario del fondo de barranco-valle u otras formaciones dotadas de singularidad biótica.
- *Valor agrológico*: Interés del sustrato definido por su potencialidad agrológica, con especial referencia a su oportunidad para poner en valor su aportación al paisaje del entorno.
- *Factores de cambio climático, hidrología y riesgos naturales*: Fragilidad del entorno en relación con su susceptibilidad para experimentar alteraciones en las condiciones climáticas y con los procesos asociados al cambio climático, al ciclo hidrológico y los riesgos naturales, preferentemente escorrentías y movimientos en masa.
- *Población y salud humana*: Susceptibilidad del entorno para experimentar alteraciones en el volumen de la población y la intensidad del dinamismo funcional de los que puedan derivarse situaciones relacionadas con el bienestar humano, con

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 104/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

especial referencia a la contaminación acústica asociada a la Autovía GC-1, la Avenida de Moya y los usos del entorno.

- *Patrimonio natural y cultural*: Interés relacionado con la proliferación o singularidad de las áreas, inmuebles o estructuras de interés natural, arquitectónico, etnográfico y arqueológico.

- *Bienes materiales*: Susceptibilidad del entorno para sufrir alteraciones en la definición de la titularidad del suelo y en la funcionalidad de los elementos, instalaciones o enclaves vinculados a la gestión y puesta en valor del medio ambiente.

- *Calidad visual del Paisaje*: Interés de la calidad visual del paisaje y las cualidades intrínsecas del entorno, en especial lo referente a su fisonomía como espacio urbano.

Sobre dichos valores, se definen las siguientes situaciones posibles:

- Alteración "*Muy baja*": Se corresponde con la previsión de que el desarrollo de las determinaciones relacionadas con su condición de Suelo Urbano no prevé una alteración mínimamente reseñable de los respectivos valores analizados. En base a esta definición, se justifica la aplicación de un valor "0" en la valoración del grado de impacto, dado la relevancia de la situación ambiental prevista en este sentido.

- Alteración "*Baja*": Se corresponde con la previsión de que el desarrollo de las determinaciones relacionadas con su condición de Suelo Urbano en Bellavista prevé una alteración limitada en su conjunto sobre la variable ambiental en el ámbito de Modificación y alrededores o restringida a una proporción limitada de la superficie del ámbito de Modificación (menos de un 25%), sin que se vean afectados elementos puntuales de biodiversidad, formación geológica, patrimonio cultural o hito paisajístico de especial interés identificados en los impactos de signo negativo. En base a esta definición, se justifica la aplicación de un valor "1" en la valoración del grado de impacto, dado la relevancia de la situación ambiental prevista en este sentido.

- Alteración "*Moderada*": Se corresponde con la previsión de que el desarrollo de las determinaciones relacionadas con su condición de Suelo Urbano en Bellavista prevé una alteración limitada en su conjunto sobre la variable ambiental o

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 105/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

restringida a una proporción limitada del ámbito de Modificación (menos de un 50%), sin que se vean afectados elementos puntuales de biodiversidad, formación geológica, patrimonio cultural o hito paisajístico de especial interés identificados en los impactos de signo negativo. En base a esta definición, se justifica la aplicación de un valor "3" en la valoración del grado de impacto, dado la relevancia de la situación ambiental prevista en este sentido.

- Alteración "*Alta*": Se corresponde con la previsión de que el desarrollo de las determinaciones relacionadas con su condición de Suelo Urbano en Bellavista prevé una alteración importante, sin que se produzca una pérdida irreversible de su interés o de su capacidad para su regeneración o rehabilitación mediante medidas ambientales oportunas; importancia definida por la afección de más de un 50% de la superficie de referencia o la alteración de elementos puntuales de biodiversidad, formación geológica, patrimonio cultural o hito paisajístico de especial interés identificados en los impactos de signo negativo. En base a esta definición, se justifica la aplicación de un valor "6" en la valoración del grado de impacto, dado la relevancia de la situación ambiental prevista en este sentido.

- Alteración "*Muy alta*": Se corresponde con la previsión de que el desarrollo de las determinaciones relacionadas con su condición de Suelo Urbano en Bellavista prevé una alteración severa, acompañándose de una pérdida irreversible de su interés o de su capacidad para su regeneración o rehabilitación mediante medidas ambientales oportunas; escenario sólo ambientalmente abordable mediante medidas de mimetización o compensación del componente natural o paisajístico (áreas de esparcimiento, revegetación-ajardinamiento, distribución de elementos edificados, compensación de actuaciones ambientales colindantes, etc.). En base a esta definición, se justifica la aplicación de un valor "8" en la valoración del grado de impacto, dado la relevancia de la situación ambiental prevista en este sentido.

Observados los niveles de alteración de los elementos medioambientales más importantes en función de la situación diagnosticada del medio ambiente, el segundo bloque de procedimiento de valoración se corresponde con la tipificación de la incidencia mediante un conjunto de indicadores.

A los efectos de mayor comprensión, se subrayan los siguientes criterios:

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 106/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

- La valoración responde a la situación más desfavorable del impacto de las distintas actuaciones derivadas de la nueva normativa, considerándose el efecto sumatorio que se deriven de otros usos posibles o variables ambientales implicadas.

- Lo anterior, se supedita a la afección previsible sobre elementos o enclaves de especial interés inventariados o, en su defecto, hábitat de interés comunitario y elementos naturales afines.

- El conjunto de indicadores se corresponde con la determinación regulada en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

- Los indicadores de reversibilidad, carácter acumulativo, magnitud y vulnerabilidad se corresponden con situación de mayor relevancia en la materialización física o territorial de la incidencia ambiental del uso residencial y terciario previstos en la Modificación, de modo que se entiende justificado la aplicación de un valor de ponderación que multiplica el alcance del impacto respectivamente.

- Se reitera que la caracterización del impacto se valora para las actuaciones diseñadas en la Modificación, salvo en el caso del carácter sumatorio que dichas determinaciones puedan añadirse a aquellas promovidas desde instrumentos de ordenación territorial o instrumentos legislativos referidos a regímenes competenciales sectoriales.

Atendiendo a estos criterios, el alcance de los resultados posibles en los distintos indicadores responde al siguiente planteamiento conceptual:

- ***Signo***: Responde a la cualidad de la situación previsiblemente generada por la incidencia de la ordenación a partir de la situación preexistente de los valores medioambientales diagnosticados. De este modo, se diferencia la cualidad de signo "positivo" cuando se prevé una situación de mayor calidad ambiental o regeneración-rehabilitación de los valores respecto al momento actual. Por su parte, se define una cualidad de signo "negativo" cuando se prevé una situación de menor calidad ambiental como consecuencia del deterioro-degradación de los valores naturales o de transformación de los rasgos tradicionales o expositivos valorados para el entorno paisajístico.

- (I) ***Probabilidad***: Responde a la previsión del grado de susceptibilidad de que la incidencia ambiental de la ordenación y/o el grado de alteración de los valores

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 107/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

fundamentales identificados con anterioridad se manifieste en el enclave afectado o en el conjunto de la unidad territorial que se valora. De este modo, se diferencia el grado de "impacto cierto" (2) respecto al de "impacto probable" (1), atendiendo a dicha susceptibilidad previsible.

- (II) ***Duración***: Responde al grado de consolidación o manifestación temporal previsible en el impacto producido sobre los valores medioambientales en el enclave afectado o en el conjunto de la unidad territorial que se valora. De este modo, se diferencia el grado de "impacto persistente" (2) respecto al de "impacto temporal" (1).

- (III) ***Frecuencia***: Responde al grado de periodicidad en que se prevé la manifestación del impacto sobre los valores medioambientales en el enclave afectado o en el conjunto de la parcela que se valora. Atendiendo a ello, se distingue el grado de "impacto continuo" (2) respecto al de "impacto discontinuo" (1).

- (IV) ***Reversibilidad***: Responde al carácter del impacto que se relaciona con la asimilación o integración del mismo por parte de las condiciones naturales y paisajísticas de los valores medioambientales, de modo que se conserven o recuperen las características de singularidad o de calidad visual supuestamente alteradas por la actuación. Dado su relevancia en la valoración de la incidencia de la ordenación urbanística en la configuración medioambiental, se justifica la aplicación de un valor multiplicador de ponderación de 2 puntos sobre el índice asignado a cada resultado posible. Precisamente, se definen estos en el grado de "impacto irreversible" (3), por un lado, y el grado de impacto "reversible" (1), por el otro.

- (V) ***Acumulación***: Responde al carácter del impacto que se define en el grado de complementación de la incidencia respecto al conjunto de valores medioambientales y paisajísticos en la parcela y sus alrededores, es decir, el grado de sinergia que la manifestación de la misma puede tener sobre uno o varios elementos medioambientales de manera concatenada o interactuada. Dado su relevancia en la valoración de la incidencia de la ordenación urbanística en la configuración medioambiental, se justifica la aplicación de un valor multiplicador de ponderación de 2 puntos sobre el índice asignado a cada resultado posible. Precisamente, se definen estos en el grado de impacto "acumulativo" (3) o

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 108/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

sinérgico, por un lado, y el grado de impacto "no acumulativo" o simple (1), por el otro.

- (VI) ***Riesgos***: Responde al grado de susceptibilidad de que la manifestación del impacto conlleve situaciones de potencial peligrosidad o incidencia sobre la población o los valores ambientales en presencia. De este modo, se divide esta cualidad en el valor "máximo" (3) por un lado, y el valor "mínimo" (1), por el otro.

- (VII) ***Magnitud***: Responde a la cualidad de la manifestación del impacto en cuanto a su alcance superficial respecto al conjunto de la parcela y sus alrededores, de modo que permita valorar la proporcionalidad de su representación en el ámbito. Dado su relevancia en la valoración de la incidencia del uso y las actuaciones previstas desde la Modificación en la configuración medioambiental, se justifica la aplicación de un valor multiplicador de ponderación de 2 puntos sobre el índice asignado a cada resultado posible. Precisamente, se definen éstos en la magnitud del "emplazamiento" (1) concreto de la actuación o uso posible o la suma de las actuaciones desarrolladas en el ámbito de la Modificación, de modo que la superficie afectada sea igual o inferior a un 25% del mismo, por un lado, y en la magnitud "general" (2) para los casos en que se supere el 25%, por el otro.

- (VIII) ***Vulnerabilidad***: Responde a la cualidad de la manifestación del impacto en cuanto al grado de susceptibilidad de los valores medioambientales definidos de alto y muy alto interés para sufrir una alteración de signo negativo o que conlleve su degradación. Dado su relevancia en la valoración de la incidencia de la Modificación en la configuración medioambiental, se justifica la aplicación de un valor multiplicador de ponderación de 4 puntos sobre el índice asignado a cada resultado posible. Precisamente, se definen estos en el grado de vulnerabilidad "alta" (4), de vulnerabilidad "moderada" (2) y de vulnerabilidad "baja" (1).

Esta caracterización del impacto tiene por objeto definir de modo cualitativo y empírico la justificación de las manifestaciones de incidencia, de acuerdo a una serie de indicadores definidos y a la previsión de que se produzcan los efectos posibles en cada uno. Sin embargo, dicha valoración cualitativa se complementa con una propuesta de valoración cuantitativa a partir de la ponderación y la aplicación de valores respectivos a los niveles de alteración y a los indicadores anteriormente expuestos, a los efectos de afianzar la objetividad y justificación de la coherencia de la Modificación en materia de evaluación ambiental.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 109/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

Esta valoración cuantitativa justifica su planteamiento en base a la equidad de los valores de referencia en relación al grado teórico o real de importancia de los distintos aspectos analizados, reconociéndose en cualquier caso la necesidad de evitar su independencia de la valoración cualitativa en razón a la complejidad de los comportamientos territoriales.

Como aplicación "matemática" de este análisis cuantitativo, el resultado de la valoración surgiría de aplicar la siguiente fórmula:

[Valor de alteración de la variable analizada] + [(I) + (II) + (III) + 2(IV) + 2(V) + (VI) + 2(VII) + 4(VIII)]

El resultado global de esta caracterización del impacto se concluye en una gradación del mismo para el conjunto de la Modificación en la variable ambiental implicada, de modo que pueden sintetizarse las distintas posibilidades de acuerdo a los siguientes conceptos:

- Impacto "***No Significativo y Compatible***".

  Se concluye en este caso cuando el efecto manifestado de una actuación o el conjunto de actuaciones previstas en el desarrollo de las determinaciones de esta Modificación se defina en una limitada alteración de los valores medioambientales y paisajísticos existentes respecto a la situación ambiental preexistente. Aplicándose la fórmula de referencia en la valoración cuantitativa, el presente grado integraría los resultados de entre 14 y 18 puntos, ambos inclusive.

- Impacto "***No Significativo y Moderado***".

  Se concluye en este caso cuando el efecto manifestado de una actuación o el conjunto de actuaciones resultantes de la aplicación de la Modificación se defina en una alteración apreciable de las condiciones medioambientales o paisajísticas de la superficie de ésta, de modo que se conlleven medidas relevantes de corrección del impacto. Aplicándose la fórmula de referencia en la valoración cuantitativa, el presente grado integraría los resultados de entre 19 y 25 puntos, ambos inclusive.

- Impacto "***Significativo y Severo de signo negativo***".

  Se concluye en este caso cuanto el efecto manifestado de una actuación o el conjunto de actuaciones previstas en el desarrollo de las determinaciones de esta Modificación se defina en una alteración importante de las condiciones

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 110/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

medioambientales o paisajísticas del conjunto de la superficie de ésta, de modo que sean necesarias medidas fundamentales de corrección y mimetismo del impacto, a los efectos de garantizar la pervivencia y perceptibilidad de los valores naturales y paisajísticos definitorios. Aplicándose la fórmula de referencia en la valoración cuantitativa, el presente grado integraría los resultados de entre 26 y 35 puntos, ambos inclusive. Su concurrencia en el objeto de esta Modificación debiera derivar en la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria.

- Impacto "***muy significativo y crítico de signo negativo***".

  Se concluye en este caso cuando el efecto manifestado de una actuación o el conjunto de actuaciones previstas en el desarrollo de las determinaciones de esta Modificación se define en una trasformación drástica del escenario especial y las condiciones medioambientales o paisajísticas del conjunto de la superficie de ésta, de modo que sean necesarias medidas de mimetización o de compensación en la incidencia de signo negativo a los efectos garantizar un suficiente nivel de calidad ambiental del territorio implicado. Aplicándose la fórmula de referencia en la valoración cuantitativa, el presente grado integraría los resultados de entre 36 y 40 puntos, ambos inclusive. Su concurrencia en el objeto de esta Modificación debiera derivar en la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 111/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

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

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

La referencia fundamental en este caso es que se adelanta el resultado no preverse un impacto significativo de signo negativo, teniendo en cuenta la definición que se regula en el artículo 5 punto 1º b) de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*; es decir, toda "*alteración de carácter permanente o de larga duración de un valor natural y, en el caso de espacios Red Natura 2000, cuando además afecte a los elementos que motivaron su designación y objetivos de conservación*".

- **En cuanto al relieve.**

  Tratándose de un entorno de borde de urbanización donde sobresale el carácter de transición entre el espacio urbano consolidado y el entorno rústico, las características del relieve que puedan resultar de interés natural o paisajístico se encuentran irreversiblemente condicionadas por la antropización del suelo y la subsiguiente transformación de cualidades o singularidades relacionadas con la litología, la definición geológica, la morfología física o su configuración expositiva.

  Ninguna parte del ámbito integra enclaves o elementos con una singularidad geomorfológica o geológica reseñable.

  En todo caso, la formación de cauce abierto que se desarrolla hacia el Este desde el margen oriental del ámbito mantiene una relativa composición morfológica entre las infraestructuras viarias que sugieren una referencia de la estructura física original del territorio.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 112/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

Tras la Autovía GC-1 y fuera del ámbito de Modificación, el desarrollo de las estribaciones de las rampas fonolíticas de Amurga no experimentan riesgo alguno de alteración por las nuevas determinaciones urbanísticas.

El ajuste de la ordenación prevista no conlleva ningún escenario apreciable en el efecto sobre sus posibles características, distinto del esperado con el desarrollo del planeamiento vigente.

Las determinaciones orientadas a ejecutar las actuaciones se limitarían a una superficie en espacio con antropización significativa por el desarrollo precedente de la zona del Canódromo, la formación edificatoria a lo largo de la Avenida de Moya y el talud artificial sobre la que se desarrolla la misma.

En la Alternativa "0" la transformación de la morfología del terreno que se sugiere por la materialización de las determinaciones de usos y actuación permitidos en la actualidad es mayor en tanto no se regulan restricciones a la ocupación masiva del espacio por la urbanización del suelo, tanto para el potencial aprovechamiento edificatorio como para la trama interna de accesos y las dotaciones o equipamientos. En ese escenario, la probabilidad de la homogeneización del terreno es evidente, sugiriendo el acompañamiento de desmontes y rellenos a tal fin.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 113/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

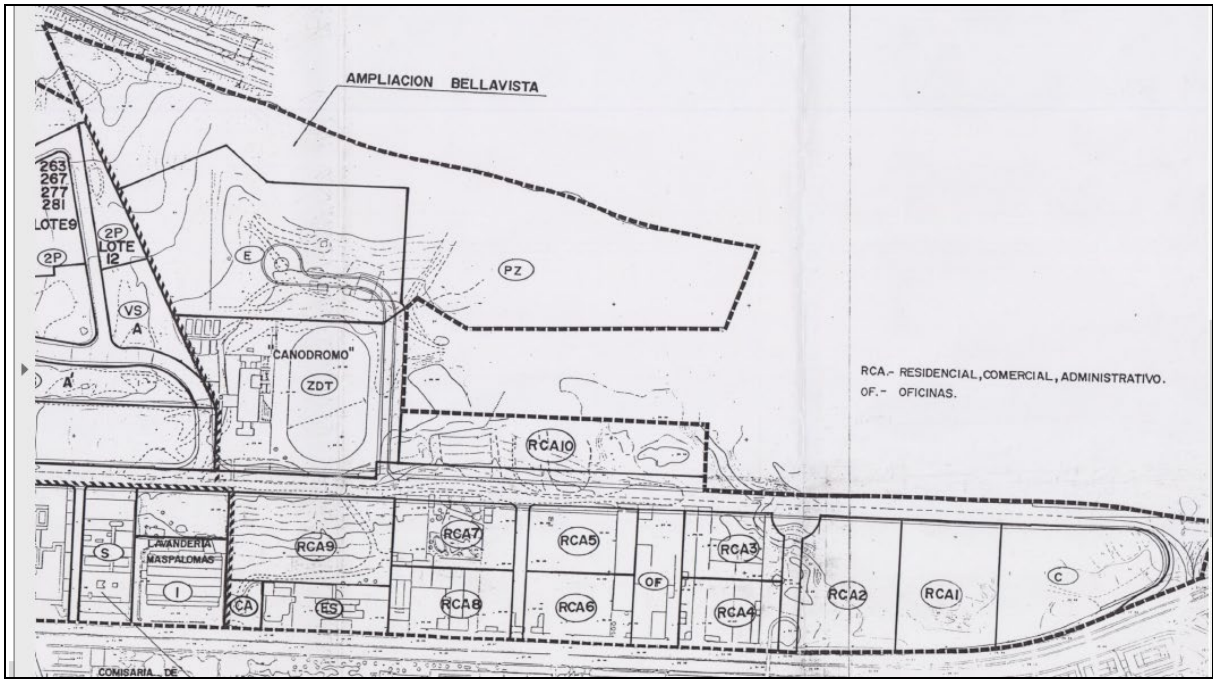


Figura 27. **La ordenación en la Alternativa "0" a efectos de referencia de su efecto en el relieve**

En las Alternativas "1" y "2" se sugiere una urbanización del suelo con condiciones de mayor adaptación topográfica al terreno, en su desarrollo que incluiría la canalización del barranco a su paso por el Canódromo, continuando el proceso ya ejecutado del Cauce en la zona residencia de Buenavista.

La definición formal previsible es similar en ambas, siendo sus diferencias a efectos ambientales en el momento temporal de su efecto y el procedimiento de gestión urbanística en 2 o 3 unidades de actuación. En el caso de la Alternativa "2" en su desarrollo por piezas de unidad de actuación separadas prevalece el criterio global de los vestigios de ladera que han quedado en el margen norte de contacto con la Autovía cuando se construyó ésta, así como una relación más amable o de transición hacia la zona central del cauce (de mayor interés morfológico) que queda fuera del ámbito de Modificación.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202		
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35	- 114/180 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

Entonces, se prevé un comportamiento más adecuado a la variable del relieve en la Alternativa "2" al resultar una presencia más evidente de las formas naturales del terreno en el contexto de la urbanización del suelo.

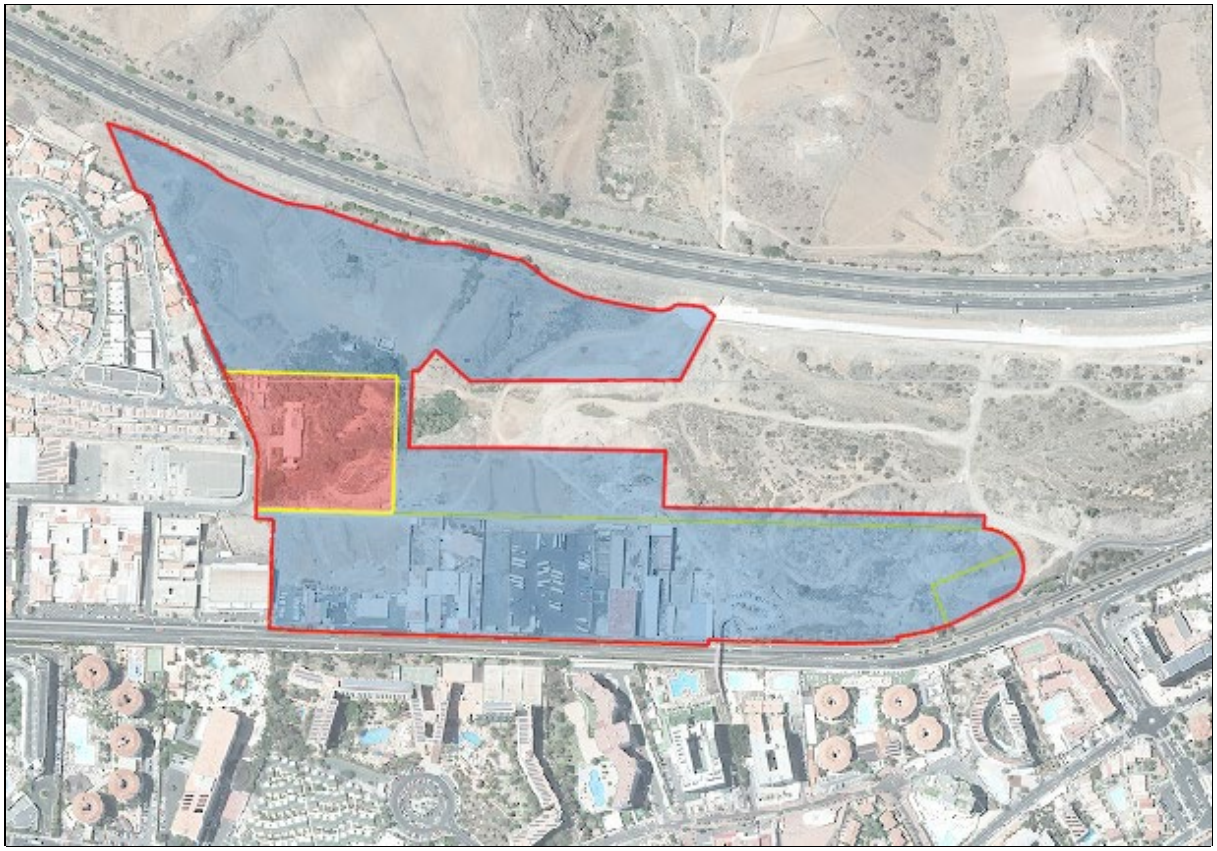


Figura 28. **La ordenación en la Alternativa "1" a efectos de referencia de su efecto en el relieve**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 115/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

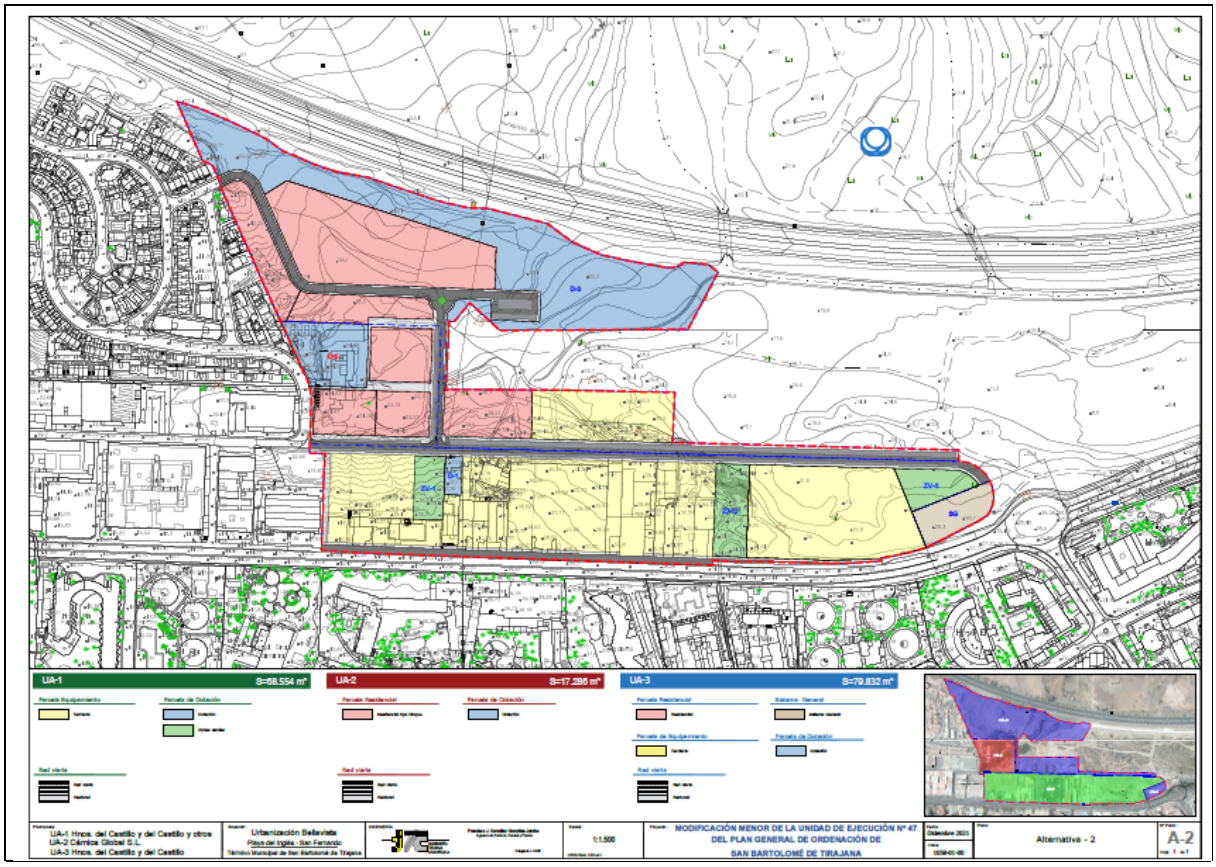


Figura 29. **La ordenación en la Alternativa "2" a efectos de referencia de su efecto en el relieve**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202		
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35	- 116/180 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33



Figura 29. **Disposición del relieve hacia el Oeste.**



Figura 29. **Disposición del relieve hacia el Este dentro del ámbito.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 117/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

En esta zona no se constata ningún espacio protegido por este tipo de cualidades, ni se delimita enclave alguno que se recoja en inventario de puntos de interés geológico.

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

Alternativa 0

Alteración previsible del relieve	**Moderada**. Entorno geomorfológico irreversiblemente alterado por la periurbanización preexistente. El desarrollo previsible del PGO vigente conlleva una urbanización masiva del suelo y, con ello, una adaptación del perfil del terreno a los efectos de acoger las piezas urbanas sin previsible integración de la variable de la forma del terreno que subsiste de manera relativa en la actualidad. Valor 3.

Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto cierto. Valor 2. • Duración permanente. Valor 2. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto irreversible. Valor 4. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales derivados de intensidad moderada de uso, fácilmente controlables por adaptación constructiva. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión general en el ámbito. Valor 4. • Vulnerabilidad geomorfológica baja en el área. Valor 4.

Valor del impacto	**No significativo y moderado** (23).

Situaciones de alteración apreciable del relieve	→ Alteración masiva a efecto de acoger la nueva urbanización.

Efectos significativos en el relieve como valor singular del medio ambiente	→ No previsible en tanto no existen enclaves de interés geomorfológico.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202		
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35	- 118/180 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

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

Alternativa 1

Alteración previsible del relieve	**Moderada**. Entorno geomorfológico irreversiblemente alterado por la periurbanización preexistente. El desarrollo previsible de las 2 unidades de ejecución de manera independiente conlleva una urbanización masiva del suelo y, con ello, una adaptación del perfil del terreno a los efectos de acoger las piezas urbanas sin previsible integración de la variable de la forma del terreno que subsiste de manera relativa en la actualidad. No se especifica la conservación de vestigios de la estructura física natural del terreno. Valor 3.

Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto cierto. Valor 2. • Duración permanente. Valor 2. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto irreversible. Valor 4. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales derivados de intensidad moderada de uso, fácilmente controlables por adaptación constructiva. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión general en el ámbito. Valor 4. • Vulnerabilidad geomorfológica baja en el área. Valor 4.

Valor del impacto	**No significativo y moderado** (23).

Situaciones de alteración apreciable del relieve	→ Alteración masiva a efecto de acoger la nueva urbanización

Efectos significativos en el relieve como valor singular del medio ambiente	→ No previsible en tanto no existen enclaves de interés geomorfológico.

Firmado por: YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa | Fecha: 30-12-2021 15:06:03
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 119/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

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

Alternativa 2

Alteración previsible del relieve	**Baja**. Entorno geomorfológico irreversiblemente alterado por la periurbanización preexistente. El desarrollo previsible de las 3 unidades de ejecución de manera separada conlleva una urbanización masiva del suelo y, con ello, una adaptación del perfil del terreno a los efectos de acoger las piezas urbanas sin previsible integración de la variable de la forma del terreno que subsiste de manera relativa en la actualidad. Se incluye la conservación de vestigios de la estructura física natural del terreno, por cuanto el desarrollo de la ordenación incidirá sobre el terreno ya transformado por la antropización. Valor 1.

Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto cierto. Valor 2. • Duración permanente. Valor 2. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto irreversible. Valor 4. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales derivados de intensidad moderada de uso, fácilmente controlables por adaptación constructiva. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión general en el ámbito. Valor 4. • Vulnerabilidad geomorfológica baja en el área, aunque alta en el perímetro norte. Valor 4.

Valor del impacto	**No significativo y moderado** (21).

Situaciones de alteración apreciable del relieve	→ Alteración masiva a efecto de acoger la nueva urbanización con conservación derivada de los elementos de estructura física natural del terreno aún presentes.

Efectos significativos en el relieve como valor singular del medio ambiente	→ No previsible en tanto no existen enclaves de interés geomorfológico.

Firmado por: YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa | Fecha: 30-12-2021 15:06:03
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 120/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

- **En cuanto a la flora, la fauna y la biodiversidad.**

El ámbito de Modificación es un remitido a la urbanización, aunque aún no se haya ejecutado salvo el tramo de la hilera de edificaciones a lo largo de la Avenida de Moya. La antropización asociada este conjunto edificado, a la construcción de la Autovía GC-1 y del equipamiento de canódromo hoy en desuso tiene como resultado en la actualidad la no conservación de ninguna formación autóctona u originaria de acuerdo al medio natural teórico en el emplazamiento.

En todo caso, la localización en el espacio exterior al Este del ámbito de una formación de balera y cardonal, definida como Hábitat de Interés Comunitario como representación de los matorrales termomediterráneos y preestépicos. Así, es matorral coexisten con una avifauna de mayor variedad biótica que la existente en el ámbito. En el ramal norte del ámbito, esta formación ocupa una estribación de su perímetro en un punto periférico interior junto al límite del mismo.

Se localiza una segunda formación de ajardinamiento asilvestrado en el emplazamiento del canódromo hoy en desuso que se considera una oportunidad para implementar unas condiciones de calidad ambiental del nuevo espacio urbanizado a partir de la localización de enclaves con individuos singulares de vegetación arbolada existente en la misma.

Las alternativas "0" y "1" no prevén ninguna determinación específicamente asociada al tratamiento de estos elementos o enclaves bióticos, planteándose unas condiciones en la que el resultado de integración final de los mismos se manifestará en la ejecución final del proceso de urbanización.

En la alternativa "2" se determina específicamente la localización de espacios libres susceptibles de definirse como zona de conservación en el enclave del ramal norte (si bien, su desarrollo pormenorizado requeriría una cautela en su efecto espacial con preferente localización del fondo de saco viario lo más al Oeste posible. En el

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 121/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

segundo enclave el Canódromo, se prevé una formación de espacio libre con probable concreción en plaza-parque que pudiera recoger una representación sustantiva del arbolado singular preexistente en la zona de ajardinamiento asilvestrado.

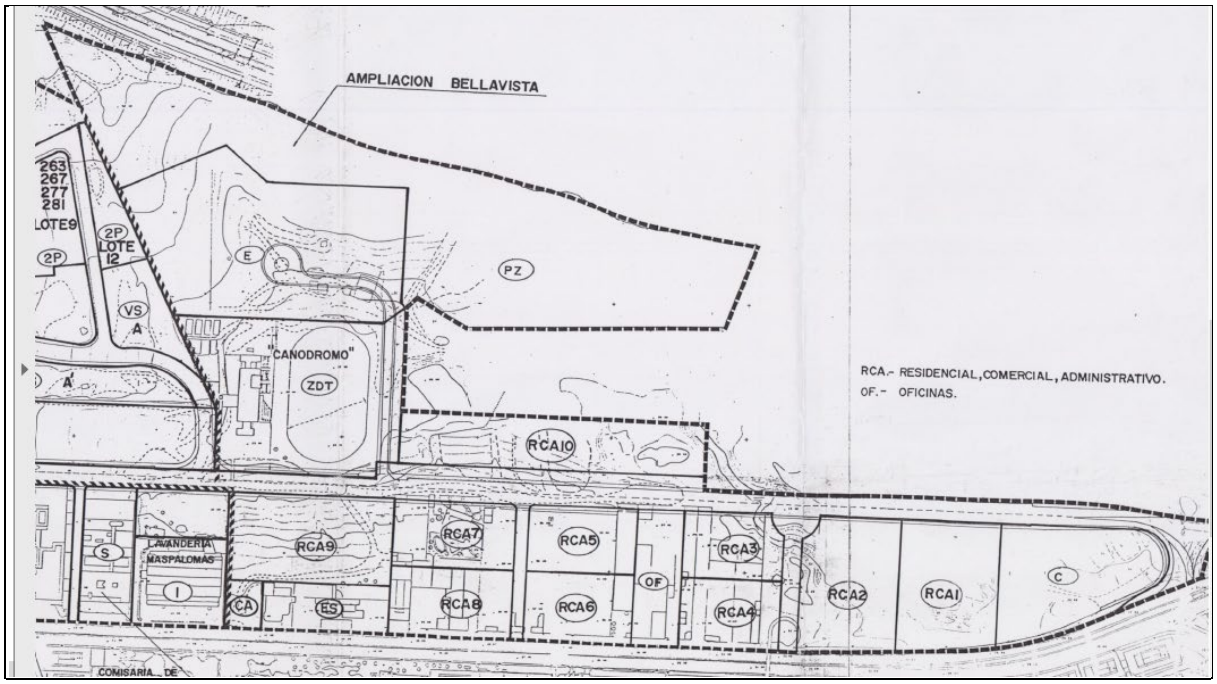


Figura 30. **La ordenación en la Alternativa "0" a efectos de referencia de su efecto en la biodiversidad natural**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202		
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35	- 122/180 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

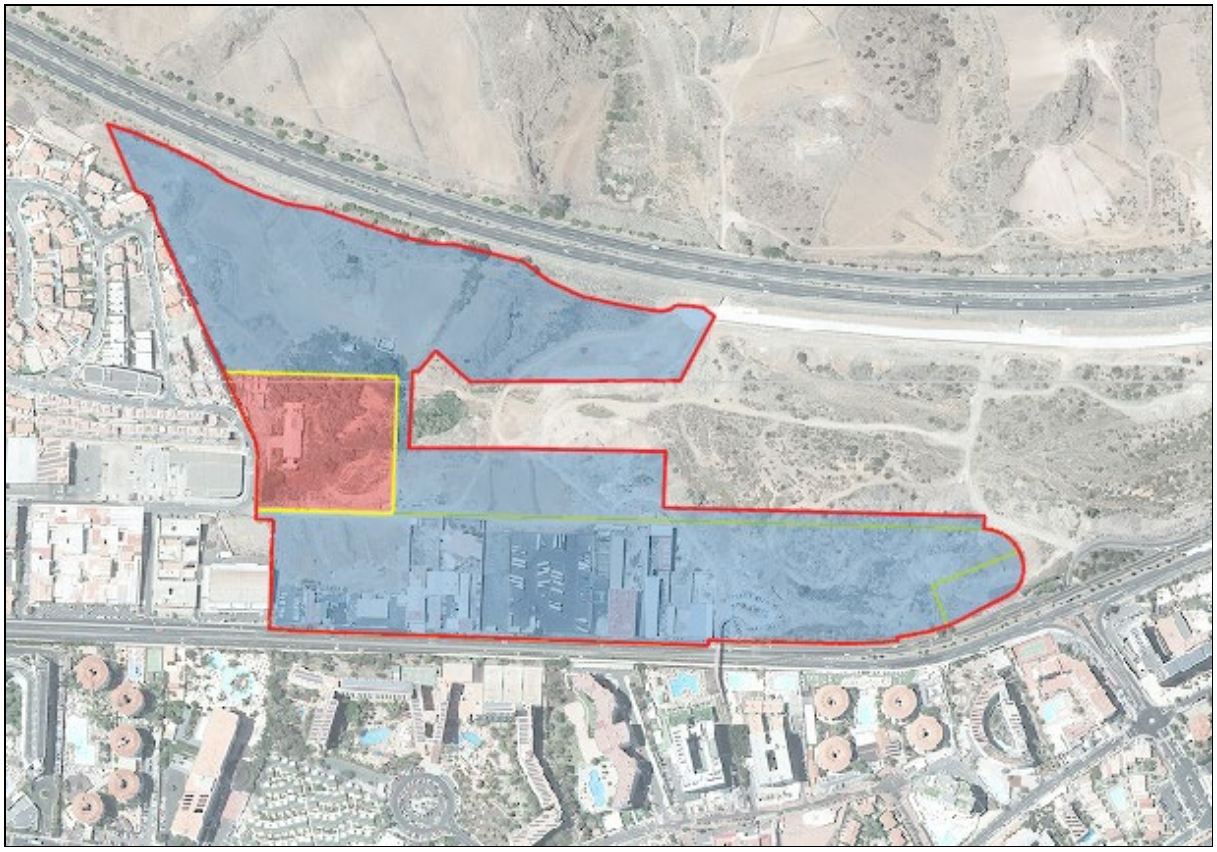


Figura 31. **La ordenación en la Alternativa "1" a efectos de referencia de su efecto en la biodiversidad natural**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 123/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

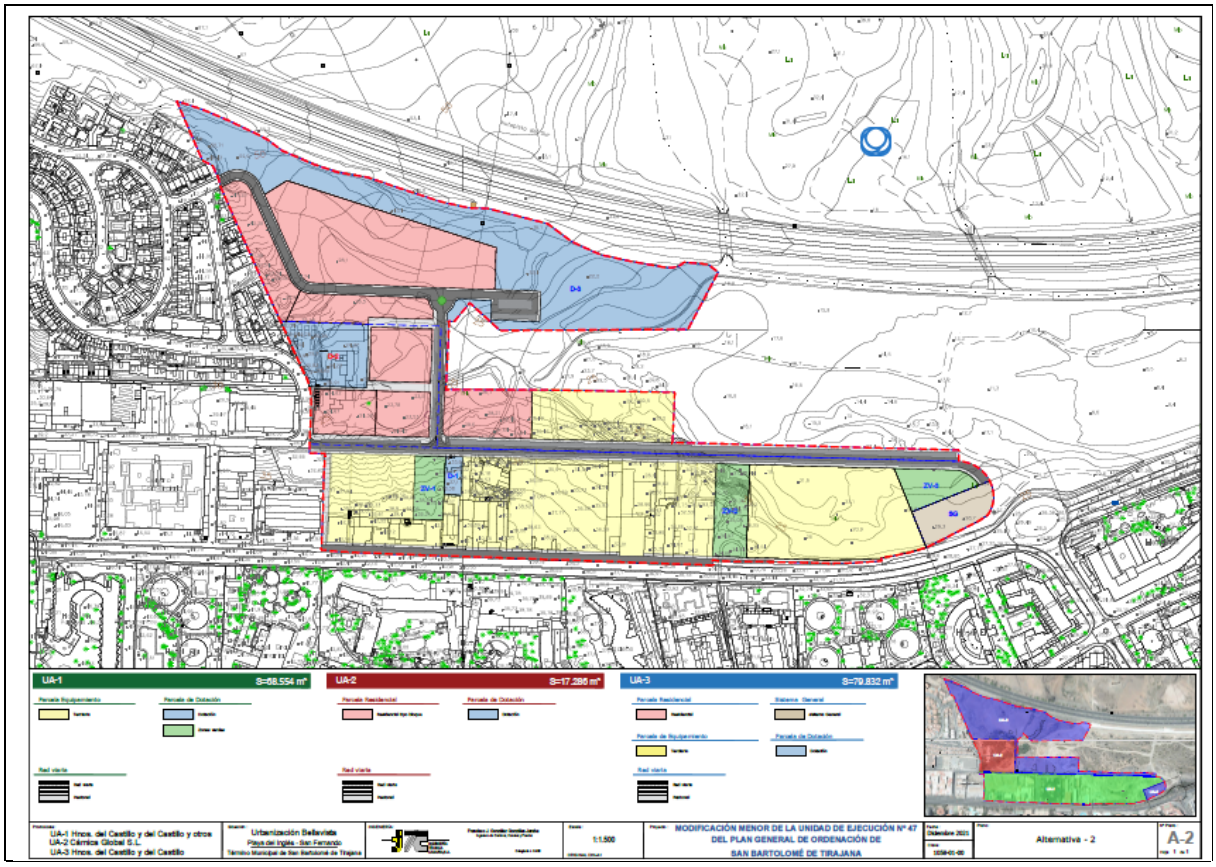


Figura 32. **La ordenación en la Alternativa "2" a efectos de referencia de su efecto en la biodiversidad natural**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 124/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33



Figura 33. **Espacio de borde oriental de cierta vulnerabilidad de la biodiversidad respecto a la nueva urbanización.**



Figura 34. **Formación de ajardinamiento contemporáneo asilvestrado como oportunidad para la cualificación ambiental de la futura urbanización.**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 125/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

La valoración de los efectos se ve condicionada entonces por los rasgos de acompañamiento de vegetación en las determinaciones produciendo en su caso mejoras en la impronta de este elemento biótico en las condiciones medioambientales de la urbanización susceptible de desarrollarse.

Entonces, las medidas ambientales correctoras vendrían a jugar un papel fundamental en esta generación de efectos de signo positivo, previendo parámetros o determinaciones que propicien su desarrollo junto con los usos y acondicionamiento del suelo previstos.

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

Alternativa 0

Alteración previsible de la biodiversidad	**Baja**. Condición de espacio urbanizado sin biodiversidad singular. Urbanización integral o mayoritaria del ámbito. Posible a acompañamiento aislado de elementos de ajardinamiento y arbolado en espacios no edificados de las parcelas. Desconexión funcional con los valores bióticos del margen exterior oriental, pudiendo derivar en el efecto trasera durante el desarrollo de los usos ordenado y de degradación por falta de valorización, vertidos y residuos. No previsible aprovechamiento de oportunidad de la formación de ajardinamiento contemporáneo asilvestrado. Valor 1.
Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto cierto. Valor 2. • Duración permanente. Valor 2. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto irreversible. Valor 4. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales derivados de intensidad destacada de uso, fácilmente controlables por adaptación del espacio urbano. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión sobre emplazamiento puntual en el ámbito. Valor 2. • Vulnerabilidad biótica baja en el área. Valor 4.
Valor del impacto	**No significativo y moderado** (19).

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202		
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35	- 126/180 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

Situaciones de alteración apreciable de la biodiversidad	→ Intensificación de la degradación por alteración indirecta en la formación de balera y cardonal junto al perímetro oriental debida a probables vertidos y residuos asociados al efecto trasera en la zona residencial.

Efectos significativos en la biodiversidad como valor singular del medio ambiente	→ No se prevén efectos significativos. Sin embargo, se hace mención a la posible alteración puntual indirecta del hábitat de interés comunitario de la balera-cardonal.

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

Alternativa 1

Alteración previsible del relieve	**Baja**. Condición de espacio urbanizado sin biodiversidad singular. Urbanización integral o mayoritaria del ámbito. Posible a acompañamiento aislado de elementos de ajardinamiento y arbolado en espacios no edificados de las parcelas. Desconexión funcional con los valores bióticos del margen exterior oriental, pudiendo derivar en el efecto trasera durante el desarrollo de los usos ordenado y de degradación por falta de valorización, vertidos y residuos. No previsible aprovechamiento de oportunidad de la formación de ajardinamiento contemporáneo asilvestrado. Valor 1.

Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto cierto. Valor 2. • Duración permanente. Valor 2. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto irreversible. Valor 4. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales derivados de intensidad destacada de uso, fácilmente controlables por adaptación del espacio urbano. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión sobre emplazamiento puntual en el ámbito. Valor 2. • Vulnerabilidad biótica baja en el área. Valor 4.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 127/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

Valor del impacto	**No significativo y compatible** (19).

Situaciones de alteración apreciable de la biodiversidad	→ Intensificación de la degradación por alteración indirecta en la formación de balera y cardonal junto al perímetro oriental debida a probables vertidos y residuos asociados al efecto trasera en la zona residencial.

Efectos significativos en la biodiversidad como valor singular del medio ambiente	→ No se prevén efectos significativos. Sin embargo, se hace mención a la posible alteración puntual indirecta del hábitat de interés comunitario de la balera-cardonal.

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

Alternativa 2

Alteración previsible de la biodiversidad	**Baja**. Condición de espacio urbanizado sin biodiversidad singular. Urbanización integral o mayoritaria del ámbito. Posible a acompañamiento aislado de elementos de ajardinamiento y arbolado en espacios no edificados de las parcelas. Integración funcional previsible con los valores bióticos del margen exterior oriental, siendo susceptible de puesta en valor y atractivo ambiental en la nueva zona residencial por dicho enclave. Previsible aprovechamiento de oportunidad de la formación de ajardinamiento contemporáneo asilvestrado como valor paisajístico de la nueva urbanización. Valor 1.

Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto probable. Valor 1. • Duración temporal. Valor 1. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto irreversible. Valor 4. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales derivados de intensidad moderada de uso, fácilmente controlables por adaptación constructiva. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión a nivel de emplazamiento en el ámbito. Valor 2.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 128/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

	• Vulnerabilidad biótica baja en el área. Valor 4.
Valor del impacto	**No significativo y compatible** (17).
Situaciones de alteración apreciable de la biodiversidad	→ No previstas. Medida ambiental de conservación de las estribaciones junto al perímetro nororiental de la formación de balera-cardonal. Medida de aprovechamiento de los individuos arbóreos y elementos botánicos del enclave de ajardinamiento asilvestrado en el canódromo para nuevas piezas de parque en ese emplazamiento y otras unidades similares en la nueva urbanización.
Efectos significativos en la biodiversidad como valor singular del medio ambiente	→ No se prevén efectos significativos.

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

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

No se han conservado enclaves de suelo de reseñable valor agrológico del suelo, habiendo sido sustituido por la urbanización parcial existente y el pavimentado del sustrato.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 129/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

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

Alteración previsible del valor agrológico del suelo y la tierra	**Muy baja**. Condición de espacio urbanizado en su franja sur y oeste. Destino de nueva urbanización en el planeamiento en vigor. No se conserva representación alguna de suelo de valor agrológico en el ámbito ni en sus inmediaciones. Valor 0.

Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto probable. Valor 1. • Duración temporal. Valor 1. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto reversible a medio plazo. Valor 2. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión puntual en el ámbito. Valor 1. • Vulnerabilidad baja en el área en relación al valor agrológico del suelo. Valor 4.

Valor del impacto	**No significativo y compatible** (13).

Situaciones de alteración apreciable del valor agrológico del suelo y la tierra	→ No previsibles.

Efectos significativos en el valor agrológico del suelo y la tierra	→ No se prevén efectos significativos.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 130/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

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

Alteración previsible del valor agrológico del suelo y la tierra	**Muy baja**. Condición de espacio urbanizado en su franja sur y oeste. Destino de nueva urbanización en el planeamiento en vigor. No se conserva representación alguna de suelo de valor agrológico en el ámbito ni en sus inmediaciones. Valor 0.

Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto probable. Valor 1. • Duración temporal. Valor 1. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto reversible a medio plazo. Valor 2. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión puntual en el ámbito. Valor 1. • Vulnerabilidad baja en el área en relación al valor agrológico del suelo. Valor 4.

Valor del impacto	**No significativo y compatible** (13).

Situaciones de alteración apreciable del valor agrológico del suelo y la tierra	→ No previsibles.

Efectos significativos en el valor agrológico del suelo y la tierra	→ No se prevén efectos significativos.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 131/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

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

Alteración previsible del valor agrológico del suelo y la tierra	**Muy baja**. Condición de espacio urbanizado en su franja sur y oeste. Destino de nueva urbanización en el planeamiento en vigor. No se conserva representación alguna de suelo de valor agrológico en el ámbito ni en sus inmediaciones. Valor 0.

Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto probable. Valor 1. • Duración temporal. Valor 1. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto reversible a medio plazo. Valor 2. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión puntual en el ámbito. Valor 1. • Vulnerabilidad baja en el área en relación al valor agrológico del suelo. Valor 4.

Valor del impacto	**No significativo y compatible** (13).

Situaciones de alteración apreciable del valor agrológico del suelo y la tierra	→ No previsibles.

Efectos significativos en el valor agrológico del suelo y la tierra	→ No se prevén efectos significativos.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 132/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

- **En cuanto al cambio climático, los recursos naturales, el aire y el agua.**

El planeamiento en vigor ya determina un escenario de urbanización del suelo que ineludiblemente vendría acompañada de un reajuste en las condiciones preexistentes en relación al cambio climático, la huella de carbono y, en general, los factores climáticos y atmosféricos.

En ese contexto, las distintas alternativas conservan la condición de espacio destinados a usos urbanos con prevalencia residencial desde el punto de vista urbanístico que preexisten en la situación actual.

Careciéndose de formaciones naturales acuícolas, los factores que en el ámbito de ordenación pueden considerarse implicados en esta variable se concretan en el conjunto edificado y la consecuente producción de residuos, constituyendo un factor de situaciones excepcionales de índole microclimática.

El Ministerio español de Transición Ecológica define la huella de carbono como la totalidad de gases de efecto invernadero emitidos por efecto directo o indirecto por un individuo, organización, evento o producto, que en relación a la ordenación urbanística vendría a concebirse como la suma de estas actividades en un territorio dado. A través de la misma, se cuantifica las emisiones de gases de efecto invernadero que son liberado a la atmósfera como consecuencia del desarrollo urbano.

Esta variable permite ser conscientes de modo más o menos objetivos del impacto generado en

Esta variable permite ser conscientes de modo más o menos objetivo del impacto de la ordenación urbanística que se define en esta Modificación sobre el calentamiento global, convirtiendo de esta manera el análisis de la huella de carbono en una herramienta de sensibilización de gran valor. Hoy en día, ya se perfila como un elemento diferenciador de los planes que deciden comprometerse con el medio ambiente y apuestan por el desarrollo sostenible.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 133/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

La dificultad en el objeto analítico perseguido estriba en la inexistencia de información sobre el comportamiento del municipio de San Bartolomé de Tirajana y, en concreto, del ámbito de Bellavista-San Fernando para cuantificar con mínima objetividad el alcance que el presente Modificación y sus alternativas pudieran derivar en el incremento de la huella de carbono.

Pese al destacado avance de la investigación en esta materia, en especial a partir del Protocolo de Kyoto, la inexistencia de estándares de referencia para los distintos usos del suelo y sus elementos asociados en condiciones de amplitud suficiente para extraer una suma que nos permita definir el comportamiento del ámbito ordenado constituye un condicionante ineludible.

A modo enunciativo, podemos proponer la implicación del parque de vehículos y el comportamiento energético de la urbanización resultante del desarrollo de las determinaciones urbanística, expresamente asociada a los usos residenciales y terciarios previstos en el ámbito de la Modificación, a partir de las siguientes ponderaciones en el peor escenario que consideramos en términos realistas y atendiendo a la guía que al respecto ha promovido el citado Ministerio de Transición Ecológica y otras fuentes oficiales.

Teniendo en cuenta lo anterior, se concluyen varios resultados genéricos en el desarrollo de las alternativas de la Modificación que condicionan su potencial de efectos asociados a riesgos de incremento del cambio climático, a saber:

- Las alternativas de ordenación conllevan un aumento de la edificabilidad residencial en el ámbito respecto a la situación actual que y que se sumará a la preexistente en el barrio de Bellavista-San Fernando. Ello traerá consigo nueva población y uso intensivo de la superficie recogida en la Modificación y sus alrededores. Sin embargo, no hace más que reproducir el esquema estructurante de planificación urbana determinado en el planeamiento urbanístico en vigor y optimizar el equilibrio de la gestión privada del suelo, su rentabilidad económica y patrimonial acorde al derecho consolidado de la propiedad y el interés general de la gestión sostenible del espacio urbano en términos de dotación de usos y servicios públicos y de calidad ambiental adecuada.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 134/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

- Asociado a lo anterior, es previsible un crecimiento de la población residente y usuaria que en el escenario de máximo aprovechamiento de los usos previstos en el espacio sugieren un volumen de algo menos de 3.000 nuevos habitantes potencialmente afectables o generadores de actividades que incidan en los riesgos del cambio climático. Dichos usos se corresponden con el consumo energético de las viviendas, usos terciarios y espacio público o del tráfico rodado interior; en ambos casos con la emisión resultante de carbono y su huella ambiental derivado del mismo. Se excluyen usos industriales potencialmente emisores de sustancias contaminantes a la atmósfera. De acuerdo a los nuevos criterios que se van consolidando en el urbanismo de las zonas urbanas en Canarias, la próxima aplicación del marco legal específico y la consolidación de las pautas de sostenibilidad en el dinamismo de las zonas residenciales, se concluye la procedencia de medidas ambientales que acompañen dicho desarrollo, cuyo resultado previsible restringiría en gran medida dicha incidencia.

- Se trata de un ámbito local y de escasa dimensión superficial en el contexto del sistema urbano del frente costero en San Bartolomé de Tirajana, por cuanto la aportación de la futura urbanización residencial y terciaria en Bellavista en materia de huella de carbono se considera proporcionalmente reducida y muy limitada en relación a la que supuestamente se esté generando en ese frente. No es previsible en el desarrollo de las determinaciones urbanísticas un crecimiento apreciable de la citada huella de carbono derivada de las emisiones de consumo eléctrico en el conjunto de Bellavista-San Fernando en comparación con el potencial de generación en el escenario de aprovechamiento destacado de la Autovía GC-1 y la Avenida de Moya colindantes o de otras zonas de la misma ciudad turística en la costa de San Bartolomé de Tirajana. Dicha conclusión tiene en cuenta los mecanismos reglados en vigor sobre el uso de instalaciones asociadas a la sostenibilidad energética.

- En el Protocolo de Kioto se consideran los sumideros como usos o actividades del suelo que limitan el efecto de la huella de carbono, al constituir enclaves de almacenamiento del CO_2, facilitando el cumplimiento de los compromisos de reducción de emisiones.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 135/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

Entre esas actividades se subrayan los espacios de "revegetación" como lugares con al menos 500 m² con este tipo de elementos naturales.

En este sentido, se expuso en el apartado de efectos sobre la biodiversidad la valoración en términos positivos del impacto en la ordenación en la alternativa "2", en menor medida en la "2", al aumentarse la superficie sujeta a espacios de posible revegetación en el desarrollo de la ordenación prevista en la Modificación en caso de ejecutarse la medida ambiental de acompañamiento de zona verde arbolada en la materialización formal de los espacios libres.

El ámbito de Bellavista y su entorno no incluye formaciones de agua, y mucho menos aquellas que por sus valores naturales merezcan medidas de ordenación urbanística tendentes a su conservación. Por tanto, no es previsible un efecto ni siquiera reseñable derivado de las nuevas determinaciones, descartándose interacciones indirectas ante la inexistencia de formaciones afines en el entorno a media distancia.

El funcionamiento del ciclo hidrológico en esta zona de la Isla se encuentra representada en las aportaciones de las precipitaciones de lluvia. Por tanto, es la escorrentía resultante la variable a tener en cuenta, no constatándose en el ámbito la existencia de recursos subterráneos que puedan verse afectados por la nueva ordenación.

En tanto acogería un sistema de recogida, saneamiento y transporte de las escorrentías naturales, no es previsible en ninguna de las alternativas la producción de acontecimientos de riesgo asociados al desarrollo funcional de la Modificación.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 136/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

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

Alteración previsible del cambio climático, el agua y los recursos naturales	**Baja**. Condición de espacio destinado a la nueva urbanización en el planeamiento en vigor. Usos previstos de índole residencial, terciario y de dotaciones o equipamientos con limitado potencial de incidencia en los factores del cambio climático. Adaptación del sistema ambiental a la acogida de nueva población residencial y usuaria respecto a la situación actual. Inexistencia de formaciones acuícolas y recursos naturales de interés. Valor 1.

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

Valor del impacto	**No significativo y moderado** (19).

Situaciones de alteración apreciable del cambio climático, el agua y los recursos naturales	→ No previsibles. Aportación restringida como consecuencia del consumo energético en los nuevos usos residenciales y terciarios.

Efectos significativos en el cambio climático, el agua y los recursos naturales	→ No se prevén efectos significativos.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 137/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

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

Alteración previsible del cambio climático, el agua y los recursos naturales	**Baja**. Condición de espacio destinado a la nueva urbanización en el planeamiento en vigor. Usos previstos de índole residencial, terciario y de dotaciones o equipamientos con limitado potencial de incidencia en los factores del cambio climático. Adaptación del sistema ambiental a la acogida de nueva población residencial y usuaria respecto a la situación actual. Inexistencia de formaciones acuícolas y recursos naturales de interés. Valor 1.

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

Valor del impacto	**No significativo y moderado** (19).

Situaciones de alteración apreciable del cambio climático, el agua y los recursos naturales	→ No previsibles. Aportación restringida como consecuencia del consumo energético en los nuevos usos residenciales y terciarios.

Efectos significativos en el cambio climático, el agua y los recursos naturales	→ No se prevén efectos significativos.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 138/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

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

Alteración previsible del cambio climático, el agua y los recursos naturales	**Baja**. Condición de espacio destinado a la nueva urbanización en el planeamiento en vigor. Usos previstos de índole residencial, terciario y de dotaciones o equipamientos con limitado potencial de incidencia en los factores del cambio climático. Adaptación del sistema ambiental a la acogida de nueva población residencial y usuaria respecto a la situación actual. Acompañamiento de medidas ambientales de limitación del gasto energético asociado al carbono y de sumidero derivado del desarrollo de zonas verdes en la nueva urbanización. Inexistencia de formaciones acuícolas y recursos naturales de interés. Valor 1.

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

Valor del impacto	**No significativo y compatible** (17).

Situaciones de alteración apreciable del cambio climático, el agua y los recursos naturales	→ No previsibles. Aportación restringida como consecuencia del consumo energético en los nuevos usos residenciales y terciarios.

Efectos significativos en el cambio climático, el agua y los recursos naturales	→ No se prevén efectos significativos.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202		
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35	- 139/180 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

- **En cuanto al patrimonio cultural.**

No se ha conservado construcción, edificación, manifestación o enclave en el ámbito, o que por sus características resulte representativo del patrimonio arqueo lógico, arquitectónico, etnográfico, histórico o cultural del barrio de Bellavista-San Fernando y del conjunto del frente costero de San Bartolomé de Tirajana; descartándose toda posible afección en esta variable por parte de los ajustes del planeamiento vigente.

El perímetro tanto exterior como interior del ámbito en su margen sur y oeste se encuentra igualmente urbanizado, mediante desarrollos de reciente implantación que ha venido a sustituir de modo integral el precedente espacio agrario constatado en el área hasta los años 80 del siglo XX y sus elementos de representatividad de interés etnográfico.

No existen enclaves considerados como Bien de Interés Cultural, incluidos en el Catálogo Municipal de Protección ni otras figuras de protección derivadas del marco legal afín al patrimonio histórico.

No existen manifestaciones de índole socio-cultural que presenten un especial interés etnográfico. En ningún caso, se prevé impactos de signo negativo como consecuencia del desarrollo de la ordenación prevista en la Modificación o, en su defecto, el mantenimiento de su desarrollo urbanístico actual.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 140/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

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

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

Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto probable. Valor 1. • Duración temporal. Valor 1. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto reversible a medio plazo. Valor 2. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión puntual en el ámbito. Valor 1. • Vulnerabilidad baja en el área en relación al patrimonio cultural. Valor 4.

Valor del impacto	**No significativo y compatible** (13).

Situaciones de alteración apreciable del patrimonio cultural	→ No previsibles.

Efectos significativos en el patrimonio cultural	→ No se prevén efectos significativos.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 141/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

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

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

Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto probable. Valor 1. • Duración temporal. Valor 1. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto reversible a medio plazo. Valor 2. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión puntual en el ámbito. Valor 1. • Vulnerabilidad baja en el área en relación al patrimonio cultural. Valor 4.

Valor del impacto	**No significativo y compatible** (13).

Situaciones de alteración apreciable del patrimonio cultural	→ No previsibles.

Efectos significativos en el patrimonio cultural	→ No se prevén efectos significativos.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 142/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

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

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

Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto probable. Valor 1. • Duración temporal. Valor 1. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto reversible a medio plazo. Valor 2. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión puntual en el ámbito. Valor 1. • Vulnerabilidad baja en el área en relación al patrimonio cultural. Valor 4.

Valor del impacto	**No significativo y compatible** (13).

Situaciones de alteración apreciable del patrimonio cultural	→ No previsibles.

Efectos significativos en el patrimonio cultural	→ No se prevén efectos significativos.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 143/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

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

  En el ámbito de Modificación colinda con una zona residencial (Bellavista) y está definido como expansión de la misma aportándole un techo máximo de nuevos habitantes de un 20%-30% más. Sin embargo, es preciso subrayar que dicho efecto se deriva de la propia implementación de las determinaciones del Plan General en vigor en tanto lo ordena como suelo urbano con uso residencial y terciario. Las nuevas determinaciones en sus alternativas no sugieren un eventual añadido de afecciones de signo negativo sobre las características de la población. Y mucho menos son previsibles efectos significativos.

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

  Pueden derivarse ajustes en el parámetro de la tasa de actividad de la población residente en la nueva zona residencial de Bellavista, y de la ya preexistente en la urbanización desarrollada en el margen oeste, como consecuencia de las posibilidades de empleo devenidas de las nuevas actividades. Dicho factor puede constituir una variable de cohesión social que reduzca los factores negativos asociados a la perspectiva de género.

  Las afecciones derivadas de la salud pública como consecuencia de la nueva ordenación no prevén alteraciones reseñables con respecto a la realidad preexistente, en tanto se conserva el uso terciario predominante en la zona, ajustándose según la alternativa el uso característico establecido en el régimen urbanístico previsto: hotelero, comercial y vivienda vacacional o comercial exclusivo.

  Desde el punto de vista de la salud pública, la localización del nuevo emplazamiento residencial en el ámbito de Modificación sí se asocia a previsibles efectos de signo negativo en la futura población usuaria. Dicho efecto no sería consecuencia directa del uso ordenado sino de la interacción del mismo con el

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 144/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

factor de contaminación acústica derivada del funcionamiento de la cercana Autovía GC-1 y la Avenida de la Unión Europea tal como ya se produce en los usos preexistentes en las inmediaciones.

Las alternativas 0 y 1 no incluyen expresamente medidas correctoras que palíen dicho problema mediante el aislamiento funcional del ámbito respecto de la infraestructura viaria, mediante mecanismo de disposición del uso residencial, vegetación arbolada o estructuras físicas disuasorias del ruido.

En este sentido, la Alternativa 2 sí se plantean dichas medidas. Sin perjuicio de las opciones de diseño arquitectónico final, se basa fundamentalmente en un modelo de localización del uso residencial lo más alejado posible de la huella directa de sonido en ambas vías, así como el uso cualificado de la vegetación como factor de disuasión del efecto.

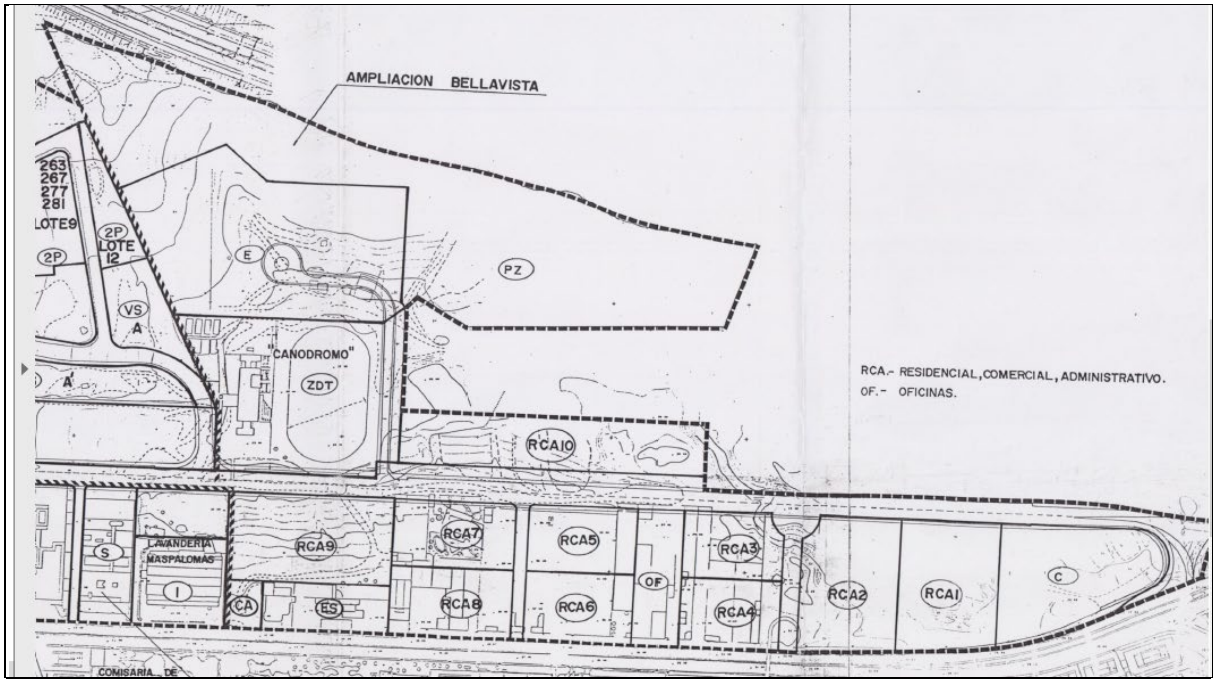


Figura 35. **La ordenación en la Alternativa "0" a efectos de referencia de su efecto en la población y la salud pública**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 145/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

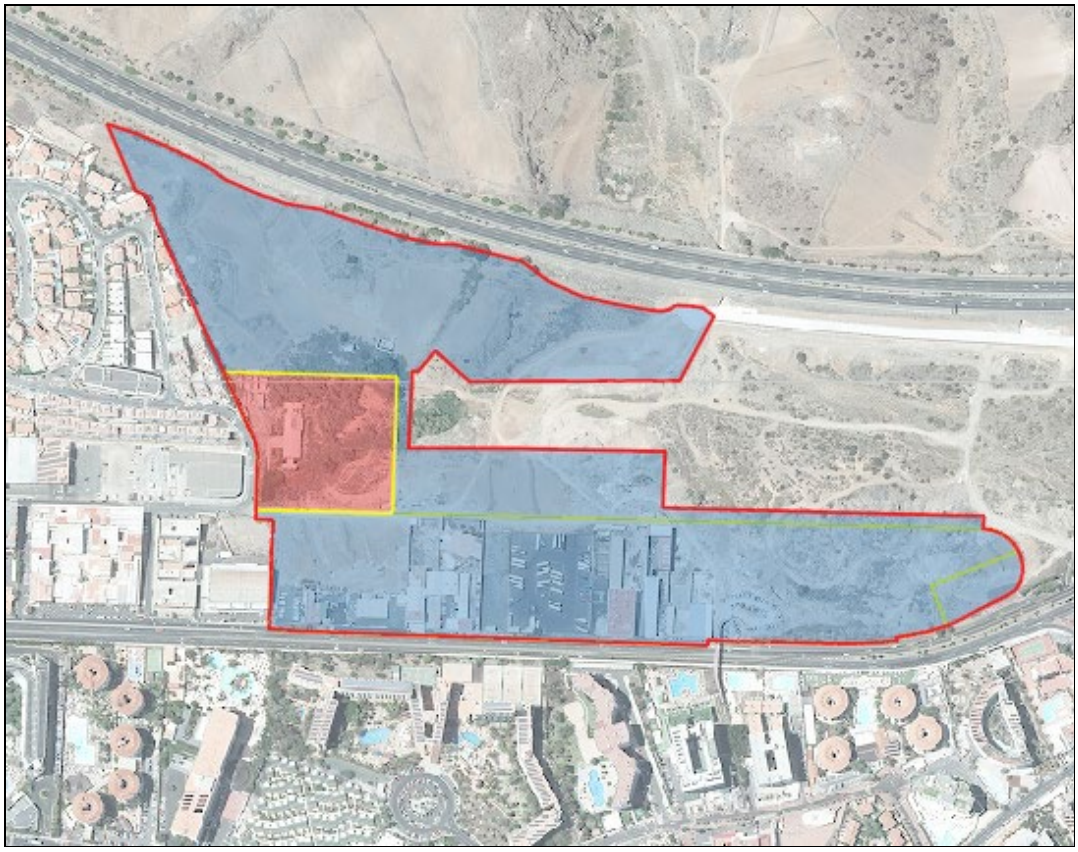


Figura 36. **La ordenación en la Alternativa "1" a efectos de referencia de su efecto en la población y la salud pública**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 146/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

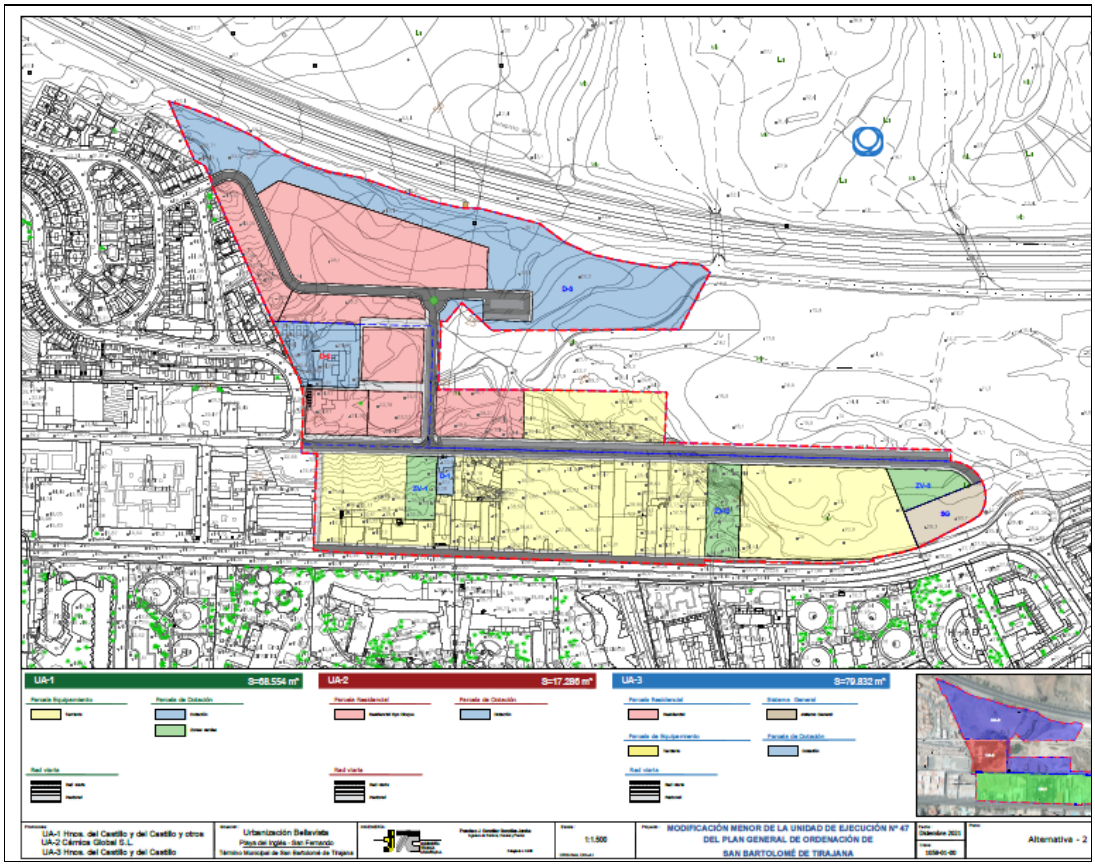


Figura 37. **La ordenación en la Alternativa "2" a efectos de referencia de su efecto en la en la población y la salud pública**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 147/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

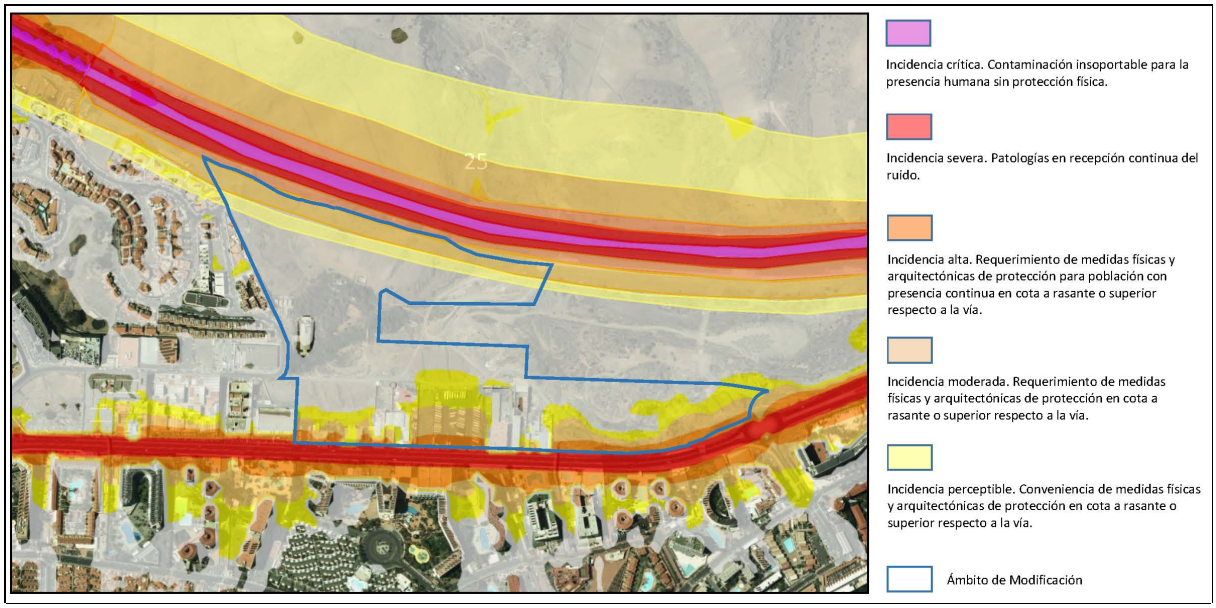


Figura 38. **La huella de sonido a efectos de referencia del efecto de la nueva ordenación en la población y la salud pública**

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 148/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

Naturaleza de la incidencia ambiental de la Modificación en la variable de la población, la salud pública y la perspectiva de género. Alternativa 0

Alteración previsible de la población actual	**Moderada**. Condición de espacio urbanizado y edificado en sus márgenes sur y oeste que se destina en su conjunto a nueva urbanización residencial y terciaria en el planeamiento en vigor. Se introduce nueva población residente fija, aunque no se concluye una destacada proporción de la misma respecto al conjunto urbano existente en Bellavista-San Fernando. Se añade un volumen anual de población usuaria, bien como empleados o como visitantes en el funcionamiento del equipamiento. De modo complementario, esta nueva población usuaria se sumaría a la de las inmediaciones en cuanto al efecto en materia de salud pública por la contaminación acústica de la Autovía GC-1 y la Avenida de la Unión Europea anexas. Valor 3.
Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto cierto. Valor 2. • Duración temporal. Valor 1. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto irreversible en tanto se desarrolla la actividad urbana prevista. Valor 6. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión puntual en el ámbito. Valor 1. • Vulnerabilidad moderada en el área en relación a la población Valor 8.
Valor del impacto	**No significativo y moderado** (25).
Situaciones de alteración apreciable de la población, la perspectiva de género y la salud pública	→ Nueva urbanización residencial y terciaria con población fija y usuaria prevista.
Efectos significativos en la población, la perspectiva de género y la salud pública	→ No se prevén efectos significativos. Riesgo de afección destacada en la población fija en los márgenes de las vías principales del perímetro exterior.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 149/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

Naturaleza de la incidencia ambiental de la Modificación en la variable de la población, la salud pública y la perspectiva de género. Alternativa 1

Alteración previsible de la población actual	**Moderada**. Condición de espacio urbanizado y edificado en sus márgenes sur y oeste que se destina en su conjunto a nueva urbanización residencial y terciaria en el planeamiento en vigor. Se introduce nueva población residente fija, aunque no se concluye una destacada proporción de la misma respecto al conjunto urbano existente en Bellavista-San Fernando. Se añade un volumen anual de población usuaria, bien como empleados o como visitantes en el funcionamiento del equipamiento. De modo complementario, esta nueva población usuaria se sumaría a la de las inmediaciones en cuanto al efecto en materia de salud pública por la contaminación acústica de la Autovía GC-1 y la Avenida de la Unión Europea anexas. Valor 3.
Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto cierto. Valor 2. • Duración temporal. Valor 1. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto irreversible en tanto se desarrolla la actividad urbana prevista. Valor 6. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión puntual en el ámbito. Valor 1. • Vulnerabilidad moderada en el área en relación a la población Valor 8.
Valor del impacto	**No significativo y moderado** (25).
Situaciones de alteración apreciable de la población, la perspectiva de género y la salud pública	→ Nueva urbanización residencial y terciaria con población fija y usuaria prevista.
Efectos significativos en la población, la perspectiva de género y la salud pública	→ No se prevén efectos significativos. Riesgo de afección destacada en la población fija en los márgenes de las vías principales del perímetro exterior.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 150/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

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

Alteración previsible de la población actual	**Baja**. Condición de espacio urbanizado y edificado en sus márgenes sur y oeste que se destina en su conjunto a nueva urbanización residencial y terciaria en el planeamiento en vigor. Se introduce nueva población residente fija, aunque no se concluye una destacada proporción de la misma respecto al conjunto urbano existente en Bellavista-San Fernando. Se añade un volumen anual de población usuaria, bien como empleados o como visitantes en el funcionamiento del equipamiento. De modo complementario, esta nueva población usuaria se sumaría a la de las inmediaciones en cuanto al efecto en materia de salud pública por la contaminación acústica de la Autovía GC-1 y la Avenida de la Unión Europea anexas. Acompañamiento de medidas correctoras de disuasión del efecto en la distribución alejada del uso residencial respecto a la huella de sonido, la localización de una franja de espacio libre en el perímetro norte y el diseño arquitectónico con opciones de aislamiento acústico. Valor 1.
Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto probable. Valor 1. • Duración temporal. Valor 1. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto reversible mediante medidas correctoras durante el diseño constructivo. Valor 2. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión puntual en el ámbito. Valor 1. • Vulnerabilidad moderada en el área en relación a la población Valor 8.
Valor del impacto	**No significativo y compatible** (18).
Situaciones de alteración apreciable de la población, la perspectiva de género y la salud pública	→ Nueva urbanización residencial y terciaria con población fija y usuaria prevista.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202		
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35	- 151/180 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

Efectos significativos en la población, la perspectiva de género y la salud pública	→ No se prevén efectos significativos. Riesgo de afección destacada en la población fija en los márgenes de las vías principales del perímetro exterior.

- **En cuanto a los bienes materiales.**

El carácter limitado de la superficie en el ámbito de Modificación concluye un efecto igualmente restringido sobre los bienes materiales como variable de evaluación ambiental. No existen elementos de interés o relevancia medioambiental que puedan considerarse bienes materiales que deban asociarse a determinaciones de conservación.

En base a ello, no se observa un condicionante relevante en la evaluación específicamente ambiental para las determinaciones diseñadas en esta Modificación.

Ni siquiera, se considera cambio alguno en titularidad del suelo como consecuencia de la posible gestión urbanística resultante, y su posible oportunidad en la oferta de la gestión medioambiental o mejora de las condiciones naturales y paisajísticas como espacio público.

La previsión en el planeamiento vigente de un suelo urbano de uso residencial y terciario minimiza dicha susceptibilidad, manteniendo la nueva ordenación el régimen de titularidad privada en la propiedad a excepción de las cesiones reglamentarias de suelo a la titularidad pública propia de este tipo de desarrollos urbanísticos.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 152/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

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

Alteración previsible de los bienes materiales	**Muy baja**. Condición de espacio semi urbanizado destinado en el planeamiento a uso residencial y terciario. No se conserva representación alguna del patrimonio cultural de la ciudad en el ámbito ni en sus inmediaciones. Valor 0.

Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto probable. Valor 1. • Duración temporal. Valor 1. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto reversible a medio plazo. Valor 2. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión puntual en el ámbito. Valor 1. • Vulnerabilidad baja en el área en relación al patrimonio cultural. Valor 4.

Valor del impacto	**No significativo y compatible** (13).

Situaciones de alteración apreciable de los bienes materiales	→ No previsibles.

Efectos significativos en los bienes materiales	→ No se prevén efectos significativos.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 153/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

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

Alteración previsible de los bienes materiales	**Muy baja**. Condición de espacio semi urbanizado destinado en el planeamiento a uso residencial y terciario. No se conserva representación alguna del patrimonio cultural de la ciudad en el ámbito ni en sus inmediaciones. Valor 0.

Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto probable. Valor 1. • Duración temporal. Valor 1. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto reversible a medio plazo. Valor 2. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión puntual en el ámbito. Valor 1. • Vulnerabilidad baja en el área en relación al patrimonio cultural. Valor 4.

Valor del impacto	**No significativo y compatible** (13).

Situaciones de alteración apreciable de los bienes materiales	→ No previsibles.

Efectos significativos en los bienes materiales	→ No se prevén efectos significativos.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 154/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

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

Alteración previsible de los bienes materiales	**Muy baja**. Condición de espacio semi urbanizado destinado en el planeamiento a uso residencial y terciario. No se conserva representación alguna del patrimonio cultural de la ciudad en el ámbito ni en sus inmediaciones. Valor 0.

Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto probable. Valor 1. • Duración temporal. Valor 1. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto reversible a medio plazo. Valor 2. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión puntual en el ámbito. Valor 1. • Vulnerabilidad baja en el área en relación al patrimonio cultural. Valor 4.

Valor del impacto	**No significativo y compatible** (13).

Situaciones de alteración apreciable de los bienes materiales	→ No previsibles.

Efectos significativos en los bienes materiales	→ No se prevén efectos significativos.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 155/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

- **En cuanto a la calidad visual del paisaje.**

El efecto paisajístico de una determinación urbanística abarca teóricamente la totalidad del perímetro del emplazamiento afectado visualmente por la misma, condicionándose a partir de ahí por variables tales como la cercanía, la existencia de obstáculos de observación o la existencia de elementos de singularidad paisajística.

La selección de los enclaves relevantes de visualización responde a dichas variables, tomando como factor estructurante la coincidencia de un volumen representativo de población fija susceptible de verse afectada por el efecto paisajístico.

Estos enclaves conforman los puntos de referencia a partir de los que se valora el efecto de la ordenación sobre el paisaje, atendiendo a la potencial alteración de las líneas de visión o a las perspectivas de las cuencas visuales implicadas.

Se definen los siguientes:

- (A) – **Margen Oeste del ámbito. Canódromo-Urbanización Bellavista**. (Exposición Oeste-Este)
- (B) – **Margen Este del ámbito. Cauce de barranco**. (Exposición Este-Oeste)
- (C) – **Pasarela sobre Avenida de Unión Europea**. (Exposición Sureste-Noroeste)

Una vez definidos, interesa reflejar en su caso los ámbitos o elementos que por su condición de piezas territoriales de valor natural (relieve, geología, biodiversidad, agua, etc.), cultural (patrimonio arqueológico, arquitectónico o etnográfico) o paisajístico (ámbitos protegidos, zonas de interés, enclaves de valoración estética o compositiva) que resulten susceptibles de verse afectados por la alteración al situarse en el tránsito de la respectiva cuenca visual.

No se observa representación significativa de este tipo de ámbitos de singularidad paisajística dentro de la superficie de Modificación; si bien es recomendable observar en el diseño pormenorizado de la ordenación las referencias de exposición

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 156/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

de los espacios exteriores singulares en el fondo abierto del cauce y en la exposición de las rampas de Amurga desde el perímetro sur.

La ordenación urbanística propuesta en esta Modificación conserva el objetivo de urbanización del espacio previsto en las determinaciones del Plan General en vigor, cuyo efecto paisajístico evidente ya se hace por la casi consolidación de la urbanización y el conjunto edificado que se le asocia en los alrededores.

Esta circunstancia interesa en la valoración del impacto en cuanto a que se no se prevé un mayor efecto negativo de la ocupación edificatoria resultante del ajuste propuesto a favor del uso residencial, comercial o terciario según la alternativa seleccionada, similares a los previstos en el planeamiento en vigor.

En las Alternativas "0" y "1" la previsión de efectos negativos se corresponde con la reproducción del efecto de desarrollo urbano masivo preexistente en la actual Urbanización de Bellavista, donde las soluciones de integración paisajística entre los usos y entre estos y el exterior resultan inexistentes o de alcance muy restringido. Según se formalice la aplicación de las determinaciones urbanísticas previstas en los proyectos de ejecución, es razonable pensar en soluciones individuales en este sentido.

En la Alternativa "2" se reproduce el uso de nueva urbanización residencial y terciaria. Sin embargo, se seleccionan emplazamientos y medidas específicas que en el desarrollo de cada unidad de ejecución por separado se conserva un resultado formal con mayores cualidades de atractivo paisajístico y de integración territorial de los usos. La selección de unidades edificatoria exentas a lo largo de la Avenida de Moya y de la Unión Europea, de un enclave central de espacio libre con clara vocación de hito medioambiental en la nueva urbanización, de una franja de espacio libre en el perímetro Norte y Este son determinaciones que se consideran coherentes con un resultado paisajístico más adecuado.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 157/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

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

Alteración previsible de la calidad visual del paisaje	**Moderada**. Condición de espacio destinado a nueva urbanización en el planeamiento en vigor. Se reproducen efectos similares en las zonas cercanos. No se afecta a puntos o perspectivas de cuenca visual que puedan considerarse de alta calidad expositiva o de interés medioambiental. Valor 3.

Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto cierto. Valor 2. • Duración permanente. Valor 2. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto irreversible. Valor 4. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión general en el ámbito. Valor 2. • Vulnerabilidad baja del área en cuanto a la calidad visual del entorno. Valor 4.

Valor del impacto	**No significativo y moderado** (21).

Situaciones de alteración apreciable de la calidad visual del paisaje	→ Ocupación de un espacio ya alterado por la antropización por nuevas piezas edificatorias con evidente transformación de la configuración paisajística del ámbito de Modificación.

Efectos significativos en la calidad visual del paisaje	→ No se prevén efectos significativos de signo negativo en razón a la baja calidad visual del paisaje en el ámbito.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 158/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

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

Alteración previsible de la calidad visual del paisaje	**Moderada**. Condición de espacio destinado a nueva urbanización en el planeamiento en vigor. Se reproducen efectos similares en las zonas cercanos. No se afecta a puntos o perspectivas de cuenca visual que puedan considerarse de alta calidad expositiva o de interés medioambiental. Valor 3.

Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto cierto. Valor 2. • Duración permanente. Valor 2. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto irreversible. Valor 4. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión general en el ámbito. Valor 2. • Vulnerabilidad baja del área en cuanto a la calidad visual del entorno. Valor 4.

Valor del impacto	**No significativo y moderado** (21).

Situaciones de alteración apreciable de la calidad visual del paisaje	→ Ocupación de un espacio ya alterado por la antropización por nuevas piezas edificatorias con evidente transformación de la configuración paisajística del ámbito de Modificación.

Efectos significativos en la calidad visual del paisaje	→ No se prevén efectos significativos de signo negativo en razón a la baja calidad visual del paisaje en el ámbito.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 159/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

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

Alteración previsible de la calidad visual del paisaje	**Moderada**. Condición de espacio destinado a nueva urbanización en el planeamiento en vigor. Se reproducen efectos similares en las zonas cercanos. No se afecta a puntos o perspectivas de cuenca visual que puedan considerarse de alta calidad expositiva o de interés medioambiental. Valor 3.

Indicadores de valoración del impacto previsto	• Signo negativo del impacto previsible en su caso. • Probabilidad con Impacto cierto. Valor 2. • Duración permanente. Valor 2. • Frecuencia continua. Valor 2. • Impacto reversible con medidas ambiental de mimetización o paliado expositivo del efecto. Valor 2. • Impacto de acumulación simple. Valor 1. • Riesgos ambientales no previstos. Resultado mínimo. Carácter no transfronterizo. Valor 1. • Magnitud de extensión general en el ámbito. Valor 2. • Vulnerabilidad baja del área en cuanto a la calidad visual del entorno. Valor 4.

Valor del impacto	**No significativo y moderado** (19).

Situaciones de alteración apreciable de la calidad visual del paisaje	→ Ocupación de un espacio ya alterado por la antropización por nuevas piezas edificatorias con evidente transformación de la configuración paisajística del ámbito de Modificación. Desarrollo de medidas ambientales orientadas a la cualificación del paisaje

Efectos significativos en la calidad visual del paisaje	→ No se prevén efectos significativos de signo negativo en razón a la baja calidad visual del paisaje en el ámbito.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 160/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

7. LOS EFECTOS PREVISIBLES POR LA MODIFICACIÓN SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

La Modificación incide sobre un ámbito puntual y concreto de un Suelo destinado a uso residencial y terciario en Suelo Urbano que se determina en el Plan General de Ordenación en vigor para el ámbito de la Urbanización Bellavista en que se inserta la parcela.

Este contexto concentra en el esquema estratégico y las determinaciones de ordenación estructural del citado Plan General todo efecto susceptible de definirse desde esta nueva ordenación.

En este sentido, no se prevén efectos reseñables, en tanto se trata de un ajuste de las determinaciones urbanísticas pormenorizadas a los efectos de cumplimiento de una sentencia judicial, una mejor adaptación a la titularidad del suelo y su efecto positivo en la cualificación del paisaje degradado en esa zona.

No existe incidencia alguna sobre las previsiones de planes de espacios naturales protegidos, de otros planes de protección de la biodiversidad, el paisaje natural y otros elementos del patrimonio natural.

No se prevé igualmente efecto sobre las previsiones de otros planes relacionados con las infraestructuras, con el funcionamiento hidrológico, con la costa, con el turismo, con la agricultura u otros elementos estratégicos de la ordenación territorial en el municipio y la Isla.

En esta línea, no se prevé tampoco efectos sobre las determinaciones del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 161/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

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

8.1. JUSTIFICACIÓN DEL SUPUESTO LEGAL

La presente Modificación diseña un ajuste de la ordenación urbanística en vigor relacionada con los parámetros urbanísticos de aplicación a Suelo Urbano en el momento de la entrada en vigor del Plan General.

Dicho ajuste persigue la adaptación del régimen urbanístico a las nuevas oportunidades en la realidad territorial, urbana y de desarrollo económica sobrevenida, afín a las condiciones de Suelo Urbano que se vincularía al ámbito de ordenanza susceptible de albergar un uso terciario característico.

Mediante el presente Documento Ambiental Estratégico se acompaña un suficiente contenido de valoración de la situación ambiental y su aplicación sobre las condiciones del entorno, respecto a lo cual se subrayan los siguientes aspectos:

- Es un ámbito de Suelo Urbano con irreversible antropización del espacio como consecuencia del desarrollo turístico y residencial del entorno y la degradación ambiental del ámbito como solar entre piezas edificadas.
- No existen espacios naturales protegidos en el interior del ámbito de Modificación, espacios recogidos en la Red Natura 2000, hábitats de interés comunitario (salvo una pequeña superficie perimetral) o entornos afines integrados en alguno de los instrumentos legales que regulan la biodiversidad en cuanto a su grado de amenaza o requerimiento de protección.

Sin perjuicio de la concurrencia de los aspectos medioambientales anteriores, es de aplicación en el ámbito los siguientes supuestos:

Firmado por: YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa | Fecha: 30-12-2021 15:06:03
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 162/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

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

- Que la nueva ordenación tiene por objeto un ajuste de carácter menor regulado a tal efecto en la legislación aplicable y en cuanto a su estructura y modelo de ordenación urbanística, en un escenario de parcelas y conjunto ya antropizado.

- Que el documento de Modificación no cumple ninguno de los requisitos observados legalmente para la evaluación ambiental estratégica ordinaria, a excepción de su condición de marco para la autorización en el futuro de proyectos.

- Que la evaluación ambiental de la Modificación se acomoda a las determinaciones ambientales para el entorno desde Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana y del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, no suponiendo en ninguna variable o indicador un resultado de mayor grado de impacto o de signo negativo al previsto en su momento.

Dichos supuestos resultan coincidentes con los regulados en el artículo 6 punto 2º de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental* como requisitos para justificar el supuesto legal de la evaluación ambiental estratégica simplificada en el diseño de la Modificación del PGO y su procedimiento administrativo de aprobación.

Se subraya el hecho de que para el conjunto de las actuaciones susceptibles de desarrollarse a partir de la Modificación no se prevén efectos significativos sobre el medio ambiente, de acuerdo a la definición que sobre los mismos se regulan en el artículo 5º de la anterior Ley estatal, proponiéndose la consideración en estos términos en el procedimiento de Informe Ambiental Estratégico.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 163/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

8.2 PROPUESTA DE CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DEL NO SOMETIMIENTO A LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA A OBSERVAR EN EL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Atendiendo a los criterios para determinar la posible significación de los efectos sobre el medio ambiente que se regulan en el Anexo V de la *Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental*, puede sintetizarse la caracterización de la incidencia ambiental de la Modificación en los siguientes aspectos, a modo de propuesta a valorar para su formalización en el Informe Ambiental Estratégico a formular por el órgano ambiental competente:

- **La medida en que la ordenación urbanística del Plan establece un marco para proyectos y otras actividades**.

La presente Modificación diseña un ajuste de la ordenación urbanística pormenorizada en vigor relacionada con los parámetros urbanísticos de aplicación a unas parcelas destinadas a uso residencial y terciario a partir de la entrada en vigor del Plan General.

Se conserva plenamente el modelo de ordenación urbanística estructural en cuanto al papel del ámbito en el modelo general de la ciudad y la conservación del sistema general de espacios libres y dotaciones. Sólo se ajusta puntualmente la clasificación del suelo en virtud de la adaptación jurídica a las condiciones regladas de suelo urbano.

Las nuevas determinaciones adquieren una función normativa o de rango jurídico respecto a la cual debe compatibilizarse o ajustarse los respectivos proyectos de actuación en el ámbito; en el marco de las competencias municipales en ordenación urbanística les sea de aplicación.

De este modo, los proyectos de ejecución destinados a obras de nueva construcción deben ajustarse a dichas determinaciones, de manera que se garantiza un adecuado cumplimiento, entre otros aspectos, de cualificación del paisaje urbano y la no alteración a elementos medioambientales de interés.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 164/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

- **La medida en que la Modificación influye en otros planes o programas, incluidos los que están jerarquizados**.

Entendiéndose coherente con las determinaciones del planeamiento general y territorial o de los instrumentos legislativos de ámbito competencial supramunicipal en materia de ordenación del territorio y de tratamiento sectorial de los diferentes aspectos medioambientales, la Modificación adquiere carácter de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana.

Por tanto, toda influencia de estas nuevas determinaciones se limita a ese desarrollo pormenorizado, definiéndose su objeto en un ajuste puntual de la clasificación del suelo y el uso característico asignado por la norma urbanística en vigor.

- **La pertinencia de la ordenación urbanística para la integración de las consideraciones ambientales**.

En relación al punto anterior y teniendo en cuenta la inexistencia de elementos o entornos de interés natural o de patrimonio cultural dentro de esta superficie concreta, la integración de las consideraciones ambientales constituye uno de los aspectos fundamentales que caracterizan las nuevas determinaciones; advirtiéndose la consideración del paisaje y su calidad visual como única variable ambiental de posible relevancia en la evaluación de esta ordenación urbanística.

Por supuesto, la entrada en vigor implicaría el mantenimiento y plasmación espacial de las consideraciones ambientales que para el ámbito y su relación con el entorno se determina en el Plan General de Ordenación.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 165/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

- **Los problemas ambientales significativos relacionados con la ordenación**.

El desarrollo de la nueva ordenación urbanística tiene como resultado la inexistencia de previsibles impactos significativos de signo negativo sobre el medio ambiente; circunstancia que define la conclusión sobre este apartado.

En este sentido, se atiende al concepto de efecto significativo regulado en la Ley y al potencial desarrollo de uso y edificación de acuerdo a la norma en vigor.

- **La pertinencia de la Modificación para la implantación de la legislación comunitaria y nacional**.

Se concluye la plena coherencia con la legislación nacional en materia de objetivos medioambintales, el principio de no impacto significativo sobre el medio ambiente, el cambio climático y la calidad del aire, la biodiversidad y de patrimonio histórico y con las directrices formuladas desde la Unión Europea en esta temática.

En la medida en que la ordenación no altera dichos planteamientos estructurales, se mantiene plenamente la pertinencia de las nuevas determinaciones para la implantación de la legislación comunitaria y nacional en los aspectos urbanísticos de aplicación.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 166/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

9. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

En la medida en que se define una Modificación del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, la justificación referida a las alternativas se sustenta en la metodología utilizada en el propio sistema de evaluación ambiental estratégica que emana del referido instrumento de planeamiento.

Entonces, el análisis de las alternativas propuestas en esta Modificación ha sido planteado en dos fases fundamentales:

- Una primera fase, en la que se compara la dinámica ambiental de transformación del territorio en el ámbito de ordenación, también conocida como "Alternativa o".

- Una segunda fase representa el proceso de selección de alternativas específicas para el desarrollo y materialización del planeamiento general en vigor, perfilándose una respuesta diferenciada respecto a la formalización urbana del ámbito ordenado en el contexto de su condición de zona residencial con usos terciarios heredados de etapas precedentes.

Podemos subrayar una serie de criterios que se relacionan con un posible comportamiento del ámbito en el sistema territorial en el municipio de San Bartolomé de Tirajana y su frente costero, adaptable en mayor o menor medida a los aprovechamientos del suelo y elementos espaciales preexistentes.

- Criterio 1. Coherencia con el desarrollo de la ordenación urbanística del Plan General en el área urbana y necesaria definición de actuaciones urbanas viables y de coste financiero asumible.

- Criterio 2. Mayor coherencia en la formalización de la ordenación urbanística respecto al objetivo estructural determinado en el Plan General sobre la mejora y potenciación del paisaje como elemento identificativo del entorno y el municipio. Potenciación de las estrategias de conservación, regeneración y promoción de los valores medioambientales en el ámbito de ordenación y en su área de influencia, y de las de

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 167/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

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

- Criterio 3. Previsión de una mayor eficacia del suelo urbanizado preexistente en la satisfacción de necesidades edificatorias, de actividad económica y servicios a corto o medio plazo.
- Criterio 4. Equilibrio y sostenibilidad del territorio en la relación entre los distintos usos y actuaciones permitidos en el ámbito y con respecto al área de influencia.
- Criterio 5. Prevención de la degradación ambiental mediante la determinación normativa de una estricta justificación en el consumo y uso público del espacio en el suelo urbanizado y de sus valores paisajísticos.

Las alternativas parten de una base primordial definida en la potencial integración de los usos del suelo a las características locales del entorno, en sus aspectos paisajísticos y naturales, de modo que se persigue la estricta minimización de la alteración de los mismos que puedan derivarse de la gestión urbanística y normativa posterior y de las actuaciones susceptibles de desarrollarse.

Los aspectos anteriores relacionados con los principios básicos de integración ambiental tienen un apartado fundamental en la concepción de los usos del suelo como capítulo fundamental en el desarrollo social y económico del frente costero de San Bartolomé de Tirajana y el conjunto del municipio, de modo que se reducen las posibilidades de un ineficaz consumo de espacio.

El análisis de las alternativas desde el punto de vista medioambiental representa la esencia básica del conjunto de la ordenación, de modo que la valoración de la incidencia o impacto de ésta advertida en el Documento Ambiental Estratégico asume cada una de los modelos alternativos como viables técnicamente en un escenario concreto de desarrollo sostenible.

Otra premisa fundamental en el planteamiento de las alternativas tiene que ver con la viabilidad económica de las mismas. En este sentido, las propuestas alternativas expuestas en la Modificación parten del principio general de que tanto el modelo de ordenación como cada una de las actuaciones previstas y reguladas se soportan sobre el concepto de determinaciones con suficiente viabilidad en el potencial ejercicio de inversión privada a la que van destinadas cada una de ellas.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 168/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

De este modo, los criterios específicos sobre los que se entiende la viabilidad económica de las mismas podemos resaltarlos mediante la siguiente relación:

- Las alternativas procuran el principio de minimización del coste para el erario público mediante la limitación de las actuaciones que requieran expropiación y el diseño de actuaciones públicas que propicien el menor volumen de obra posible.

- El incentivo de la gestión privada en el desarrollo urbano ordinario de la zona residencial y terciaria (salvo los espacios y servicios que legalmente deban sostenerse desde la titularidad pública), constituye un objetivo fundamental en la previsión del interés general en las determinaciones de las alternativas, estableciendo mecanismos normativos que resulten atractivos para la propiedad privada en la ejecución parcial o completa de las mismas en condiciones de sostenibilidad de los valores de la componente ambiental y el paisaje observadas en el área de influencia y en la propia saludabilidad del entorno urbano que se ordena.

- En base al propio funcionamiento del mercado, las alternativas basan su potencial desarrollo funcional en el principio de aprovechamiento progresivo en función de la demanda en la dinamización urbana, social y económica y su entorno residencial y turístico, de modo que se optimice el equilibrio entre ésta y la inversión necesaria.

En las alternativas 1 y 2, se da respuesta a varias cuestiones que llevan a mejorar lo propuesto en la alternativa 0. En primer lugar, se produce una organización de los espacios libres, dotaciones y equipamientos que vienen a sumar a los previstos en la zona de El Veril, conformando un pulmón verde en esta zona del municipio. Además, se canaliza el cauce del barranco hasta su enlace con El Cañizo. Se da continuidad a la vía de Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge, hasta el futuro nudo previsto en el PTE-21. En la ordenación de estas dos alternativas se busca que las tipologías edificatorias tengan continuidad con lo ya ejecutado en la urbanización colindante de Bellavista, y volcadas sobre los espacios libres que resultan de las cesiones y de la canalización el barranco.

Las edificaciones previstas para los distintos usos en las alternativas 1 y 2, sin duda se proyectarán y ejecutarán bajo las nuevas exigencias sobre eficiencia energética de los edificios, por lo que serán autosuficientes energéticamente, reduciendo, de esa manera, a cero las emisiones de gases nocivos a la atmósfera.

Así mismo, en las edificaciones previstas para los distintos usos en las alternativas 1 y 2, se primará la calidad en el diseño arquitectónico, en el empleo de materiales, en los

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 169/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

productos y sistemas constructivos novedosos, que contribuirán al sostenimiento sustentable del medioambiente.

La alternativa 2 se diferencia de la alternativa 1, exclusivamente en la forma de gestión y desarrollo del suelo.

Lo que diferencia también la alternativa 1 de la 2 es que, en esta última, la gestión del suelo se puede hacer de forma independiente por cualquiera de los propietarios promotores de cualquiera de las bolsas de suelo, Unidades de Actuación, sin que se frene sus intereses.

Esta alternativa 2 se valora positivamente ya que, dada las características de la propiedad de cada uno de los suelos, pudiera ser la más viable para el desarrollo de estos suelos, ya que, aunque queden establecidos los parámetros urbanísticos y el reparto de beneficios y cargas desde este documento marco, permitirá el desarrollo y gestión del suelo en momentos, aunque próximos, distintos.

El presente Documento Ambiental Estratégico propone, por ello, concretar como alternativa ambientalmente más adecuada la número 2, al presentar la mejor respuesta a la conservación de los valores paisajísticos y naturales presentes en el exterior del ámbito y las mayores opciones de puesta en valor de los mismos, mejorándose el interés las expectativas de calidad ambiental del territorio por parte de la sociedad, siendo igualmente viable la alternativa 1.

De acuerdo al criterio cuantitativo, se justifica la propuesta mediante el siguiente cuadro:

	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
• **Efecto sobre el relieve**			
- Alteración de la variable ambiental	3	3	1
- Probabilidad del impacto	2	2	2
- Duración del impacto	2	2	2
- Frecuencia del impacto	2	2	2
- Reversibilidad del impacto	4	4	4
- Acumulación del impacto	1	1	1
- Riesgos ambientales asociados al impacto	1	1	1
- Magnitud-extensión del impacto	4	4	4
- Vulnerabilidad geomorfológica del área	4	4	4

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202		
Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35	- 170/180 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
▪ **Impacto global sobre el relieve**	**23**	**23**	**21**
• **Efecto sobre la biodiversidad, la flora y la fauna**			
- Alteración de la variable ambiental	1	1	1
- Probabilidad del impacto	2	2	1
- Duración del impacto	2	2	1
- Frecuencia del impacto	2	2	2
- Reversibilidad del impacto	4	4	4
- Acumulación del impacto	1	1	1
- Riesgos ambientales asociados al impacto	1	1	1
- Magnitud-extensión del impacto	2	2	2
- Vulnerabilidad biótica del área	4	4	4
▪ **Impacto global sobre la biodiversidad**	**19**	**19**	**17**
• **Efecto sobre el valor agrológico del suelo**			
- Alteración de la variable ambiental	0	0	0
- Probabilidad del impacto	1	1	1
- Duración del impacto	1	1	1
- Frecuencia del impacto	2	2	2
- Reversibilidad del impacto	2	2	2
- Acumulación del impacto	1	1	1
- Riesgos ambientales asociados al impacto	1	1	1
- Magnitud-extensión del impacto	1	1	1
- Vulnerabilidad agrológica del área	4	4	4
▪ **Impacto global sobre el valor agrológico del suelo**	**13**	**13**	**13**
• **Efecto sobre el cambio climático, los recursos naturales, el aire y el agua**			
- Alteración de la variable ambiental	1	1	1
- Probabilidad del impacto	1	1	1
- Duración del impacto	1	1	1
- Frecuencia del impacto	2	2	2
- Reversibilidad del impacto	4	4	2
- Acumulación del impacto	1	1	1
- Riesgos ambientales asociados al impacto	1	1	1

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 171/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
- Magnitud-extensión del impacto	4	4	4
- Vulnerabilidad climática y de recursos naturales del área	4	4	4
▪ **Impacto global sobre el cambio climático, los recursos naturales, el airea y el agua**	**19**	**19**	**19**
• **Efecto sobre el patrimonio cultural**			
- Alteración de la variable ambiental	0	0	0
- Probabilidad del impacto	1	1	1
- Duración del impacto	1	1	1
- Frecuencia del impacto	2	2	2
- Reversibilidad del impacto	2	2	2
- Acumulación del impacto	1	1	1
- Riesgos ambientales asociados al impacto	1	1	1
- Magnitud-extensión del impacto	1	1	1
- Vulnerabilidad del patrimonio cultural en el área	4	4	4
▪ **Impacto global sobre el patrimonio cultural**	**13**	**13**	**13**
• **Efecto sobre la población, la salud pública y la perspectiva de género**			
- Alteración de la variable ambiental	3	3	1
- Probabilidad del impacto	2	2	1
- Duración del impacto	1	1	1
- Frecuencia del impacto	2	2	2
- Reversibilidad del impacto	6	6	2
- Acumulación del impacto	1	1	1
- Riesgos ambientales asociados al impacto	1	1	1
- Magnitud-extensión del impacto	1	1	1
- Vulnerabilidad de la población en el área	8	8	8
▪ **Impacto global sobre la población**	**25**	**25**	**18**
• **Efecto sobre los bienes materiales**			
- Alteración de la variable ambiental	0	0	0
- Probabilidad del impacto	1	1	1
- Duración del impacto	1	1	1
- Frecuencia del impacto	2	2	2

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 172/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
- Reversibilidad del impacto	2	2	2
- Acumulación del impacto	1	1	1
- Riesgos ambientales asociados al impacto	1	1	1
- Magnitud-extensión del impacto	1	1	1
- Vulnerabilidad de la población en el área	4	4	4
▪ **Impacto global sobre la población**	**13**	**13**	**13**
• **Efecto sobre la calidad visual del paisaje**			
- Alteración de la variable ambiental	3	3	3
- Probabilidad del impacto	2	2	2
- Duración del impacto	2	2	2
- Frecuencia del impacto	2	2	2
- Reversibilidad del impacto	4	4	2
- Acumulación del impacto	1	1	1
- Riesgos ambientales asociados al impacto	1	1	1
- Magnitud-extensión del impacto	2	2	2
- Vulnerabilidad de la población en el área	4	4	4
▪ **Impacto global sobre la población**	**21**	**21**	**19**
SUMA DEL IMPACTO AMBIENTAL	146	146	133

En dicha propuesta concurre la plena compatibilidad con las prerrogativas ambientales y paisajísticas que emanan de la estrategia territorial municipal basada en la sostenibilidad del medio ambiental, en la conservación de los valores en presencia y en la ocupación-uso del territorio ordenado y su disfrute por la población.

Se atiende así a los principios básicos emanados del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria y la política municipal de gestión del territorio, respecto a los aspectos medioambientales, socioeconómicos y funcionales.

En este sentido, se remite la definitiva constatación de su procedencia al proceso de participación ciudadana, la consulta interadministrativa y la determinación que al respecto adopte el Pleno del Ayuntamiento sobre la Modificación del PGO.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 173/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

Por tanto, ahondando en la idoneidad de las propuestas, los criterios de valoración pueden identificarse en función de los siguientes aspectos:

- Las alternativas propuestas se vinculan en todos los casos a un modelo de ordenación para el que se valora una incidencia medioambiental con grado de "no significativo" atendiendo a las características y valores patrimoniales y paisajísticos del ámbito.

- Las alternativas desechadas, presentan un mayor alcance que podríamos considerar negativo o de menores efectos de signo positivo en tanto no ofrecen solución completa a los perjuicios urbanísticos que provocan la ausencia de ordenación y planificación de la zona periurbana y no atienden a las necesidades de la población residente en cuanto a equilibrio entre los usos.

- La alternativa propuesta se concluye más adecuada en el equilibrio de la calidad ambiental, el bienestar social, la impronta paisajística, y la naturaleza productiva del espacio en materia de empleo y desarrollo del tejido empresarial, de modo que responde mejor al objetivo de controlar y diluir los impactos negativos sobre el paisaje y sobre el valor territorial del ámbito. De este modo, se combinan en mayor medida las aspiraciones sociales asociadas al interés público y al privado con las de conservación y mejora de la calidad ambiental del territorio.

- El potencial estratégico de "Bellavista" como oportunidad en la correcta transición entre el espacio urbano y el entorno rústico de interés medioambiental y paisajístico y, sobre todo de gestión urbanística e implementación de las determinaciones, se entiende mejor solventado en la **alternativa número 1**, en razón al carácter cualificado del espacio a modo de escenario de valorización social del medio ambiente y el paisaje, con sus componentes económicos intrínsecos. El modelo de pieza residencial y comercial propuesta en esta alternativa ofrece una mayor capacidad de dinamismo socioeconómica en relación a las pautas actuales del turismo, el comercio y la oferta de servicios en un contexto económico de crisis en la oferta de empleo y emprendeduría de la población.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 174/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

10. LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DE LA REVISIÓN, TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO

Como ya hemos apuntado el proceso de Evaluación Ambiental tiene como penúltima etapa la consideración de las oportunas medidas ambientales de protección, mimetismo y correctoras que atenúen o eliminen el valor final de los impactos esperados, con los siguientes objetivos fundamentales: corrección de los efectos negativos, incremento de los positivos y el aprovechamiento de las oportunidades que brinda el medio para lograr una correcta integración paisajística de los usos y actuaciones en los ámbitos integrados en esta Modificación.

La elección de las distintas medidas se basa en el análisis del entorno y los valores paisajísticos, y en la definición del impacto, que una vez identificado y valorado hace preciso establecer medidas protectoras y correctoras moderadas, a fin de eliminar, reducir o compensar en lo posible los efectos negativos resultantes sobre el medio ambiente.

En general, debido a la ordenación prevista en el ámbito territorial de esta Revisión, se remiten las siguientes medidas ambientales a preverse en el documento justificativo y normativo.

En ellas se han diferenciado una serie de Medidas Ambientales que pueden ser consideradas más genéricas, y que actualmente deben llevarse a cabo en las urbanizaciones que se desarrollen con un mínimo de calidad e integración paisajística (MA); en segundo lugar, unas Medidas Ambientales derivadas de la Alternativa escogida (MAEs). La prioridad en la ejecución de estas medidas es priorizada de manera numérica estableciéndose una gradación de mayor a menor entre el 1 y el 3.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 175/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

MA-01 **Determinar normativamente la adecuación del desarrollo edificación y de la urbanización a la habitabilidad urbana de máxima calidad ambiental y de tranquilidad pública, minimizando las emisiones de ruido, olores, vibraciones, emisiones luminosas, etc., durante el funcionamiento territorial de cada ámbito ordenado**. Orden de prioridad: 2

MA-02 **Propiciar la integración de las nuevas construcciones en el territorio en que se insertan, teniendo en cuenta que se encuentran cercanas a un ámbito residencial y turístico ya desarrollado, y que en las cercanías se localiza un hábitat de interés comunitario de apreciable singularidad paisajística y medioambiental**. Orden de prioridad: 1

MA-03 **Integración de las nuevas construcciones en el entorno mediante un adecuado empleo de materiales y gamas cromáticas, evitando materiales y tonos reflectantes o llamativos hacia el área expuesta a Bellavista, la zona hotelero-turística del margen sur y las respectivas vías principales**. Orden de prioridad: 1

MA-04 **Consideración a todos los efectos y en todas alternativas del objetivo básico de la Modificación como aportación específica de las determinaciones de cualificación paisajística y ambiental del borde urbano y edificado de Bellavista.** Orden de prioridad: 1

MAEs-01 **Adecuación de la edificación al hecho de encontrarse cercano al Hábitat de Interés Comunitario del fondo de barranco abierto. Las edificaciones que se integren en su entorno deben adecuarse al hecho de encontrarse en un "área sensible"**. Orden de prioridad: 1

MAEs-02 **Regulación y distribución del componente volumétrico de la edificación de modo que se minimice el impacto paisajístico de la nueva pieza urbana.** Orden de prioridad: 2

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 176/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

MAEs-03 **Propiciar la integración de las nuevas construcciones en el territorio en que se insertan mediante medidas formales y de diseño estructural arquitectónico, teniendo en cuenta que se encuentran en un entorno turístico cuya actividad se asocia al atractivo del espacio y respecto a la exposición paisajística de la Autovía GC-1 y de la Avenida de la Unión Europea.** Orden de prioridad: 2

MAEs-04 **Minimización del impacto de la urbanización en el entorno mediante la disposición de espacios libres entre las edificaciones, y evitando volúmenes y líneas de fachadas homogéneas. Se disminuye así el impacto de introducir más alturas y se potencia la integración paisajística de la nueva pieza.** Orden de prioridad: 1

MAEs-05 **Reaprovechamiento de los individuos de arbolado y vegetación singular existentes en el enclave de ajardinamiento asilvestrado junto al canódromo, de modo que forme parte significativa de los espacios libres de esa zona central, de la hilera de árboles junto a la Autovía GC-1, recorridos viarios interiores, espacios no edificados y otros emplazamientos (medidas 6 y 7).**

MAEs-06 **Diseño y cuantificación de la infraestructura viaria nueva interior y su conexión a la red general, de modo que se eviten efectos ambientales asociados a situación de congestión del acceso rodado derivada del nuevo tráfico y analizando la posibilidad de acompañarse de elementos de arbolado o ajardinamiento que mejora su calidad expositivo-ambiental.** Orden de prioridad: 2

MAEs-07 **Acompañamiento de un tratamiento de "pantalla" vegetal arbolada de borde minimizar el efecto del ruido de tráfico de la Autovía GC-1 sobre el uso residencial mediante la disposición de un espacio libre. Con el mismo fin, creación de espacios libres entre las edificaciones, disminuyendo la sensación de creación de un único volumen en la hilera de edificaciones junto a la Avenida de Moya.** Orden de prioridad:2

MAEs-08 **Diseño arquitectónico que propicie el uso de energías alternativas y el comportamiento energético sostenible de la edificación y el espacio urbano resultante.** Orden de prioridad:1

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 177/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

MAEs-09 **Utilización de alumbrado que respete la avifauna del área, minimizando el impacto que dicho alumbrado puede causar en ella.** Orden de prioridad:1

MAEs-10 **Diseño de un espacio urbano que se acompaña de un sistema de transporte hídrico resultante de las escorrentías, con especial referencia al recorrido de cauces que se insinúan dentro del ámbito de Modificación.** Orden de prioridad:1

MAEs-11 **Selección de materiales constructivos que aíslen y limiten el potencial de riesgos de contaminación acústica procedente de la Autovía GC-1 y la Avenida de la Unión Europea.** Orden de prioridad:1

Los anteriores capítulos de medidas ambientales presentan un marcado perfil de rehabilitación del entorno, integración social y protección de la situación medioambiental en el área de influencia, al mismo tiempo que se pone en valor el paisaje urbano y el entorno saludable como factores de competitividad y atractivo de la nueva zona residencial y terciaria de Bellavista.

Todos ellos son aspectos que justifican la valoración del desarrollo funcional devenido de la ordenación del Plan desde unos criterios evidentes de sostenibilidad, así como argumentan la compatibilidad del mismo con los principios y determinaciones regulados en la legislación en materia de evaluación ambiental y en la legislación sectorial de las diversas variables del medio ambiente.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 178/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

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

Las medidas del seguimiento asociadas no son diferentes de las previstas en el Plan General de Ordenación que se modifica en las determinaciones urbanísticas aplicables en un emplazamiento puntual. Entonces, se definen los siguientes aspectos:

- Implementar en los aspectos relacionados con la Modificación y el desarrollo de sus determinaciones, el Programa de Seguimiento Ambiental del planeamiento urbanístico y territorial aplicable en el ámbito.
- Especial vigilancia desde los recursos y herramientas del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana de los efectos previsibles de la ordenación sobre los valores naturales y el paisaje del ámbito.
- Derivar el análisis continuado de la incidencia ambiental en el desarrollo efectivo de los proyectos de ejecución para una adecuada gestión de los riesgos y efectos no previstos.
- Garantizar la identificación y aplicación de las medidas ambientales de corrección a partir de materializarse la ordenación.

De acuerdo a ello se establecen los siguientes indicadores de referencia en el adecuado desarrollo de la Modificación en cuanto a las previsiones de la presente evaluación ambiental y sus medidas:

- Situación de plena capacidad de la infraestructura general de abastecimiento y tratamiento del agua consumida por la población usuaria.
- Situación de restricción de emisiones de sustancias contaminantes y potencialmente alteradoras de la calidad del aire como consecuencia de la intensidad del tráfico viario.

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 179/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

- Situación de plena capacidad de la infraestructura general de recogida, gestión y tratamiento de residuos producidos por la población usuaria.
- Situación de plena capacidad de la infraestructura general de abastecimiento de energía eléctrica consumida por la población usuaria.
- Adecuación de los inmuebles para el potencial abastecimiento energético mediante fuentes alternativas y el comportamiento energético sostenible.
- Situación de plena capacidad de la infraestructura viaria interior y principal con respecto a los usos desarrollados.
- Coherencia óptima con la legislación sectorial en materia de patrimonio natural de aplicación al Estado y a Canarias.
- Coherencia óptima con el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.
- Coherencia óptima con el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana.
- Coherencia óptima con el resto de Normas Urbanísticas (paisaje urbano).

Es cuanto se expone a los efectos oportunos.

En Las Palmas de Gran Canaria, a 29 de diciembre de 2021

LOZANO MAS YAZMINA - 44704544L

Firmado digitalmente por LOZANO MAS YAZMINA - 44704544L
Fecha: 2021.12.30 16:06:03 +01'00'

Fdo.: María Yazmina Lozano Mas

Licenciada-Doctora en Geografía e Historia
Especialista en evaluación ambiental del planeamiento
Autor del Documento a efectos de art.16 de la Ley21/2013, de evaluación ambiental

Firmado por:	YAZMINA LOZANO MAS - Firma Externa	Fecha: 30-12-2021 15:06:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC59C0B38F3E76ACAD0F4195714E4202

Fecha de sellado electrónico: 17-09-2024 12:43:35 - 180/180 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:33

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

EXPTE 3123/2021
ASUNTO: MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 47 AMPLIACIÓN BELLAVISTA Y DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

SOLICITUD: Con fecha 13 de diciembre de 2021 y 4 de abril de 2022 n.º registro 24187y 6898 la entidad CARNICA GLOBAL, S.L. el Documento Ambiental Estratégico y Borrador de la Modificación Menor del PGOU'96 de la U.E. 47 Ampliación Bellavista, en formato digital.

Con fecha 21 de abril de 2022 n.º 8084 se presenta por D. Jose Francisco Henriquez Sanchez, en representación de D. Santiago Santana Cazorla a los efectos de su tramitación presenta "Modificación Menor Del Pgou-96 En La Unidad De Ejecución 47, Ampliacion Bellavista" y "Documento Inicial Estratégico.

Con fecha 2 de septiembre de 2022 n.º 17936 se presenta por D. Antonio Marrero Falcón, en representación de Doña Susana del Castillo del Castillo a los efectos de su tramitación presenta "Documento Borrador de la Modificado Menor Del Pgou-96 En La Unidad De Ejecución 47, Ampliacion Bellavista" y "Documento Inicial Estratégico.

ANTECEDENTES:

Decreto del Concejal del Área de Gobierno Urbanismo, Deportes, Mayores, Playas y Policía Local de **incoación de expediente administrativo** de fecha 11 de noviembre de 2021.

Por Acuerdo de Pleno de fecha 26 de marzo de 2021 se aprueba la Creación y Regulación del Órgano Ambiental Municipal para la Evaluación Ambiental estratégica de los instrumentos de planeamiento urbanístico y Evaluación Ambuental de proyectos. (BOP nº45 14/04/2021).

Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 17 de mayo de 2021 de aprobación de la composición del Órgano Ambiental Municipal.

Decreto de Alcaldía de fecha 22 de noviembre de 2021 de nombramiento de nuevo Presidente y Vicepresidenta del Órgano Ambiental Municipal.

Acuerdo del Pleno Municipal de fecha 28 de abril de 2022 acordando el Inicio del Procedimiento Ambiental Estratégico de la Modificación Menor del PGOU'96 de la U.E. 47 Ampliación Bellavista.

Con fecha 19 de mayo de 2023 se remite el secretario de la Comisión de Evaluación Ambiental acuerdo de la Comisión de Evaluación Ambiental de fecha 13-04-2023 por el que se dispone devolver al órgano sustantivo el expediente administrativo, para que proceda a adoptar los trámites establecidos por el artículo 29 de la LEA, debiendo concretar qué propuesta de modificación menor deberá someterse a evaluación ambiental estratégica, y, en su caso, acuerde el inicio del procedimiento y su posterior remisión al órgano ambiental.

NORMATIVA DE APLICACIÓN.:

1.- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa Ver firma	Fecha: 20-09-2024 09:22:07
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 203EA9807BBCA1DECAA7927E31F942B4 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/203EA9807BBCA1DECAA7927E31F942B4		
Fecha de sellado electrónico: 20-09-2024 11:42:30 Ver sello	- 1/30 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:36

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Artículo 6 Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica

*1. Serán objeto de una **evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones**, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:*
a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,
b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.
d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

2.- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Artículo 86.
Evaluación ambiental estratégica.
1. La aprobación, modificación sustancial y adaptación de los instrumentos de ordenación territorial, ambiental y urbanística se someterán al procedimiento de evaluación ambiental de planes y programas, en los términos contemplados en la legislación básica estatal y en la presente ley.
2. En el marco de la legislación básica del Estado, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:
a) Los instrumentos de ordenación que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
b) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación.
c) Los proyectos de interés insular o autonómico que contengan ordenación.
d) La ordenación pormenorizada de un plan general.
e) Los planes parciales y especiales que desarrollen planes generales que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica. No obstante, cuando el plan parcial o el plan especial no se ajusten, en todo o en parte, a las determinaciones ambientales del plan general deberán someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria en la parte que no cumplan con las mismas.
(…)
*c) Órgano ambiental: en el caso de los instrumentos autonómicos, lo será el órgano que designe el Gobierno de Canarias; en cuanto a los instrumentos insulares, lo será el órgano que designe el cabildo o, previa delegación, el órgano ambiental autonómico; **y en el caso de los instrumentos municipales, lo será el que pueda designar el ayuntamiento, si cuenta con los recursos suficientes, pudiendo delegar esta competencia en el órgano ambiental autonómico o el órgano ambiental insular de la isla a la que pertenezca, o bien constituir un órgano ambiental en mancomunidad con otros municipios.***
Asimismo, podrá encomendarse el ejercicio de los aspectos materiales o técnicos de la competencia de los órganos ambientales, en caso de estar constituidos, mediante convenio de encomienda de gestión en los términos de la legislación básica sobre régimen jurídico del sector público.

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 20-09-2024 09:22:07
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 203EA9807BBCA1DECAA7927E31F942B4 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/203EA9807BBCA1DECAA7927E31F942B4		
Fecha de sellado electrónico: 20-09-2024 11:42:30	- 2/30 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:36

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

El acuerdo de delegación o encomienda o de aceptación de las mismas o de aprobación del convenio de encomienda deberá adoptarse por el pleno de la entidad o por el Gobierno de Canarias, según proceda.
No obstante, en los municipios de menos de 100.000 habitantes de derecho, la evaluación ambiental de la ordenación urbanística estructural de los planes generales de ordenación, así como en los casos de modificación sustancial de los mismos, corresponderá al órgano ambiental autonómico. A estos efectos, se entiende por ordenación urbanística estructural la delimitada por el artículo 136 de esta ley, y por modificación sustancial los supuestos previstos en el artículo 163 de esta ley.
Asimismo, podrá encomendarse el ejercicio de los aspectos materiales o técnicos de la competencia de los órganos ambientales, en caso de estar constituidos, mediante convenio de encomienda de gestión en los términos de la legislación básica sobre régimen jurídico del sector público.
El acuerdo de delegación deberá adoptarse por el Pleno de la entidad local, y el acuerdo de aceptación de la delegación o de aprobación del convenio de encomienda, por el Pleno del respectivo cabildo insular o por el Gobierno de Canarias, según proceda.
No obstante, en los municipios de menos de 100.000 habitantes de derecho, la evaluación ambiental de la ordenación urbanística estructural de los planes generales de ordenación, así como en los casos de modificación sustancial de los mismos, corresponderá al órgano ambiental autonómico. A estos efectos, se entiende por ordenación urbanística estructural la delimitada por el artículo 136 de esta ley, y por modificación sustancial los supuestos previstos en el artículo 163 de esta ley.

***Artículo 165.** Procedimiento de modificación.*
1. La modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación, en los plazos y por las causas establecidas en la presente ley o en los propios instrumentos. No será necesario tramitar el procedimiento de modificación en los siguientes supuestos:
a) Cuando el plan insular permita expresamente a los planes territoriales modificar su contenido.
b) Las modificaciones de la ordenación pormenorizada que puedan realizar los planes parciales y especiales, así como las que el propio instrumento de ordenación permita expresamente efectuar a los estudios de detalle, de conformidad con lo previsto en la presente ley.
c) Las interpretaciones o concreciones de las determinaciones del planeamiento insular o urbanístico que se puedan realizar a través de los instrumentos de desarrollo para garantizar la coherencia de la ordenación.
2. La modificación menor no requiere, en ningún caso, la elaboración y tramitación previa del documento de avance. En el caso del planeamiento urbanístico, la iniciativa podrá ser elaborada y propuesta por cualquier sujeto público o privado.
*3. **Las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica**, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente.*
Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes.

DOCUMENTACIÓN APORTADA POR la entidad CARNICA GLOBAL, S.L (13/12/2021) y (04/04/2022).

1.- Documento Ambiental Estratégico (en formato digital. pdf) firmado por María Yazmina Lozano Mas. Dra. Licenciada con grado en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y natural. Presentado el 13 de diciembre de 2021 n.º registro 24187.

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 20-09-2024 09:22:07
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 203EA9807BBCA1DECAA7927E31F942B4 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/203EA9807BBCA1DECAA7927E31F942B4		
Fecha de sellado electrónico: 20-09-2024 11:42:30	- 3/30 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:36

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

2.- Borrador de la Modificación Menor del PGOU'96 de la U.E. 47 Ampliación Bellavista, (en formato digital .pdf). firmado por la arquitecta Dolores Cabrera López y el arquitecto Martín Perdomo Ojeda. Presentado el 4 de abril de 2022 n.º registro 6898

DOCUMENTACIÓN APORTADA POR D. Jose Francisco Henriquez Sanchez, en representación de D. Santiago Santana Cazorla, (21/04/2022)

1.- Documento Inicial Estratégico (en formato digital. pdf) redactado por Rosendo López López de Evalúa Soluciones ambientales, presentado el 21 de abril de 2022 n.º registro 8084.

2.- Borrador de la Modificación Menor del PGOU'96 de la U.E. 47 Ampliación Bellavista, (en formato digital .pdf). firmado por el Ingeniero de Camino, Canales y Puertos D. Jose Francisco Henriquez Sanchez, presentado el 21 de abril de 2022 n.º registro 8084.

DOCUMENTACIÓN APORTADA POR D. Antonio Marrero Falcón, en representación de Doña Susana del Castillo del Castillo (02/09/2022)

1.- Documento Ambiental Estratégico (en formato digital. pdf) firmado por María Yazmina Lozano Mas. Dra. Licenciada con grado en Geografía e Historia. Especialista en evaluación ambiental estratégica y diagnóstico del patrimonio paisajístico y natural., presentado el 2 de septiembre de 2022 n.º registro 17936

2.- Borrador de la Modificación Menor del PGOU'96 de la U.E. 47 Ampliación Bellavista, (en formato digital .pdf). firmado por el Ingeniero de Camino, Canales y Puertos D. Francisco Gónzalez Jaraba, presentado el 2 de septiembre de 2022 n.º registro 17936

Antecedentes planeamiento.-

- Plan Parcial de Ordenación (Expte 11/1987 Planeamiento) aprobado definitivamente por la CUMAC de fecha 28 de septiembre de 1988 (BOC 17/04/1989).

- Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución nº47 del PGOU (Plan Parcial Ampliación Bellavista) promovido por Hermanos Santana Cazorla, S.L. (Expte 24/1996) aprobado definitivamente por pleno municipal de 12 de junio de 1998. BOP 14/08/1998. Se adjunta copia.

  Sentencia firme del Tribunal Supremo de 24 de marzo de 2004 dictada en el Recurso de Casación nº 5186/2001, que anula la pronunciada el 25 de mayo de 2001 por la Sala de Contencioso-Administrativo (Las Palmas) del Tribunal Superior de Justicia de Canarias en el RCA 2662/98, mediante la que **SE ANULA el acuerdo plenario de 12 de junio de 1998 por el que se aprobaron definitivamente los Estatutos y Bases de Actuación de la U.E.**

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 20-09-2024 09:22:07
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 203EA9807BBCA1DECAA7927E31F942B4 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/203EA9807BBCA1DECAA7927E31F942B4		
Fecha de sellado electrónico: 20-09-2024 11:42:30	- 4/30 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:36

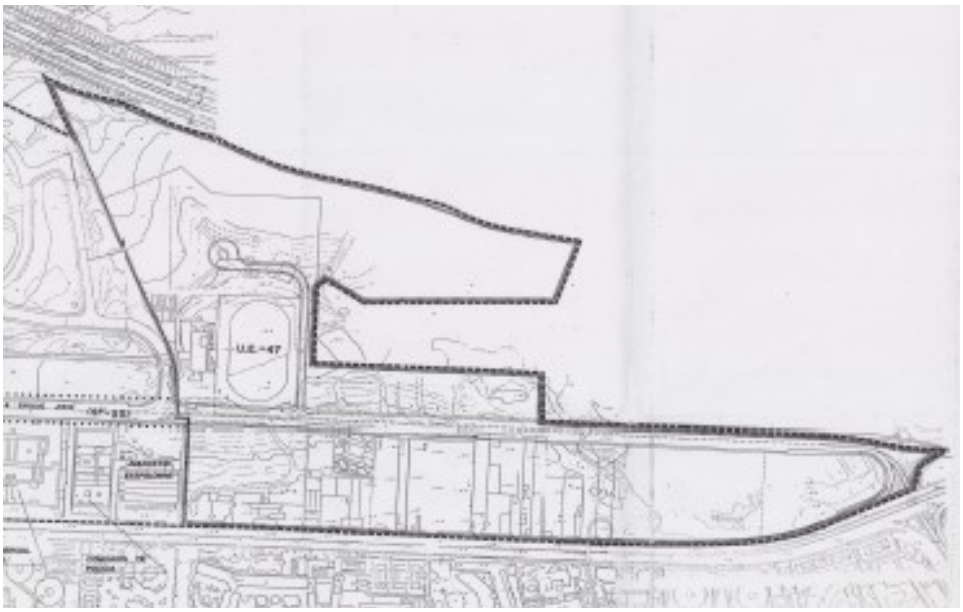
Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

nº 47 Ampliación de Bellavista (expte.24/96), declarando que el acuerdo municipal no es conforme a derecho. Se adjunta copia.

- No constan aprobados el Proyecto de Urbanización ni el de Equidistribución.

INFORME TÉCNICO:

El Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por acuerdo de CUMAC de fecha 9 de mayo y 1 de octubre de 1996 (BOC 26/02/1997)(BOP 6/12/1996 y 11/05/2012) como **Suelo urbano remitido a la unidad de Ejecución nº 47 denominada Ampliación Bellavista** (suelo urbano no consolidado según las categorías del suelo urbano) con las siguientes determinaciones:



Plano A-12 de San Fernando- Bellavista del PGOU'96

Las determinaciones urbanísticas de aplicación al ámbito se recogen en el citado instrumento de planeamiento, el cual establece:

Denominación: AMPLIACIÓN BELLAVISTA
Situación: AMPLIACIÓN BELLAVISTA

A. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO
PROYECTO DE COMPENSACIÓN Y ANEXO AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

B. DATOS BÁSICOS	
B.1. Superficie	165.000 m2
B.2. Ordenanza	Uso de residencial permanente.

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 20-09-2024 09:22:07
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 203EA9807BBCA1DECAA7927E31F942B4 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/203EA9807BBCA1DECAA7927E31F942B4		
Fecha de sellado electrónico: 20-09-2024 11:42:30	- 5/30 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:36

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

C. OBJETIVOS
• EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS y BENEFICIOS • EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

D. CESIONES

E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO
El plazo de edificación será de 4 años desde la entrega de la urbanización al ayuntamiento.

F. GESTIÓN: Compensación	G. PLAZO: 1 año

Documento presentado por la entidad CARNICA GLOBAL, S.L (13/12/2021) y (04/04/2022).

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

El documento técnico de la Modificación Menor se considera borrador tanto por la legislación estatal como en la Legislación Autonómica Canaria, por lo que el presente informe que se realiza únicamente a los efectos de comprobación de los requisitos de la Evaluación Ambiental Estratégica. El informe urbanístico sobre el instrumento de ordenación se realizará en el trámite previo a la Aprobación Inicial de la Modificación Menor.

OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto principal de la iniciativa que se propone es la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en relación a la totalidad del suelo de la UE nº47, a fin de establecer cambio de usos, modificación de tipologías edificatorias, aumento de edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos, que hagan viable el desarrollo de estos suelos. Para ello, como ya señalábamos, y para alcanzar el objetivo planteado, entendiendo que el uso del suelo es predominantemente residencial, se aplicará el artículo 138 de la Ley 4/2017, para establecer los puntos de partida en relación a los estándares de edificabilidades bruta máxima y reservas mínimas en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, que le corresponde a la totalidad del suelo de la UE nº 47.

Esto nos llevará a plantear la modificación de los parámetros urbanísticos existentes en el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en aras de conseguir poner en el mercado nuevos productos de alta demanda por la población local, que ayuden a resolver el problema de vivienda existente en el municipio y a concluir esa bolsa de suelo, de aspecto altamente degradado por inacabado, dotándolo de las dotaciones y espacios libres que se requieren.

ALTERNATIVA 0. Mantener el Planeamiento vigente, con la ordenanza establecida para cada parcela.

En esta Alternativa 0, se propone que este suelo se quede con los usos y parámetros urbanísticos que le corresponden establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana de

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 20-09-2024 09:22:07
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 203EA9807BBCA1DECAA7927E31F942B4 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/203EA9807BBCA1DECAA7927E31F942B4		
Fecha de sellado electrónico: 20-09-2024 11:42:30	- 6/30 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:36

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

San Bartolomé vigente, que insertamos anteriormente, que se concretan, en relación a superficie de parcela y edificabilidad, en:

PARCELA	SUPERFICIE M²	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	M²CONSTRIIBLES
RCA1	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA2	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA3	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA4	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA5	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA6	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA7	4,320,00	0,8	3.456,00
RCA8	4,320,00	0,8	3.456,00
RCA9	8.125,00	0,8	6.500,00
RCA10	11.500,00	0,8	9.200,00
OF	3.600,00	0,6	2.160,00
ES	3.200,00	0,25	800,00
C	8.600,00	1,5	12.900,00
CA	880,00	1,00	880,00
ZD	18.000,00	0,26	4.703,00
TOTAL	**91.895,00**	**0,73**	**67.512,00**

De esta manera, se quedaría la parcela del antiguo Canódromo con uso deportivo y con una edificabilidad de 0,26 m2/m2. El resto de parcelas, quedaría con los usos y edificabilidades previstas para cada una de ellas, recogidas en el cuadro anterior, y con el resto de parámetros de ocupación, alturas, etc., previstos en las fichas específicas de cada una de ellas en el Plan General vigente.

ALTERNATIVA 1. Desarrollo y gestión del suelo a través de dos Unidades de Actuación de forma independiente.



Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 20-09-2024 09:22:07
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 203EA9807BBCA1DECAA7927E31F942B4 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/203EA9807BBCA1DECAA7927E31F942B4		
Fecha de sellado electrónico: 20-09-2024 11:42:30	- 7/30 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:36

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

En esta alternativa se plantea el desarrollo y gestión del suelo a través de solo dos Unidades de Actuación diferenciadas, que posibilite, en caso de que los intereses y posibilidades de los propietarios de los suelos de cada una de ellas no coincidan en el tiempo, la gestión y el desarrollo de cada una de ellas. Por un lado se plantea la Unidad de Actuación 1, la mayor de las dos, conformada por la totalidad de los propietarios que nada tienen que ver con el suelo del Canódromo y la Unidad de Actuación 2 con el resto, el suelo del Canódromo.

En esta alternativa 1, en la que se plantea el desarrollo independiente del suelo que pertenece al propietario del Canódromo del resto, se comprueba a continuación y se garantiza que se cumple con las superficies de cesiones y dotaciones con arreglo a la legislación de aplicación en cada una de las Unidades de Actuación.

Se define en los planos de ordenación, preparados al efecto, la ubicación de las parcelas de espacios libres, equipamientos y dotaciones así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos.

En esta alternativa 1 de ordenación, que, a diferencia de la alternativa 0, permitirá el desarrollo del suelo y su transformación, a través de las Unidades de Actuación de forma independiente, quedara cada una de las Unidades de Actuación vinculadas a tres cuestiones fundamentales como condicionantes para su desarrollo y gestión.

DETERMINACIONES Y CONDICIONANTES PARA EL DESARROLLO Y GESTIÓN DE LA UA_1, DE ESTA ALTERNATIVA 1.

El suelo de de UA_1 de esta alternativa 1, además de las reservas establecidas en la Ley 4/2017, queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, en el resto del tramo que no abarca la fachada del Canódromo, vial paralelo a la GC-500, hasta su conexión con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril.

Igualmente están condicionados a la ejecución de parte del tramo paralelo al de la calle Alcalde Enrique Jorge por su parte superior a continuación del tramo que supera la UA_2 para dar acceso a la parcela dotacional deportiva y a las viviendas aisladas de esa parte del sector.

También tendrá que resolver la canalización del pequeño barranquillo de la parte superior del sector hasta la zona del Cañizo.

Los parámetros de cada una de las Unidades de Actuación en esta alternativa son los que se recogen en los cuadros siguientes:
La superficie de esta UA_1 es ***150.696,17 m²,*** *medido mediante herramienta autocad.*

En esta Unidad de Actuación UA_1, a la que le correspondería según los datos catastrales 153.136,00 m2s, se le resta parte del suelo de los viarios que comparte con la UA_2, tanto en la continuación de la vía que conecta con Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge, como en el viario perpendicular al anterior al norte, viario que permitirá entre otros el acceso a las viviendas unifamiliares en la parte oeste del sector.

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 20-09-2024 09:22:07
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 203EA9807BBCA1DECAA7927E31F942B4 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/203EA9807BBCA1DECAA7927E31F942B4		
Fecha de sellado electrónico: 20-09-2024 11:42:30	- 8/30 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:36

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

sector	superficie que aporta m²	porcentaje de participación %	cesión para reserva de suelo m²s	suelo para desarrollar los usos m²s
UA_1	150.696,17	89,85%	71.163,97	79.532,20

parcela	uso característico	tipo edificatorio	Fachada m	Fondo m	superficie parcela m²s
P_1	residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			9.114,05
P_2	residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			7.961,84
P_3	residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			6.580,72
P_4	residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			9.519,43
P_7a	residencial	edificio residencial entre medianeras	103,60	46,00	4.765,60
P_7b	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	133,40	46,00	6.136,40
P_8a	residencial	edificio residencial entre medianeras	168,00	46,00	7.728,00
P_8b	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	72,00	46,00	3.312,00
P_9	terciario	estación de servicio			3.698,56
P_10	comercial	centro comercial			17.623,69
P_11	oficina	edificio exclusivo de oficinas			1.680,23
					78.120,52

El aprovechamiento lucrativo de esta Unidad de Actuación 1 es el que se expone en el siguiente cuadro:

parcela	superficie parcela m²s	retranq. fachada M	retranq. lateral m	retranq. fondo M	reparto de la edificabilidad de la parcela							
					nº plt	plt	uso	retq (largo * fondo)		ocupación	edif (m²/m²)	m²c
P_1	9.114,05	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60	5.468,43
												5.468,43
P_2	7.961,84	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60	4.777,10
												4.777,10
P_3	6.580,72	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60	3.948,43
												3.948,43
P_4	9.519,43	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60	5.711,66
												5.711,66
P_7a	4.765,60	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	103,60	40,00	100%	0,87	4.144,00
						altas	residencial	103,60	40,00	80%	2,09	9.945,60
												14.089,60
P_7b	6.136,40	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	133,40	40,00	100%	0,87	5.336,00
						altas	residencial	133,40	40,00	80%	2,09	12.806,40
												18.142,40
P_8a	7.728,00	3,00	0,00	3,00	5	baja	terciario	168,00	40,00	100%	0,87	6.720,00
						altas	residencial	168,00	40,00	80%	2,78	21.504,00
												28.224,00
P_8b	3.312,00	3,00	0,00	3,00	5	baja	terciario	72,00	40,00	100%	0,87	2.880,00
						altas	residencial	72,00	40,00	80%	2,78	9.216,00
												12.096,00
P_9	3.698,56	-	-	-	1	baja	terciario	-	-	20%	0,20	739,71
												739,71
P_10	17.623,69	-	-	-	5	todas	comercial	-	-	100%	3,20	56.395,81
												56.395,81
P_11	1.680,23	-	-	-	3	todas	oficina	-	-	100%	2,40	4.032,55
												4.032,55
	78.120,52											153.625,70

A estos parámetros de edificabilidad, aplicando los coeficientes de homogeneización expuestos en el apartado 11 de este documento y explicados en el anexo de la presente memoria, resultan las siguientes unidades de aprovechamiento del sector:

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 20-09-2024 09:22:07
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 203EA9807BBCA1DECAA7927E31F942B4 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/203EA9807BBCA1DECAA7927E31F942B4		
Fecha de sellado electrónico: 20-09-2024 11:42:30	- 9/30 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:36

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

parcela	superficie parcela m²s	m²c	coeficientes homogeneización UA/m²c	unidades de aprovechamiento UA
P_1	9.114,05	5.468,43	1,53	8.366,70
		5.468,43		**8.366,70**
P_2	7.961,84	4.777,10	1,53	7.308,97
		4.777,10		**7.308,97**
P_3	6.580,72	3.948,43	1,53	6.041,10
		3.948,43		**6.041,10**
P_4	9.519,43	5.711,66	1,53	8.738,84
		5.711,66		**8.738,84**
P_7a	4.765,60	4.144,00	0,96	3.978,24
		9.945,60	1,00	9.945,60
		14.089,60		**13.923,84**
P_7b	6.136,40	5.336,00	0,96	5.122,56
		12.806,40	0,58	7.427,71
		18.142,40		**12.550,27**
P_8a	7.728,00	6.720,00	0,96	6.451,20
		21.504,00	1,00	21.504,00
		28.224,00		**27.955,20**
P_8b	3.312,00	2.880,00	0,96	2.764,80
		9.216,00	0,58	5.345,28
		12.096,00		**8.110,08**
P_9	3.698,56	739,71	2,78	2.056,40
		739,71		**2.056,40**
P_10	17.623,69	56.395,81	2,22	125.198,69
		56.395,81		**125.198,69**
P_11	1.680,23	4.032,55	0,89	3.588,97
		4.032,55		**3.588,97**
	78.120,52	153.625,70		223.839,06

De lo que resultan los siguientes parámetros medios:

superficie total de la u.a.	150.696,17	m²s
edificabilidad media	1,02	m²c/m²
aprovechamiento medio	1,49	UA/m²s

EDIF RESIDENCIAL	73.377,62	m²c
30,00%	22.013,29	m²c
edificabilidad VPO	22.022,40	m²c

PARÁMETROS DE LA UA_2

La superficie de esta UA_2 es 17.017,03 m², medido mediante herramienta autocad. En esta Unidad de Actuación UA_2, se suma unas pequeñas partes del suelo de los viarios que comparte con la UA_1, tanto en la continuación de la vía que conecta con Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge, como en el viario perpendicular al anterior por la parte norte del sector.

En esta alternativa 1 de ordenación, quedara la Unidad de Actuación 2 vinculada a tres cuestiones fundamentales como condicionantes para su desarrollo y gestión.
DETERMINACIONES Y CONDICIONANTES PARA EL DESARROLLO Y GESTIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 2 DENTRO DE ESTA ALTERNATIVA 1.

La gestión de la Unidad de Actuación 2 de esta alternativa 1, además de las reservas de suelo establecidas en la Ley 4/2017, para este tipo de suelo, y al destino de los mismos, queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, vial paralelo a la GC-500, que conecta la urbanización colindante de Bellavista

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 20-09-2024 09:22:07
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 203EA9807BBCA1DECAA7927E31F942B4 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/203EA9807BBCA1DECAA7927E31F942B4		
Fecha de sellado electrónico: 20-09-2024 11:42:30	- 10/30 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:36

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril, a la canalización del barranco que hoy en día muere en la fachada del edificio existente, a la ejecución del viario perpendicular a la calle Alcalde Enrique Jorge, en todo el tramo que abarca su fachada.

sector	superficie que aporta m²	porcentaje de participación %	cesión para reserva de suelo m²s	suelo para desarrollar los usos m²s
UA_2	17.017,03	10,15%	8.036,03	8.981,00

Parcela	uso característico	tipo edificatorio	Fachada M	Fondo M	superficie parcela m²s
P_5	Residencial	vvda. en edificio residencial aislado	55,00	62,00	**3.410,00**
P_6a	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	54,60	46,00	**2.511,60**
P_6b	Residencial	edificio residencial entre medianeras	63,40	46,00	**2.916,40**
					8.838,00

El aprovechamiento lucrativo de esta Unidad de Actuación 2 es el que se expone en el siguiente cuadro:

parcela	superficie parcela m²s	retranqueo fachada M	retranqueo lateral m	retranqueo fondo M	nº plantas	planta	Uso	reparto de la edificabilidad de la parcela retranqueo (largo * fondo)		Ocupación	edif (m²/m²)	m²c
P_5	3.410,00	0,00	3 y 5	0,00	4	baja	residencial	0,00	0,00	100%	0,66	2.240,00
						altas	residencial	0,00	0,00	100%	1,97	6.720,00
												8.960,00
P_6a	2.511,60	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	54,60	40,00	100%	0,87	2.184,00
						altas	residencial	54,60	40,00	80%	2,09	5.241,60
												7.425,60
P_6b	2.916,40	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	63,40	40,00	100%	0,87	2.536,00
						altas	residencial	63,40	40,00	80%	2,09	6.086,40
												8.622,40
	8.838,00											25.008,00

A estos parámetros de edificabilidad, aplicando los coeficientes de homogeneización expuestos en el apartado 11 de este documento y explicados en el anexo de la presente memoria, resultan las siguientes unidades de aprovechamiento del sector:

parcela	superficie parcela m²s	m²c	coeficientes homogeneización UA/m²c	unidades de aprovechamiento UA
P_5	**3.410,00**	2.240,00	1,18	2.643,20
		6.720,00	1,18	7.929,60
		8.960,00		**10.572,80**
P_6a	**2.511,60**	2.184,00	0,96	2.096,64
		5.241,60	1,00	5.241,60
		7.425,60		**7.338,24**
P_6b	**2.916,40**	2.536,00	0,96	2.434,56
		6.086,40	0,58	3.530,11
		8.622,40		**5.964,67**
	8.838,00	25.008,00		23.875,71

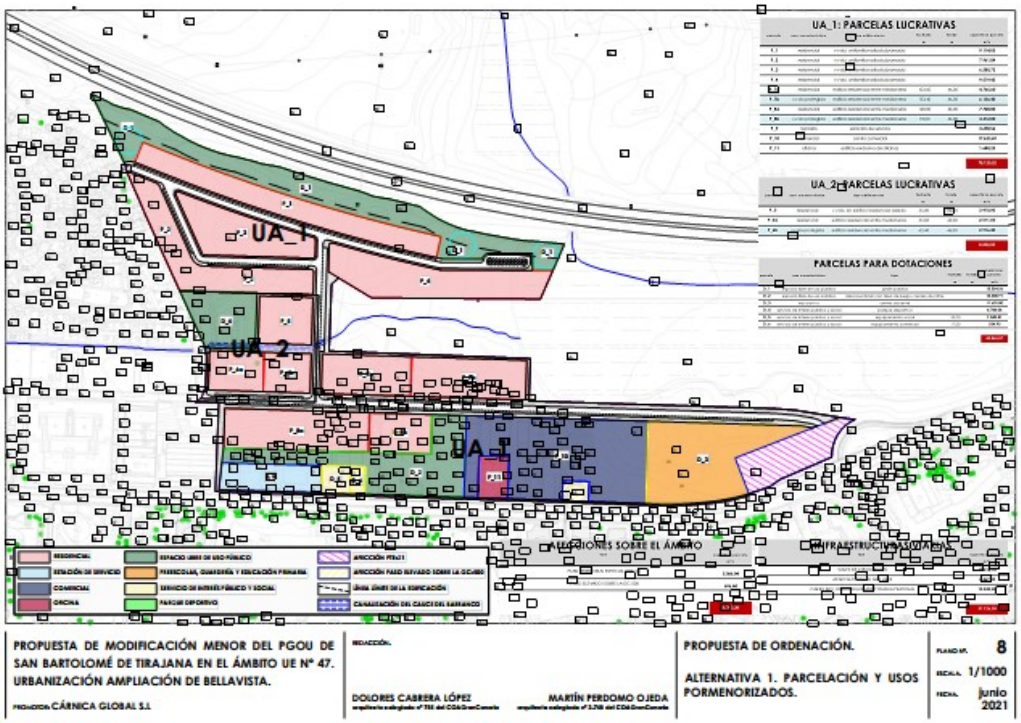
De lo que resultan los siguientes parámetros medios:

superficie total de la u.c	17.017,03	m²s
edificabilidad medi	1,47	m²c/m²
aprovechamiento medi	1,40	UA/m²s

EDIF RESIDENCIAL	20.288,00	m²c
30,00%	6.086,40	m²c
edificabilidad VPO	6.086,40	m²c

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 20-09-2024 09:22:07
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 203EA9807BBCA1DECAA7927E31F942B4 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/203EA9807BBCA1DECAA7927E31F942B4		
Fecha de sellado electrónico: 20-09-2024 11:42:30	- 11/30 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:36

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com



ALTERNATIVA 2. Desarrollo y gestión del suelo a través de tres Unidades de Actuación de forma independiente.

Los parámetros de cada una de las Unidades de Actuación en esta alternativa son los que se recogen en los cuadros siguientes:

PARÁMETROS DE LA UA$_1$.

La superficie de esta UA_1 es 117.231,96 m², medido mediante herramienta autocad.

En esta Unidad de Actuación UA_1, de la alternativa 2, al igual que en la anterior alternativa, se le resta parte del suelo de los viarios que comparte con la UA_2, tanto en la continuación de la vía que conecta con Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge, como en el viario perpendicular al anterior, viario que permitirá el acceso a las viviendas unifamiliares al oeste del ámbito.

DETERMINACIONES Y CONDICIONANTES PARA EL DESARROLLO Y GESTIÓN DE LA UA_1 DENTRO DE ESTA ALTERNATIVA 2.

El suelo de de UA_1 de esta alternativa 1, además de las reservas establecidas en la Ley 4/2017, queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, en el resto del tramo que no abarca la fachada del Canódromo, vial paralelo a la GC-500, hasta su conexión con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril.

Igualmente están condicionados a la ejecución de parte del tramo paralelo al de la calle Alcalde Enrique Jorge por su parte superior a continuación del tramo que supera la UA_2 para dar acceso a las viviendas aisladas de esa parte del sector.

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 20-09-2024 09:22:07
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 203EA9807BBCA1DECAA7927E31F942B4 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/203EA9807BBCA1DECAA7927E31F942B4		
Fecha de sellado electrónico: 20-09-2024 11:42:30	- 12/30 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:36

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

También tendrá que resolver la canalización del pequeño barranquillo de la parte superior del sector hasta la zona del Cañizo.

sector	superficie que aporta m²	porcentaje de participación %	cesión para reserva de suelo m²s	suelo para desarrollar los usos m²s
UA_1	117.231,96	69,90%	55.361,00	61.870,96

Parcela	uso característico	tipo edificatorio	Fachada M	fondo M	superficie parcela m²s
P_1	residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			9.114,05
P_2	residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			7.961,84
P_3	residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			6.580,72
P_4	residencial	vvda. unifamiliar asilada/pareada			9.519,43
P_7a	residencial	edificio residencial entre medianeras	103,60	46,00	4.765,60
P_7b	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	133,40	46,00	6.136,40
P_10	comercial	centro comercial			16.844,03
					60.922,07

El aprovechamiento lucrativo de esta Unidad de Actuación 1 es el que se expone en el siguiente cuadro:

parcela	superficie parcela	retranq. fachada	retranq. lateral	retranq. fondo	reparto de la edificabilidad de la parcela retranqueo (largo *						
	m²s	M	m	M	nº plantas	plant	Uso	fondo)		ocupación	edif (m²/m²)	m²c
P_1	9.114,05	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60	5.468,43
												5.468,43
P_2	7.961,84	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60	4.777,10
												4.777,10
P_3	6.580,72	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60	3.948,43
												3.948,43
P_4	9.519,43	5,00	3,00	3,00	2	todas	residencial			40%	0,60	5.711,66
												5.711,66
P_7a	4.765,60	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	103,60	40,00	100%	0,87	4.144,00
						altas	residencial	103,60	40,00	80%	2,09	9.945,60
												14.089,60
P_7b	6.136,40	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	133,40	40,00	100%	0,87	5.336,00
						altas	residencial	133,40	40,00	80%	2,09	12.806,40
												18.142,40
P_10	16.844,03	-	-	-	5	todas	comercial	-	-	100%	3,20	53.900,90
												53.900,90
	60.922,07											106.038,52

parcela	superficie parcela m²s	m²c	coeficientes homogeneización UA/m²c	unidades de aprovechamiento UA
P_1	9.114,05	5.468,43	1,53	8.366,70
		5.468,43		8.366,70
P_2	7.961,84	4.777,10	1,53	7.308,97
		4.777,10		7.308,97
P_3	6.580,72	3.948,43	1,53	6.041,10
		3.948,43		6.041,10
P_4	9.519,43	5.711,66	1,53	8.738,84
		5.711,66		8.738,84
P_7a	4.765,60	4.144,00	0,96	3.978,24
		9.945,60	1,00	9.945,60
		14.089,60		13.923,84
P_7b	6.136,40	5.336,00	0,96	5.122,56
		12.806,40	0,58	7.427,71
		18.142,40		12.550,27
P_10	16.844,03	53.900,90	2,22	119.659,99
		53.900,90		119.659,99
	60.922,07	106.038,52		176.589,71

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 20-09-2024 09:22:07
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 203EA9807BBCA1DECAA7927E31F942B4 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/203EA9807BBCA1DECAA7927E31F942B4		
Fecha de sellado electrónico: 20-09-2024 11:42:30	- 13/30 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:36

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

De lo que resultan los siguientes parámetros medios:

superficie total de la u.a.	117.231,96	m²s
edificabilidad media	0,90	m²c/m²s
aprovechamiento medio	1,51	UA/m²s

EDIF RESIDENCIAL	42.657,62	m²c
30,00%	12.797,29	m²c
edificabilidad VPO	12.806,40	m²c

PARÁMETROS DE LA UA_2

La superficie de esta UA_2 es 17.017,03 m², medido mediante herramienta autocad.

En esta Unidad de Actuación UA_2, se suma unas pequeñas partes del suelo de los viarios que comparte con la UA_1, tanto en la continuación de la vía que conecta con Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge, como en el viario paralelo al anterior por la parte superior, viario que permitirá el acceso al equipamiento deportivo y a las viviendas unifamiliares en la parte oeste del sector.

En esta alternativa 1 de ordenación, quedara la Unidad de Actuación 2 vinculada a tres cuestiones fundamentales como condicionantes para su desarrollo y gestión.

DETERMINACIONES Y CONDICIONANTES PARA EL DESARROLLO Y GESTIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 2 DENTRO DE ESTA ALTERNATIVA 1.

La gestión de la Unidad de Actuación 2 de esta alternativa 1, además de las reservas de suelo establecidas en la Ley 4/2017, para este tipo de suelo, y al destino de los mismos, queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, vial paralelo a la GC-500, que conecta la urbanización colindante de Bellavista con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril, a la canalización del barranco que hoy en día muere en la fachada del edificio existente, a la ejecución del viario perpendicular a la calle Alcalde Enrique Jorge, en todo el tramo que abarca su fachada.

sector	superficie que aporta m²	porcentaje de participación %	cesión para reserva de suelo m²s	suelo para desarrollar los usos m²s
UA_2	17.017,03	10,15%	8.036,03	8.981,00

Parcela	uso característico	tipo edificatorio	Fachada M	Fondo M	superficie parcela m²s
P_5	Residencial	vvda. en edificio residencial aislado	55,00	62,00	3.410,00
P_6a	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	54,60	46,00	2.511,60
P_6b	Residencial	edificio residencial entre medianeras	63,40	46,00	2.916,40
					8.838,00

El aprovechamiento lucrativo de esta Unidad de Actuación 2 es el que se expone en el siguiente cuadro:

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 20-09-2024 09:22:07
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 203EA9807BBCA1DECAA7927E31F942B4 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/203EA9807BBCA1DECAA7927E31F942B4		
Fecha de sellado electrónico: 20-09-2024 11:42:30	- 14/30 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:36

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

parcela	superficie parcela m²s	retranqueo fachada M	retranqueo lateral m	retranqueo fondo M	nº plantas	planta	Uso	reparto de la edificabilidad de la parcela retranqueo (largo * fondo)		Ocupación	edif (m²/m²)	m²c
P_5	3.410,00	0,00	3 y 5	0,00	4	baja	residencial	0,00	0,00	100%	0,66	2.240,00
						altas	residencial	0,00	0,00	100%	1,97	6.720,00
												8.960,00
P_6a	2.511,60	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	54,60	40,00	100%	0,87	2.184,00
						altas	residencial	54,60	40,00	80%	2,09	5.241,60
												7.425,60
P_6b	2.916,40	3,00	0,00	3,00	4	baja	terciario	63,40	40,00	100%	0,87	2.536,00
						altas	residencial	63,40	40,00	80%	2,09	6.086,40
												8.622,40
	8.838,00											25.008,00

A estos parámetros de edificabilidad, aplicando los coeficientes de homogeneización expuestos en el apartado 11 de este documento y explicados en el anexo de la presente memoria, resultan las siguientes unidades de aprovechamiento del sector:

parcela	superficie parcela m²s	m²c	coeficientes homogeneización UA/m²c	unidades de aprovechamiento UA
P_5	3.410,00	2.240,00	1,18	2.643,20
		6.720,00	1,18	7.929,60
		8.960,00		**10.572,80**
P_6a	2.511,60	2.184,00	0,96	2.096,64
		5.241,60	1,00	5.241,60
		7.425,60		**7.338,24**
P_6b	2.916,40	2.536,00	0,96	2.434,56
		6.086,40	0,58	3.530,11
		8.622,40		**5.964,67**
	8.838,00	25.008,00		23.875,71

De lo que resultan los siguientes parámetros medios:

superficie total de la u.c	17.017,03	m²s
edificabilidad medi	1,47	m²c/m²
aprovechamiento medi	1,40	UA/m²s

EDIF RESIDENCIAL	20.288,00	m²c
30,00%	6.086,40	m²c
edificabilidad VPO	6.086,40	m²c

PARÁMETROS DE LA UA_3

La superficie de esta UA_3 es 33.464,21 m², medido mediante herramienta autocad. En esta Unidad de Actuación UA_3, de la alternativa 2, se le resta parte del suelo de los viarios que comparte con la UA_2, en la continuación de la vía que conecta con Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge.

DETERMINACIONES Y CONDICIONANTES PARA EL DESARROLLO Y GESTIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 3 DENTRO DE ESTA ALTERNATIVA 2.

La gestión de la UA_3 de esta alternativa 2, además de las reservas de suelo establecidas en la Ley 4/2017, para este tipo de suelo, y al destino de los mismos, queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, vial paralelo a la GC-500, que conecta la urbanización colindante de Bellavista con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril, en todo el tramo que abarca su fachada.

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 20-09-2024 09:22:07
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 203EA9807BBCA1DECAA7927E31F942B4 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/203EA9807BBCA1DECAA7927E31F942B4		
Fecha de sellado electrónico: 20-09-2024 11:42:30	- 15/30 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:36

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

sector	superficie que aporta m²	porcentaje de participación %	cesión para reserva de suelo m²s	suelo para desarrollar los usos m²s
UA_3	33.464,21	20,28%	16.062,82	17.401,39

parcela	uso característico	tipo edificatorio	Fachada M	fondo m	superficie parcela m²s
P_8a	residencial	edificio residencial entre medianeras	168,00	46,00	**7.728,00**
P_8b	vvda protegida	edificio residencial entre medianeras	72,00	46,00	**3.312,00**
P_9	terciario	estación de servicio			**3.698,56**
P_12	comercial	centro comercial			**779,66**
P_11	oficina	edificio exclusivo de oficinas			**1.680,23**
					17.198,45

El aprovechamiento lucrativo de esta Unidad de Actuación 3 es el que se expone en el siguiente cuadro:

parcela	superficie parcela	retranq. fachada	retranq. lateral	retranq. fondo	reparto de la edificabilidad de la parcela						
	m²s	M	m	M	nº plantas	plant	uso	retranqueo (largo * fondo)		ocupación	edif (m²/m²)	m²c
P_8a	7.728,00	3,00	0,00	3,00	5	baja	terciario	168,00	40,00	100%	0,87	6.720,00
						altas	residencial	168,00	40,00	80%	2,78	21.504,00
												28.224,00
P_8b	3.312,00	3,00	0,00	3,00	5	baja	terciario	72,00	40,00	100%	0,87	2.880,00
						altas	residencial	72,00	40,00	80%	2,78	9.216,00
												12.096,00
P_9	3.698,56	-	-	-	1	baja	terciario	-	-	20%	0,20	739,71
												739,71
P_12	779,66	-	-	-	5	todas	comercial	-	-	100%	3,20	2.494,91
												2.494,91
P_11	1.680,23	-	-	-	3	todas	oficina	-	-	100%	2,40	4.032,55
												4.032,55
	17.198,45											47.587,18

A estos parámetros de edificabilidad, aplicando los coeficientes de homogeneización expuestos en el apartado 11 de este documento y explicados en el anexo de la presente memoria, resultan las siguientes unidades de aprovechamiento del sector:

parcela	superficie parcela m²s	m²c	coeficientes homogeneización UA/m²c	unidades de aprovechamiento UA
P_8a	7.728,00	6.720,00	0,96	6.451,20
		21.504,00	1,00	21.504,00
		28.224,00		**27.955,20**
P_8b	3.312,00	2.880,00	0,96	2.764,80
		9.216,00	0,58	5.345,28
		12.096,00		**8.110,08**
P_9	3.698,56	739,71	2,78	2.056,40
		739,71		**2.056,40**
P_12	779,66	2.494,91	2,22	5.538,70
		2.494,91		**5.538,70**
P_11	1.680,23	4.032,55	0,89	3.588,97
		4.032,55		**3.588,97**
	17.198,45	47.587,18		47.249,36

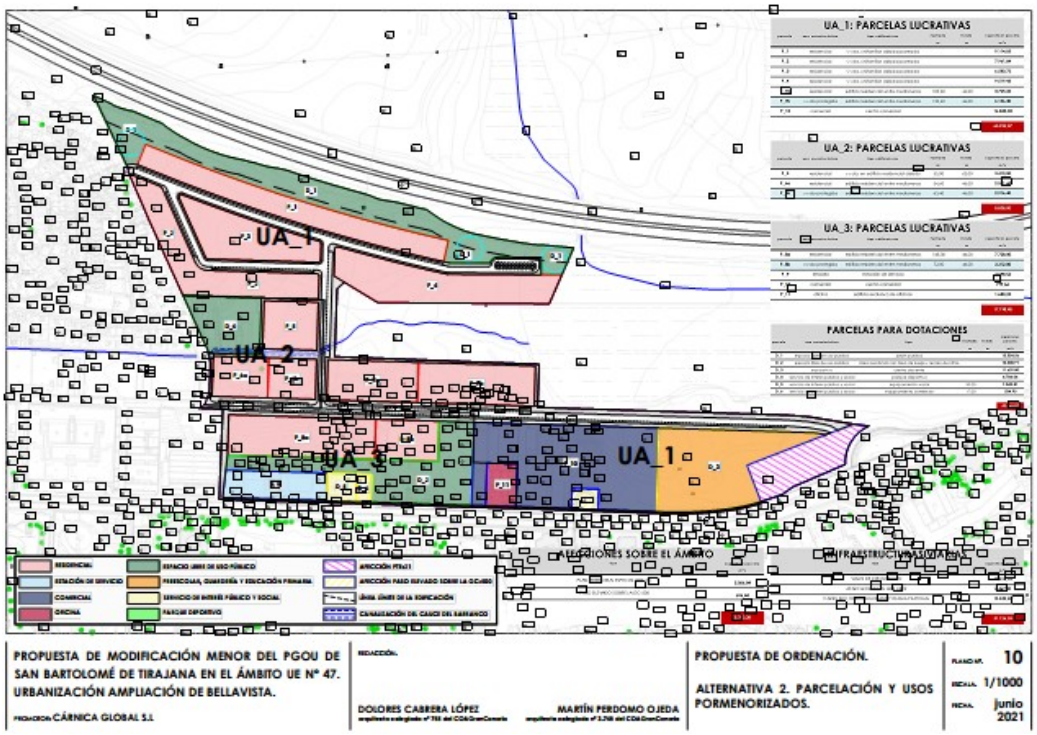
De lo que resultan los siguientes parámetros medios:

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 20-09-2024 09:22:07
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 203EA9807BBCA1DECAA7927E31F942B4 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/203EA9807BBCA1DECAA7927E31F942B4		
Fecha de sellado electrónico: 20-09-2024 11:42:30	- 16/30 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:36

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

superficie total de la u.a.	33.464,21	m²s
edificabilidad media	1,42	m²c/m²
aprovechamiento medio	1,41	UA/m²s

EDIF RESIDENCIAL	30.720,00	m²c
30,00%	9.216,00	m²c
edificabilidad VPO	9.216,00	m²c



CONCLUSIONES

En el documento de Estudio de Impacto Ambiental, documento que forma parte de este Borrador, se detalla con precisión las afecciones medioambientales de las tres alternativas, que como se podrá comprobar son prácticamente nulas debido a la ausencia de valores ambientales, paisajísticos y culturales en presencia en la UE nº 47, y en las tres Unidades de Actuación que la conforman.

La alternativa 0, en la que se plantea continuar con las determinaciones del Plan General vigente, dado que se mantiene una edificabilidad bajísima en todas las parcelas, ha provocado escaso interés por los propietarios, en su gestión y desarrollo, lo que haría que el suelo quedara eternamente con esta situación de abandono, sin canalizar el cauce del barranco de Bellavista y sin ejecutar el viario que diera continuidad a la calle Alcalde Enrique Jorge, afectando sensiblemente al paisaje y entorno de esta parte del municipio.

En las alternativas 1 y 2, se resuelven varias cuestiones que llevan a mejorar lo propuesto en la alternativa 0. En primer lugar, se produce una organización de los espacios libres, dotaciones y equipamientos que vienen a sumar a los previstos en la zona de El Veril, conformando un

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 20-09-2024 09:22:07

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 203EA9807BBCA1DECAA7927E31F942B4
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/203EA9807BBCA1DECAA7927E31F942B4

Fecha de sellado electrónico: 20-09-2024 11:42:30 - 17/30 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:36

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

pulmón verde en esta zona del municipio. Además, se canaliza el cauce del barranco hasta su enlace con El Cañizo, por la parcela del antiguo Canódromo y también se resuelve la canalización de un pequeño barranquillo por la parte alta del sector. Se da continuidad a la vía de Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge, hasta el futuro nudo previsto en el PTE-21. En la ordenación de las estas dos últimas alternativas se busca que las tipologías edificatorias tengan continuidad con lo ya ejecutado en la urbanización colindante de Bellavista, y volcadas sobre los espacios libres que resultan de las cesiones y de la canalización el barranco.

Las edificaciones previstas para los distintos usos en las alternativas 1, y 2, sin duda se proyectarán y ejecutarán bajo las nuevas exigencias sobre eficiencia energética de los edificios, por lo que serán autosuficientes energéticamente, reduciendo, de esa manera, a cero las emisiones de gases nocivos a la atmósfera.

Así mismo, en las edificaciones previstas para los distintos usos en las alternativas 1y 2, se primará la calidad en el diseño arquitectónico, en el empleo de materiales, en los productos y sistemas constructivos novedosos, que contribuirán al sostenimiento sustentable del medioambiente.

Las alternativas se diferencian exclusivamente en la forma de gestión y desarrollo del suelo. La ordenación del suelo, los parámetros urbanísticos, las cesiones de espacios libres, equipamientos y dotaciones, las cesiones del 10% de los aprovechamientos urbanísticos a la administración, los m2c de viviendas protegidas, son exactamente los mismos en las distintas alternativas.

Lo único que diferencia las distintas alternativas es la forma de gestión del suelo. En la alternativa 1 se plantea la gestión de todo el sector a través de dos UA permitiendo que se haga de forma diferenciada.
En la alternativa 2 se da la opción a que se puedan unir propietarios o promotores de bolsas distintas para el desarrollo y la gestión del suelo, de forma que los propietarios promotores de las Unidades de Actuación 2 y 3, puedan implantar el sistema de ejecución del suelo por compensación de forma conjunta si los intereses de todos ellos así lo decidieran.

De las distintas alternativas, se valora positivamente la alternativa 1 por encima de la 2 ya que, dada las características de la propiedad de cada uno de los suelos, pudiera ser la más viable para el desarrollo de estos suelos.
En cualquier caso, al quedar establecidos los parámetros urbanísticos y el reparto de beneficios y cargas desde este documento marco para cualquiera de las alternativas, esto permitirá el desarrollo y gestión del suelo en momentos, aunque próximos, distintos.

Por tanto, de las alternativas valoradas como positivas, preferentemente se plantea como la más idónea la alternativa 1 siendo igualmente viable la alternativa 2.

Documento presentado por se presenta por D. Jose Francisco Henriquez Sánchez, en representación de D. Santiago Santana Cazorla, (21/04/2022)

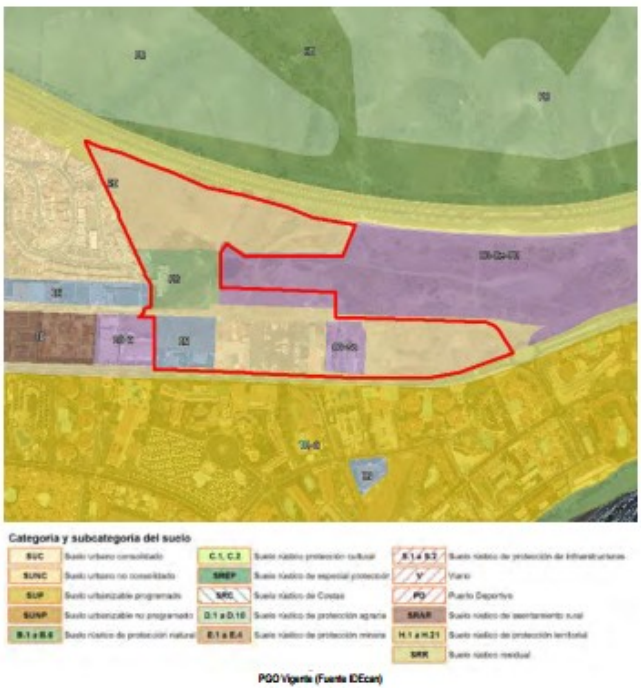
PROPUESTA DE ORDENACIÓN
La propuesta de ordenación para el ámbito SUNCU Ampliación de Bellavista se fundamenta en: Considerar urbano consolidado el suelo que tiene tal condición y que es de forma muy aproximada el enclave insostenible del PTP-8 y la parcela del canódromo. Descontadas estas superficies el sector de Ampliación de Bellavista que debe clasificarse como SUNCU pasa a tener 114.006 metros cuadrados y debe tener una edificabilidad de 0,4 metros cuadrados por metro cuadrado.

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 20-09-2024 09:22:07
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 203EA9807BBCA1DECAA7927E31F942B4 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/203EA9807BBCA1DECAA7927E31F942B4		
Fecha de sellado electrónico: 20-09-2024 11:42:30	- 18/30 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:36

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Equipar el sector de espacios libres de forma que descongestione la funcionalidad del PMM y al tiempo lo saquen de su encorsetamiento.
La vía Enrique Jorge que el PMM entiende que debe de ser de entrada al parque y que el Plan General presupone que va a ser la entrada en la ciudad residencial segregándolo del tráfico turístico que soportaría la GC-500 se dimensiona con una calzada suficiente de cuatro carriles.
Equipar al sector con la dotación de un espacio para la estación del tren. En la parcela de dotación destinado a estación del tren se prevé una superficie suficiente para acoger a la estación y un edificio emblemático o representativo, reforzada su renta de situación con la presencia de un suelo de uso terciario en la parcela de colindancia.

- ALTERNATIVA 0
Definimos la ALTERNATIVA CERO con un estudio pormenorizado de cuál es la situación actual del ámbito. Esta alternativa coincide con la ALTERNATIVA 1 .
En el PGO vigente (1986) la superficie adscrita a la modificación sustancial y objeto de ordenación pormenorizada se encuentra conformada por Suelo Rústico y por Suelo Urbanizable Residencial, como se observa en la imagen siguiente.



PGO Vigente (Fuente IDEcan)

El Plan General del año 96 clasifica este sector como suelo urbano para fines residenciales, de dotaciones comerciales, artesanales, deportivas y de equipamiento social. En este planeamiento era la unidad de ejecución 47 del PGOU-96. Con 161.439 m2y una edificabilidad de 62.832 m2, tenía 63.263 unidades de aprovechamiento del uso característico.

En el Plan General Supletorio que fue aprobado inicialmente, este suelo quedaba clasificado como SUSNO formando núcleo con el SUSNO TE del Tablero y se le asignaba una edificabilidad de 0,28. No había explicación de ninguna clase a esta agrupación de los dos sectores a efectos de conformar el núcleo. Y no hay explicación porque son suelos distantes y con antecedentes distintos. Solo quedaban homogeneizados en el Plan Supletorio por el destino común, con destino a uso terciario cuestión esta que se ha recurrido por Hermanos Santana Cazorla S.L.U para el ámbito de Ampliación de Bellavista

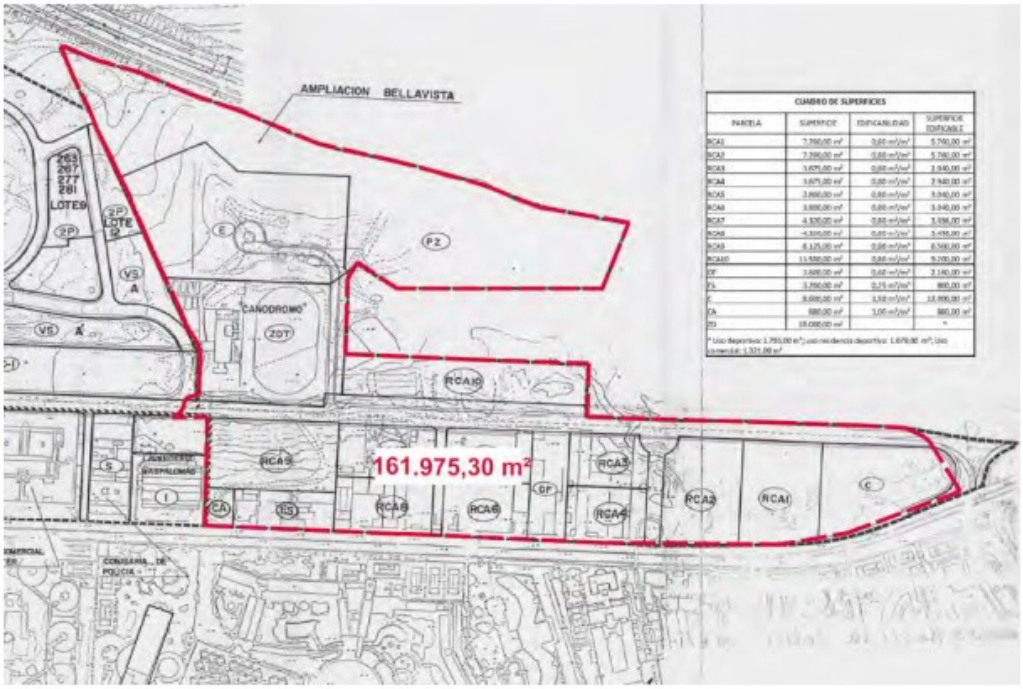
Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 20-09-2024 09:22:07
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 203EA9807BBCA1DECAA7927E31F942B4 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/203EA9807BBCA1DECAA7927E31F942B4		
Fecha de sellado electrónico: 20-09-2024 11:42:30	- 19/30 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:36

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

ALTERNATIVA 1

Como ya se ha afirmado esta ALTERNATIVA 1 no es otra que la ALTERNATIVA 0 ya diseccionada.

Esta alternativa sería la contenida en el vigente Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana (año 1996) donde esta pieza de suelo de aproximadamente 161.975 m2 se clasifica tal y como se ve en la siguiente imagen:



CUADRO DE SUPERFICIES			
PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE EDIFICABLE
RCA1	7.200,00 m²	0,80 m²/m²	5.760,00 m²
RCA2	7.200,00 m²	0,80 m²/m²	5.760,00 m²
RCA3	3.675,00 m²	0,80 m²/m²	2.940,00 m²
RCA4	3.675,00 m²	0,80 m²/m²	2.940,00 m²
RCA5	3.800,00 m²	0,80 m²/m²	3.040,00 m²
RCA6	3.800,00 m²	0,80 m²/m²	3.040,00 m²
RCA7	4.320,00 m²	0,80 m²/m²	3.456,00 m²
RCA8	4.320,00 m²	0,80 m²/m²	3.456,00 m²
RCA9	8.125,00 m²	0,80 m²/m²	6.500,00 m²
RCA10	11.500,00 m²	0,80 m²/m²	9.200,00 m²
OF	3.600,00 m²	0,60 m²/m²	2.160,00 m²
ES	3.200,00 m²	0,25 m²/m²	800,00 m²
C	8.600,00 m²	1,50 m²/m²	12.900,00 m²
CA	880,00 m²	1,00 m²/m²	880,00 m²
ZD	18.000,00 m²		*
* Uso deportivo: 1.703,00 m²; uso residencia deportiva: 1.679,00 m²; Uso comercial: 1.321,00 m²			

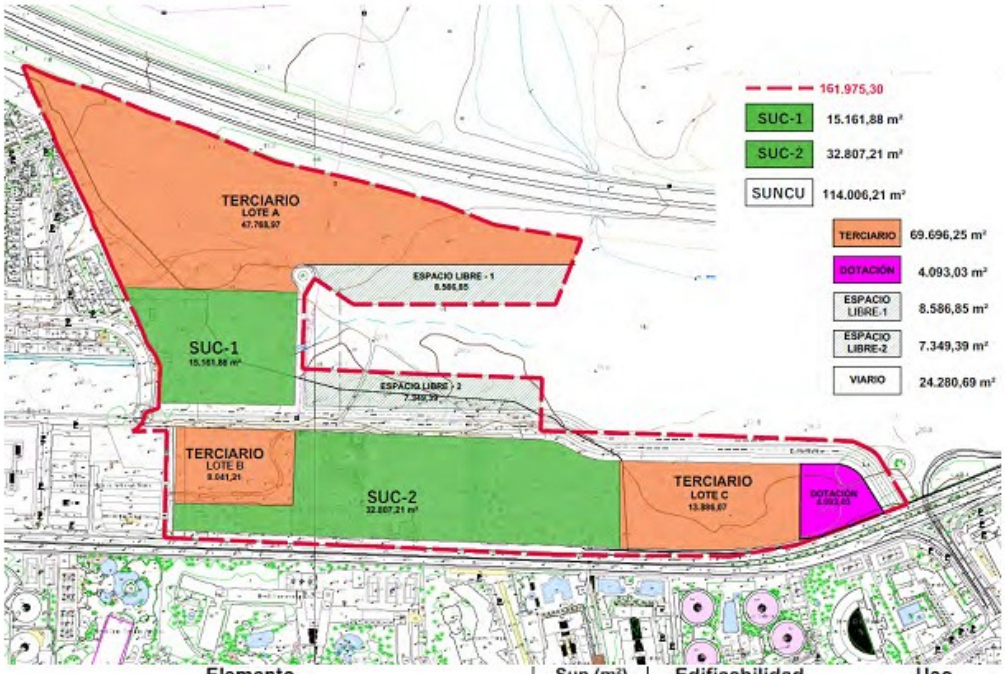
Alternativa 1. Fuente Memoria técnica

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 20-09-2024 09:22:07
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 203EA9807BBCA1DECAA7927E31F942B4 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/203EA9807BBCA1DECAA7927E31F942B4		
Fecha de sellado electrónico: 20-09-2024 11:42:30	- 20/30 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:36

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Entre los usos considerados está el comercial, residencial, deportivo, docente, zonas verdes, etc., con una superficie de 161.439 m2, y una edificabilidad de 62.832 m2.
Esta alternativa igualmente no refleja los derechos adquiridos por una porción de suelo que es suelo urbano consolidado.
La alternativa 1 no plantea sinergias con el Plan de Modernización, toda vez que los espacios libres no mejoran las dotaciones del PMM siendo que en la alternativa seleccionada los espacios libres acrecen la plaza de entrada al parque, único rasgo de equipamiento urbano que se detecta en el PMM.
Seguidamente se expone una ficha informativa que recoge el régimen de usos e intervenciones en el Suelo Rústico de Protección Natural en el PGO vigente.

ALTERNATIVA 2
Tal y como se puede ver en la imagen siguiente, la Alternativa 2 se dedica a consolidar el uso terciario en un enclave que es la entrada en la ciudad turística, otorgando una cantidad importante del suelo de la parcela, repartido en 3 lotes (total de 69.696,25 m2)



Elemento		Sup (m²)	Edificabilidad	Uso
TERCIARIO	LOTE A	47.768,97	31.255	Terciario
TERCIARIO	LOTE B	8.041,21	5.261	Terciario
TERCIARIO	LOTE C	13.886,07	9.086	Terciario
ESPACIO LIBRE 1		8.586,85		
ESPACIO LIBRE 2		7.349,39		
EQUIPAMIENTO		4.093,03		Dotacional
VIARIO		24.280,69		
TOTAL SUP. SUNCU AMPLIACIÓN DE BELLAVISTA		114.006,21	45.602	

Alternativa 2. Fuente Memoria técnica

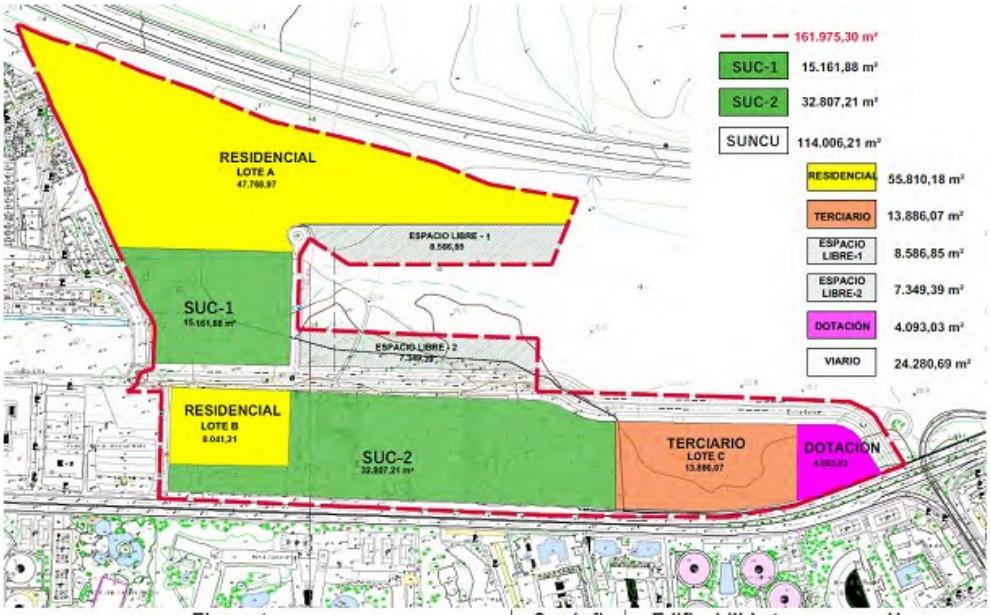
En las alternativas 2 y 3. El vial en la calle Enrique Jorge se proyecta en cuatro carriles para canalizar el tráfico residencial y el de entrada al Parque.

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 20-09-2024 09:22:07
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 203EA9807BBCA1DECAA7927E31F942B4 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/203EA9807BBCA1DECAA7927E31F942B4		
Fecha de sellado electrónico: 20-09-2024 11:42:30	- 21/30 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:36

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Se recalifica la entrada en la ciudad turístico con dos edificios emblemáticos, el destinado a la estación del tren y el dedicado al uso terciario polifuncional.
El PMM tiene un déficit de aparcamientos que se prevé paliar de forma gradual. La localización de la dotación ofrece solución a este problema. En las alternativas 2 y 3 la parcela dotacional y el uso terciario colindante colaboran con este objetivo.
En definitiva, se separan dos asuntos distintos, el suelo del canódromo y el enclave insostenible localizado en la entrada de la ciudad turística, que requiere una solución diferente del enfoque que debe tener el resto del suelo vacante.
En el caso específico de la alternativa 2, se mantiene el sector que tratamos y manteniendo los invariantes señalados en la clasificación del suelo en la forma como dispone el Plan General Supletorio, lo destina al uso terciario.

ALTERNATIVA 3
La Alternativa 3 (elegida) se diferencia únicamente es que en la alternativa 2 el uso de todas las parcelas es el terciario, mientras que en este caso, la alternativa 3 es de aplicación la siguiente tabla, con un uso predominante residencial turístico



Elemento		Sup (m²)	Edificabilidad	Uso
RESIDENCIAL	LOTE A	47.768,97	31.255	Residencial
RESIDENCIAL	LOTE B	8.041,21	5.261	Residencial
TERCIARIO	LOTE C	13.886,07	9.086	Terciario
ESPACIO LIBRE 1		8.586,85		
ESPACIO LIBRE 2		7.349,39		
EQUIPAMIENTO		4.093,03		Dotación
VIARIO		24.280,69		
TOTAL SUP. SUNCU AMPLIACIÓN DE BELLAVISTA		114.006,21	45.602	

Alternativa 3. Fuente Memoria técnica

DESCRIPCIÓN DE PROPUESTAS MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO
La Modificación Menor busca que se reflejen los derechos adquiridos por una porción de suelo que es suelo urbano consolidado, por parte de HERMANOS SANTANA CAZORLA S.L. Además de este modo se consigue incorporar el uso residencial turístico (con los parámetros

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 20-09-2024 09:22:07
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 203EA9807BBCA1DECAA7927E31F942B4 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/203EA9807BBCA1DECAA7927E31F942B4		
Fecha de sellado electrónico: 20-09-2024 11:42:30	- 22/30 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:36

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

definidos en las siguientes tablas), y consolidar los usos terciarios y mejorar atendiendo al PTP-08 el suelo urbano ya consolidado al norte de la calle Galdar.

SUC PARCELA	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m²)	PLANTAS	USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO
SUC-1	15.162	4.549	2	Deportivo	Terciario
SUC-2	32.807	26.245	2	Según Plan General del 96	Según Plan General del 96

SUNCU	PARCELA	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m²)	USO
LOTE A		47.769	31.255	Residencial
LOTE B		8.041	5.261	Residencial
LOTE C		13.886	9.086	Terciario
DOTACIONES		4.093		Estación ferroviaria y edificio singular
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS		15.936		
VIARIO		24.281		
TOTAL		114.006	45.602	

Se ha de contemplar que 40 m2 por cada 100 m2 edificados estén destinados a espacios, libres dotaciones públicas y equipamientos privados. Esto exige disponer a tal efecto de 17.793 m² que son superados en la propuesta del plan o programa contenido en este documento de la siguiente forma:

- *Espacios libres 15.936 m2*
- *Dotaciones 4.093 m2*

Documento presentado por D. Antonio Marrero Falcón, en representación de Doña Susana del Castillo del Castillo (02/09/2022)

Objetivo de la Modificación Menor.- *El objeto principal de la iniciativa que se propone es la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en relación a la totalidad del suelo de la UE nº 47, a fin de establecer cambio de usos, modificación de tipologías edificatorias, aumento de edificabilidades y aprovechamientos urbanisticos que haganviable el desarrollo de estos suelos.*

Para ello, como ya señalábamos, y para alcanzar el objetivo planteado, entendienda que el uso del suelo es predominantemente residencial en las Unidades de Actuación 2 y 3 y uso Terclario en la UA1, se aplicará el articulo 138 de la Ley 4/2017, para establecer los puntos de partida en relación a los estándares de edificabilidades brula máxima y reservas minimas en suelo urbano no consolidado, que te corresponde a la totalidad del suele de la UE nº 47.

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

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 20-09-2024 09:22:07
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 203EA9807BBCA1DECAA7927E31F942B4 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/203EA9807BBCA1DECAA7927E31F942B4		
Fecha de sellado electrónico: 20-09-2024 11:42:30	- 23/30 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:36

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

De esta manera, se quedaría la parcela del antiguo Canódromo con uso deportivo y con una edificabilidad de 0,26 m2/m2. El resto de parcelas, quedaría con los usos y edificabilidades previstas para cada una de ellas, recogidas en el cuadro anterior, y con el resto de parámetros de ocupación, alturas, etc., previstos en las fichas específicas de cada una de ellas.

Alternativa 1: Desarrollo del suelo a través de dos unidades de actuación de forma independiente

En esta alternativa se plantea el desarrollo y gestión del suelo a través de solo dos Unidades de Actuación diferenciadas, que posibilite, en caso de que los intereses y posibilidades de los propietarios de los suelos de cada una de ellas no coincidan en el tiempo, la gestión y el desarrollo de cada una de ellas. Por un lado, se plantea la Unidad de Actuación 1, la mayor de las dos, conformada por la totalidad de los propietarios que nada tienen que ver con el suelo del Canódromo y la Unidad de Actuación 2 con el resto del suelo (el Canódromo).

En esta alternativa 1, en la que se plantea como se ha expuesto un desarrollo independiente del suelo que pertenece al propietario del Canódromo respecto del restante ámbito de Modificación, se garantiza el cumplimiento con las superficies de cesiones y dotaciones con arreglo a la legislación de aplicación en cada una de las Unidades de Actuación.

Se define en los planos de ordenación, preparados al efecto, la ubicación de las parcelas de espacios libres, equipamientos y dotaciones así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos.

En esta alternativa 1 de ordenación se propiciaría a corto plazo el desarrollo del suelo y su transformación, a través de las Unidades de Actuación de forma independiente, quedando cada una vinculadas a tres cuestiones fundamentales como condicionantes para su desarrollo y gestión.

El suelo de la UA_1 de esta alternativa 1, además de las reservas establecidas en la Ley 4/2017, queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, en el resto del tramo que no abarca la fachada del Canódromo, vial paralelo a la GC-500, hasta su conexión con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril.

Igualmente están condicionados a la ejecución de parte del tramo paralelo al de la calle Alcalde Enrique Jorge por su parte superior a continuación del tramo que supera la UA_2 para dar acceso a las viviendas aisladas de esa parte del sector.

También tendrá que resolver la canalización del pequeño barranquillo de la parte superior del sector hasta la zona del Cañizo.

Los parámetros de cada una de las Unidades de Actuación en esta alternativa son los que se recogen en los cuadros siguientes.

La superficie de esta UA_1 es 148.386,00 m².

En esta Unidad de Actuación UA_1, a la que le correspondería según los datos catastrales 153.136,00 m2, se le resta parte del suelo de los viarios que comparte con la UA_2, tanto en la continuación de la vía que conecta con Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge, como en el viario perpendicular al anterior al norte, viario que permitirá entre otros el acceso a las viviendas en la parte oeste del sector.

La Unidad de Actuación 1 tiene los siguientes aprovechamientos y parámetros de acuerdo al detalle justificado en el Documento Borrador:

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 20-09-2024 09:22:07

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 203EA9807BBCA1DECAA7927E31F942B4
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/203EA9807BBCA1DECAA7927E31F942B4

Fecha de sellado electrónico: 20-09-2024 11:42:30 - 24/30 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:36

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	148.386,00 m^2c
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,035 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,381 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	73.382,00 m^2c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	80.257,62 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	153.639,62 m^2c
30,00 %	22.014,60 m^2c
EDIFICABILIDAD VPO	22.014,60 m^2c

Por su parte, la superficie de la UA_2 es 17.286,00 m². Se suma unas pequeñas partes del suelo de los viarios que comparte con la UA_1, tanto en la continuación de la vía que conecta con Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge, como en el viario paralelo al anterior por la parte superior, viario que permitirá el acceso al equipamiento deportivo y a las viviendas unifamiliares en la parte oeste del sector.

La gestión de la Unidad de Actuación 2 de esta alternativa 1, además de las reservas de suelo establecidas en la Ley 4/2017, para este tipo de suelo, y al destino de los mismos,

queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, vial paralelo a la GC-500, que conecta la urbanización colindante de Bellavista con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril, a la canalización del barranco que hoy en día muere en la fachada del edificio existente, a la ejecución del viario perpendicular a la calle Alcalde Enrique Jorge, en todo el tramo que abarca su fachada, así como a la ejecución del tramo paralelo al de la calle Alcalde Enrique Jorge, por la parte alta de la UA, hasta la parcela dotacional deportiva.

De acuerdo al detalle justificado en el Documento Borrador se resumen los siguientes parámetros para esta UA-2:

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 20-09-2024 09:22:07

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 203EA9807BBCA1DECAA7927E31F942B4
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/203EA9807BBCA1DECAA7927E31F942B4

Fecha de sellado electrónico: 20-09-2024 11:42:30 - 25/30 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:36

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	17.286,00 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,45 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,381 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	20.288,00 m^2c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	4.720,00 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	25.008,00 m^2c
30,00 %	6.086,40 m^2c
EDIFICABILIDAD VPO	6.086,40 m^2c

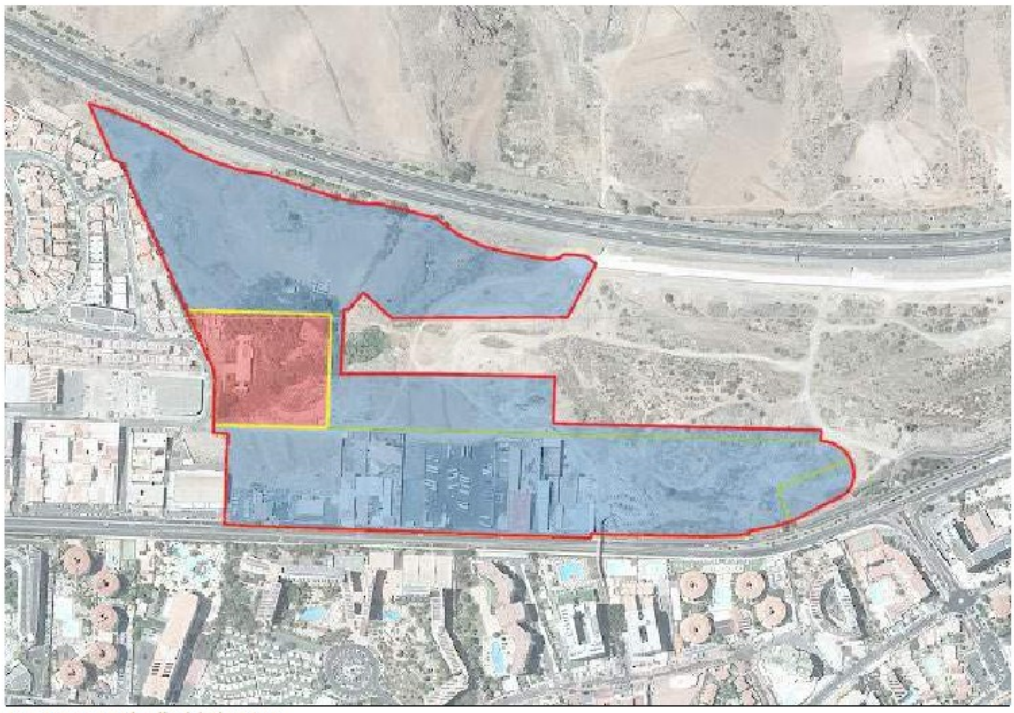


Figura 5. Representación gráfica de la Alternativa 1.

Alternativa 2: Desarrollo y gestión del suelo a través de tres Unidades de Actuación de forma independiente Dado que el documento de Modificación Menor, independientemente de que la gestión del suelo se haga conjuntamente o de forma independiente, fija de forma general la ubicación de las parcelas de espacios libres, equipamientos y dotaciones así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 20-09-2024 09:22:07

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 203EA9807BBCA1DECAA7927E31F942B4
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/203EA9807BBCA1DECAA7927E31F942B4

Fecha de sellado electrónico: 20-09-2024 11:42:30 - 26/30 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:36

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos de cada una de las Unidades de Actuación, las tres Unidades de Actuación se obligan a dejar el suelo correspondiente a las cesiones que corresponde a cada una de ellas, en los suelos que para ello quedan definidos en este documento.
La superficie de esta UA_1 es 68.554,00 m², una vez que se le resta parte del suelo de los viarios que comparte con la UA_2, tanto en la continuación de la vía que conecta con Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge, como en el viario paralelo al anterior por la parte superior, viario que permitirá el acceso a las viviendas unifamiliares al oeste del ámbito.
El suelo de la UA_1 de esta alternativa 2, además de las reservas establecidas en la Ley 4/2017, queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, en el resto del tramo que no abarca la fachada del Canódromo, vial paralelo a la GC-500, hasta su conexión con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril.
Igualmente están condicionados a la ejecución de parte del tramo paralelo al de la calle Alcalde Enrique Jorge por su parte superior a continuación del tramo que supera la UA_2 para dar acceso a la parcela dotacional deportiva y a las viviendas aisladas de esa parte del sector.
También tendrá que resolver la canalización del pequeño barranquillo de la parte superior del sector hasta la zona del Cañizo.
De acuerdo al detalle justificado en el Documento Borrador se resumen los siguientes parámetros:

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	68.554,00 m²
EDIFICABILIDAD MEDIA	0,71 m²c/m²
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,44 UA/m²s
EDIFICABILIDAD TERCIARIO (COMERCIAL Y OFICINAS)	42.812,91 m²c
OFICINA EN EDIFICIO EXCLUSIVO	5.615,30 m²c
EDIFICABILIDAD TOTAL	48.428,21 m²c
SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	68.554,00 m²

Por su parte, la superficie de la UA_2 es 17.286,00 m² en la que se suma unas pequeñas partes del suelo de los viarios que comparte con la UA_1, tanto en la continuación de la vía que conecta con Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge, como en el viario paralelo al anterior por la parte superior, viario que permitirá el acceso al equipamiento deportivo y a las viviendas unifamiliares en la parte oeste del sector.
En esta alternativa 2 de ordenación, quedara la Unidad de Actuación 2 vinculada a tres cuestiones fundamentales como condicionantes para su desarrollo y gestión.
La gestión de la Unidad de Actuación 2 de esta alternativa 2, además de las reservas de suelo establecidas en la Ley 4/2017, para este tipo de suelo, y al destino de los mismos, queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, vial paralelo a la GC-500, que conecta la urbanización colindante de Bellavista con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril, a la canalización del barranco que hoy en día muere en la fachada del edificio existente, a la ejecución del viario perpendicular a la calle Alcalde Enrique Jorge, en todo el tramo que abarca su fachada, así como a la ejecución del viario perpendicular a la calle Alcalde Enrique Jorge.
De acuerdo al detalle justificado en el Documento Borrador se resumen los siguientes parámetros:

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 20-09-2024 09:22:07
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 203EA9807BBCA1DECAA7927E31F942B4 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/203EA9807BBCA1DECAA7927E31F942B4		
Fecha de sellado electrónico: 20-09-2024 11:42:30	- 27/30 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:36

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	17.286,00 m²
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,45 m²c/m²
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,381 UA/m²s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	20.288,00 m²c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	4.720,00 m²c
EDIFICABILIDAD TOTAL	25.008,00 m²c
30,00 %	6.086,40 m²c
EDIFICABILIDAD VPO	6.086,40 m²c

Por último, la superficie de esta UA_3 es 79.832,00 m² con 2.895,00 m² de SG adscrito, en los que también se ha restado parte del suelo de los viarios que comparte con la UA_2, en la continuación de la vía que conecta con Bellavista, la calle Alcalde Enrique Jorge.
La gestión de la UA_3 de esta alternativa 2, además de las reservas de suelo establecidas en la Ley 4/2017, para este tipo de suelo, y al destino de los mismos, queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, vial paralelo a la GC-500, que conecta la urbanización colindante de Bellavista con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril, en todo el tramo que abarca su fachada.
De acuerdo al detalle justificado en el Documento Borrador se resumen los siguientes parámetros:

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD MAS EL SG	79.832,00 m²+2.895,00 m²
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,21 m²c/m²
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,264 UA/m²s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	75.033,00 m²c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	21.251,20 m²c
EDIFICABILIDAD TOTAL	96.284,20 m²c
30,00 % VIVIENDA PROTEGIDA	22.509,90 m²c

No existiendo una diferencia de +-15% en sus aprovechamientos.

	Superficie	Sup. Edif.	UA	AM	Diferencial
UA1	68.554,00	48.428,21	98.717,09	1,440	6,75%
UA2	17.286,00	25.008,00	23.875,71	1,381	2,39%
UA3	79.832,00	96.284,20	100.887,42	1,264	-6,32%
Total	**165.672,00**	**169.720,41**	**223.480,22**	**1,349**	

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 20-09-2024 09:22:07
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 203EA9807BBCA1DECAA7927E31F942B4 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/203EA9807BBCA1DECAA7927E31F942B4		
Fecha de sellado electrónico: 20-09-2024 11:42:30	- 28/30 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:36

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

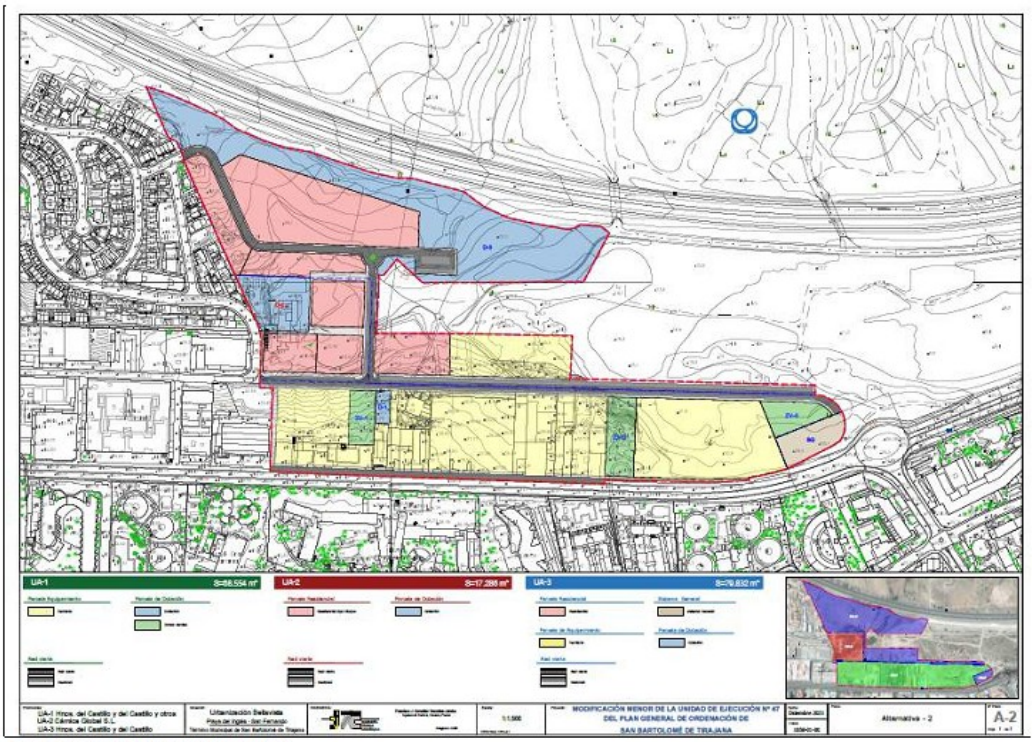


Figura 6. Representación gráfica de la Alternativa 2.

Documento Ambiental Estratégico.

Comprobada la documentación presentada del **Documento Ambiental Estratégico.** para la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada según la información exigida en la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental estatal y la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, así como en el Anexo del Reglamento de Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, cumple con los requisitos mínimos para iniciar el trámite en cuanto a la información requerida por la legislación vigente, sin perjuicio de lo que determine el **órgano ambiental municipal.**

En contestación al requerimiento de la Comisión de Evaluación Ambiental de fecha 13 de abril de 2023 en cuanto a que debe concretar qué propuesta de modificación menor deberá someterse a evaluación ambiental estratégica se informa lo siguiente:

Las alternativas 0, coinciden las tres propuestas presentadas en la clasificación de suelo suelo urbano remitido a la UE -47, la delimitación del plano de actuaciones y la ordenación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU'96).

En cuanto a las Alternativas 1 (ordenación pormenorizada del PGOU96) que debe entenderse como Alternativa 0, la Alternativa 2 y la Alternativa 3 presentada por Santiago Santana Cazorla que justifica su condición de promotor en el documento, las alternativas de ordenación deben ser valoradas en el trámite de esta alteración de

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 20-09-2024 09:22:07
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 203EA9807BBCA1DECAA7927E31F942B4 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/203EA9807BBCA1DECAA7927E31F942B4		
Fecha de sellado electrónico: 20-09-2024 11:42:30	- 29/30 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:36

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

planeamiento, se propone la desestimación de las alternativas propuestas porque ambas alternativas 2 y 3 no son técnicamente viables ya que propone los ámbitos del antiguo Canódromo SUC-1 y las parcelas de acceso por la calle Moya SUC-2 como Suelo Urbano Consolidado, que no cumplen con los requisitos del artº 47.1a) de la Ley 4/2017 en cuanto servicios precisados por el plan general, este ámbito de Amplicación Bellavista que como consta en los antecedentes de planeamiento relacionados en este informe se ordena a través de un plan parcial en desarrollo de las normas subsiadiarias municipal (año 1986) sin que se haya ejecutado la gestión (cesiones) ni la urbanización conforme a la ordenación pormenorizada prevista por el planeamiento general.

En cuanto a las alternativas 1 y 2 presentadas por Carnica Global, S.L y Susana del Castillo y del Castillo se propone a la Comisión de Evaluación Ambiental, Órgano Ambiental Municipal, que evalue ambientalmente las cuatro alternativas, incluyendo la Alternativa 0, por considerarse alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, seleccionándose aquella alternativa que resulte más equilibrada desde la perspectiva del desarrollo sostenible, previa ponderación de los aspectos económicos, sociales, territoriales y ambientales para la aprobación inicial.

Se hacen algunas consideraciones que deberán ser tenidas en cuenta y recogidas en el Documento que en su momento se aporte para la tramitación de la Aprobación Inicial del mismo, momento en el que será emitido el preceptivo Informe Urbanístico para dicha Aprobación Inicial.

1. La ordenación pormenorizada deberá cumplir con los estándares urbanísticos de la ley 4/2017 y subsidiariamente el Reglamento de Planeamiento estatal (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio), en cuanto a las dimensiones de las zonas verdes y espacios libres públicos.
2. Se deberá justificar el equilibrio de las Unidades de Actuación previstas y la suma de las unidades deberán coincidir con la superficie del ámbito.
3. Se deberá justificar la ponderación relativa de los usos y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación pormenorizada en cumplimiento del artº29 de la LSENPc'17.
4. El documento de ordenación pormenorizada deberá recoger como Sistema General la parcela prevista para la estación prevista por el PTE-21.
5. Se deberá aportar los planos en formato cad y/o gml y georeferenciados para la comprobación de las superficies.

San Bartolomé de Tirajana, a (fecha firma eletrónica)

Mª Maravillas Morales Baute
La Técnico Municipal

Firmado por:	MARÍA MARAVILLAS MORALES BAUTE - Geografa	Fecha: 20-09-2024 09:22:07

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 203EA9807BBCA1DECAA7927E31F942B4
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/203EA9807BBCA1DECAA7927E31F942B4

Fecha de sellado electrónico: 20-09-2024 11:42:30 - 30/30 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:36

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

SERVICIO DE URBANISMO
PLANEAMIENTO URBANISTICO
EXPEDIENTE: 3123/2021

INFORME JURIDICO RELATIVO A LA REMISICIÓN AL ORGANO AMBIENTAL MUNICIPAL DE LA SOLICITUD DE INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN NUMERO 47 DE AMPLIACIÓN BELLAVISTA

Se emite el presente informe de conformidad a las determinaciones contenidas en el artículo 172 y demás concordantes del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, artículo 208 y concordantes del Reglamento Orgánico Municipal, en relación con los artículos 52, 53, 54 y concordantes del Real Decreto Legislativo 5/2015, de 30 octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público, para lo que se cuentan con los siguientes

ANTECEDENTES

I. El 8 de noviembre de 2021, (registro de entrada 021862), la entidad **Cárnica Global SL, CIF B-76088418**, presenta solicitud de modificación menor del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito de la definida urbanísticamente como Unidad de Ejecución 47 de ampliación de Bellavista, acordando el concejal del área delegada de urbanismo, con fecha de 12 de noviembre de 2021 incoar expediente a fin de tramitar la referida modificación.

II. El 28 de abril de 2022, el Pleno municipal acuerda iniciar el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, remitiendo el expediente al órgano ambiental, constando con posterioridad a dicha petición escritos de **Don Santiago Santana Cazorla** (número de registro de entrada 2022-008084), con propuesta de evaluación ambiental estratégica ordinaria y aportación de DIE, así como escrito de **Don Antonio José Marrero Falcón** (2.09.22), en nombre y representación de varios miembros de la familia del Castillo (número de registro de entrada 2022-017936, en el que acompaña Documento Ambiental Estratégico para evaluación.

III. El 13 de abril de 2023, la Comisión de Evaluación Ambiental del Ayuntamiento acuerda devolver al órgano sustantivo al órgano sustantivo el expediente administrativo y, atendiendo a la existencia de tres solicitudes de modificación menor, para que proceda a adoptar los trámites establecidos por el artículo 29 de la LEA, debiendo concretar previa emisión de los correspondientes informes técnico y jurídico, qué propuesta de modificación menor (de las tres iniciativas presentadas) deberá someterse a evaluación ambiental estratégica, y, en su caso, acuerde el inicio del

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Firmado por:	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Jefatura Area Urbanismo Y Patrimonio Ver firma	Fecha: 20-09-2024 11:20:09

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 479C22BAF4AD371A9E67DC1DA56147C7
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/479C22BAF4AD371A9E67DC1DA56147C7

Fecha de sellado electrónico: 20-09-2024 11:44:18 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:37

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

procedimiento de la evaluación ambiental estratégica, relativa a la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, y su posterior remisión al órgano ambiental.

IV. El 12 de agosto de 2024, **Don Antonio José Marrero Falcón** presenta escrito en nombre y representación de varios miembros de la **familia del Castillo** (número de registro REGAGE24e00060746848) en el que acompaña Documento técnico y Borrador de la Modificación Menor a fin de su remisión al órgano ambiental.

V. El 14 de agosto de 2024, la técnica municipal adscrita al área de planeamiento informa que la documentación presentada del DAE para Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada cumple con los requisitos mínimos para iniciar el trámite en cuanto a la información requerida por la legislación vigente, con indicación de que respecto a la concreción de la propuesta que debe someterse a evaluación ambiental estratégica :

> *<<Las alternativas 0, coinciden las tres propuestas presentadas en la clasificación de suelo suelo urbano remitido a la UE -47, la delimitación del plano de actuaciones y la ordenación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU'96).En cuanto a las Alternativas 1 (ordenación pormenorizada del PGOU96) que debe entenderse como Alternativa 0, la Alternativa 2 y la Alternativa 3 presentada por Santiago Santana Cazorla que justifica su condición de promotor en el documento, las alternativas de ordenación deben ser valoradas en el trámite de esta alteración de planeamiento, se propone la desestimación de las alternativas propuestas porque ambas alternativas 2 y 3 no son técnicamente viables ya que propone los ámbitos del antiguo Canódromo SUC-1 y las parcelas de acceso por la calle Moya SUC-2 como Suelo Urbano Consolidado, que no cumplen con los requisitos del artº 47.1a) de la Ley 4/2017 en cuanto servicios precisados por el plan general, este ámbito de Ampliación Bellavista que como consta en los antecedentes de planeamiento relacionados en este informe se ordena a través de un plan parcial en desarrollo de las normas subsidiarias municipal (año 1986) sin que se haya ejecutado la gestión (cesiones) ni la urbanización conforme a la ordenación pormenorizada prevista por el planeamiento general.* En cuanto a las alternativas 1 y 2 presentadas por Cárnica Global, S.L y Susana del Castillo y del Castillo se propone a la *Comisión de Evaluación Ambiental, Órgano Ambiental Municipal, que evalúe ambientalmente las cuatro alternativas, incluyendo la Alternativa 0, por considerarse alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables,* seleccionándose aquella alternativa que resulte más equilibrada desde la perspectiva del desarrollo sostenible, previa ponderación de los aspectos económicos, sociales, territoriales y ambientales para la aprobación inicial.>>

VI. El 20 de septiembre de 2024, se remite el expediente a informe jurídico, lo que se verifica de conformidad a las siguientes

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Consideraciones Jurídicas

Primera.- El artículo 22 de la **Ley del Suelo de 2015**, aprobado por RD Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, señala que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, concretando el artículo 6 de la **Ley 21/2013** de 9 de diciembre de **Evaluación Ambiental**, en su apartado 2 que, serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada: a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión y c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

A nivel autonómico el artículo 86 de la **Ley *4/2017***, *de 13 de julio, del* ***Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias***, *dice en su apartado* 2 que, en el marco de la legislación básica del Estado, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada: a) Los instrumentos de ordenación que establezcan el uso , a nivel municipal , de zonas de reducida extensión b) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación c) Los proyectos de interés insular o autonómico que contengan ordenación d) La ordenación pormenorizada de un plan general y e) Los planes parciales y especiales que desarrollen planes generales que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica .

Y, a nivel reglamentario, el **Reglamento de Planeamiento de Canarias** -Decreto 181/2018 de 26 de diciembre- dispone en su artículo 76 (en relación al procedimiento de Evaluación Ambiental y para el caso de que la iniciativa provenga de un promotor privado) que el procedimiento se iniciará mediante solicitud del promotor presentada ante el Ayuntamiento, debiendo de ir acompañada de la siguiente documentación: un borrador de plan, un documento ambiental estratégico y la documentación exigida por la legislación sectorial. La mencionada solicitud -continúa diciendo el articulo- contendrá, al menos, la información contenida en la legislación estatal básica. Señalando el artículo 77 del mismo cuerpo reglamentario, que, una vez realizada las comprobaciones anteriores, el Pleno del ayuntamiento remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar, al objeto de que se proceda a la realización de los trámites de admisión y de consulta ambiental, en los términos previstos en la legislación básica en materia de evaluación ambiental y en el Capítulo VI del Título VI del presente Reglamento.

Sobre el alcance de la evaluación ambiental estratégica en el procedimiento de elaboración de programas o planes urbanísticos, es la de adelantar la toma de decisiones ambientales a la fase anterior a la aprobación del programa, configurando la denominada Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) como un instrumento de prevención que permita integrar los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos.

MASPALOMAS COSTA CANARIA

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Segunda.- En el presente caso, consta que la oficina técnica ha comprobado que la documentación presentada por la promotora bajo la reseña de Documento Ambiental Estratégico para la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada **cumple con los requisitos legales y reglamentarios exigidos** por la normativa de aplicación.

En cuanto a la valoración técnica del borrador de la modificación la oficina técnica -desde ya- advierte en su informe que la ordenación pormenorizada deberá cumplir con los estándares urbanísticos de la ley 4/2017 y subsidiariamente el Reglamento de Planeamiento estatal (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio), en cuanto a las dimensiones de las zonas verdes y espacios libres públicos, así como que se debe justificar el equilibrio de las Unidades de Actuación previstas y la suma de las unidades deberán coincidir con la superficie del ámbito y justificar la ponderación relativa de los usos y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación pormenorizada en cumplimiento del artº29 de la LSENPc'17; debiendo el documento urbanístico de ordenación pormenorizada recoger como Sistema General la parcela prevista para la estación prevista por el PTE-21. Todo ello, a verificar en el informe sobre el documento urbanístico, que se difiere al momento previo a la aprobación inicial.

Esto es, comprobado la existencia del interés público en la modificación propuesta a nivel urbanístico, se trata de acordar la remisión al órgano ambiental municipal del documento aportado a fin de a los efectos de -si así procediera- la elaboración del informe ambiental estratégico, de modo que una vez verificado el mismo con el contenido instrumental que le atribuye la legislación vigente, incorporar sus determinaciones a la nueva ordenación propuesta, consideraciones por las que se eleva al Ayuntamiento Pleno la siguiente

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERA.- **REMITIR** al **Órgano Ambiental Municipal** la solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada **DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN NUMERO 47 DE AMPLIACIÓN BELLAVISTA** en los términos señalados en el informe técnico obrante en el expediente, a los *efectos de la elaboración del informe ambiental estratégico previsto en la Ley 4/2017 y Ley 21/2013, acompañando a este acuerdo la documentación legal y reglamentariamente exigida.*

SEGUNDA.- *Dar traslado del acuerdo a cuantos figuren como interesados, con expresión de que contra el acuerdo no cabe interponer recurso alguno, por cuanto se trata de un acto de trámite.*

Es cuanto tengo y me cumple el deber de informar y proponer, advirtiendo que la opinión jurídica recogida en el presente informe se somete a cualquier otra mejor fundada en Derecho.

En San Bartolomé de Tirajana a fecha de firma electrónica

El Técnico municipal

Antonio Calvo Hernández

MASPALOMAS

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Área de Gobierno:
Urbanismo, Patrimonio, Responsabilidad Patrimonial y Vivienda
Servicio: Planeamiento y Gestión Urbanística
Expte: 3123/2021.

ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.

PRIMERO.- Visto el informe técnico municipal de Dª. Maravillas Morales Baute de fecha 20/09/2024, en sentido favorable.

SEGUNDO.- Vista la propuesta contenida en el informe que a continuación se transcribe, emitido por el Jefe del Área de Urbanismo D. Antonio Calvo Hernández de fecha 20/09/2024, elevo la misma al Pleno, en sus propios términos:

> **"INFORME JURIDICO RELATIVO A LA REMISIÓN AL ORGANO AMBIENTAL MUNICIPAL DE LA SOLICITUD DE INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN NUMERO 47 DE AMPLIACIÓN BELLAVISTA**
>
> Se emite el presente informe de conformidad a las determinaciones contenidas en el artículo 172 y demás concordantes del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, artículo 208 y concordantes del Reglamento Orgánico Municipal, en relación con los artículos 52, 53, 54 y concordantes del Real Decreto Legislativo 5/2015, de 30 octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público, para lo que se cuentan con los siguientes
>
> **ANTECEDENTES**
>
> El 8 de noviembre de 2021, (registro de entrada 021862), la entidad **Cárnica Global SL, CIF B-76088418**, presenta solicitud de modificación menor del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito de la definida urbanísticamente como Unidad de Ejecución 47 de ampliación de Bellavista, acordando el concejal del área delegada de urbanismo, con fecha de 12 de noviembre de 2021 incoar expediente a fin de tramitar la referida modificación.
>
> El 28 de abril de 2022, el Pleno municipal acuerda iniciar el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, remitiendo el expediente al órgano ambiental, constando con posterioridad a dicha petición escritos de **Don Santiago Santana Cazorla** (número de registro de entrada 2022-008084), con propuesta de evaluación ambiental estratégica ordinaria y aportación de DIE, así como escrito de **Don Antonio José Marrero Falcón** (2.09.22), en nombre y representación de varios miembros de la familia del Castillo (número de registro de entrada 2022-017936, en el que acompaña Documento Ambiental Estratégico para evaluación.
>
> El 13 de abril de 2023, la Comisión de Evaluación Ambiental del Ayuntamiento acuerda devolver al órgano sustantivo al órgano sustantivo el expediente administrativo y, atendiendo a la existencia de tres solicitudes de modificación menor, para que proceda a adoptar los trámites establecidos por el

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

artículo 29 de la LEA, debiendo concretar previa emisión de los correspondientes informes técnico y jurídico, qué propuesta de modificación menor (de las tres iniciativas presentadas) deberá someterse a evaluación ambiental estratégica, y, en su caso, acuerde el inicio del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica, relativa a la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, y su posterior remisión al órgano ambiental.

El 12 de agosto de 2024, **Don Antonio José Marrero Falcón** presenta escrito en nombre y representación de varios miembros de la **familia del Castillo** (número de registro REGAGE24e00060746848) en el que acompaña Documento técnico y Borrador de la Modificación Menor a fin de su remisión al órgano ambiental.

El 14 de agosto de 2024, la técnica municipal adscrita al área de planeamiento informa que la documentación presentada del DAE para Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada cumple con los requisitos mínimos para iniciar el trámite en cuanto a la información requerida por la legislación vigente, con indicación de que respecto a la concreción de la propuesta que debe someterse a evaluación ambiental estratégica :

<<Las alternativas 0, coinciden las tres propuestas presentadas en la clasificación de suelo suelo urbano remitido a la UE -47, la delimitación del plano de actuaciones y la ordenación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU'96).En cuanto a las Alternativas 1 (ordenación pormenorizada del PGOU96) que debe entenderse como Alternativa 0, la Alternativa 2 y la Alternativa 3 presentada por Santiago Santana Cazorla que justifica su condición de promotor en el documento, las alternativas de ordenación deben ser valoradas en el trámite de esta alteración de planeamiento, se propone la desestimación de las alternativas propuestas porque ambas alternativas 2 y 3 no son técnicamente viables ya que propone los ámbitos del antiguo Canódromo SUC-1 y las parcelas de acceso por la calle Moya SUC-2 como Suelo Urbano Consolidado, que no cumplen con los requisitos del artº 47.1a) de la Ley 4/2017 en cuanto servicios precisados por el plan general, este ámbito de Ampliación Bellavista que como consta en los antecedentes de planeamiento relacionados en este informe se ordena a través de un plan parcial en desarrollo de las normas subsidiarias municipal (año 1986) sin que se haya ejecutado la gestión (cesiones) ni la urbanización conforme a la ordenación pormenorizada prevista por el planeamiento general. En cuanto a las alternativas 1 y 2 presentadas por Cárnica Global, S.L y Susana del Castillo y del Castillo se propone a la *Comisión de Evaluación Ambiental, Órgano Ambiental Municipal, que evalúe ambientalmente las cuatro alternativas, incluyendo la Alternativa 0, por considerarse alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables,* seleccionándose aquella alternativa que resulte más equilibrada desde la perspectiva del desarrollo sostenible, previa ponderación de los aspectos económicos, sociales, territoriales y ambientales para la aprobación inicial.>>

El 20 de septiembre de 2024, se remite el expediente a informe jurídico, lo que se verifica de conformidad a las siguientes

Consideraciones Jurídicas

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

Primera.- El artículo 22 de la **Ley del Suelo de 2015**, aprobado por RD Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, señala que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, concretando el artículo 6 de la **Ley 21/2013** de 9 de diciembre de **Evaluación Ambiental**, en su apartado 2 que, serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada: a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión y c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

A nivel autonómico el artículo 86 de la **Ley *4/2017***, *de 13 de julio, del* ***Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias***, *dice en su apartado* 2 que, en el marco de la legislación básica del Estado, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada: a) Los instrumentos de ordenación que establezcan el uso , a nivel municipal , de zonas de reducida extensión b) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación c) Los proyectos de interés insular o autonómico que contengan ordenación d) La ordenación pormenorizada de un plan general y e) Los planes parciales y especiales que desarrollen planes generales que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica .

Y, a nivel reglamentario, el **Reglamento de Planeamiento de Canarias** -Decreto 181/2018 de 26 de diciembre- dispone en su artículo 76 (en relación al procedimiento de Evaluación Ambiental y para el caso de que la iniciativa provenga de un promotor privado) que el procedimiento se iniciará mediante solicitud del promotor presentada ante el Ayuntamiento, debiendo de ir acompañada de la siguiente documentación: un borrador de plan, un documento ambiental estratégico y la documentación exigida por la legislación sectorial. La mencionada solicitud -continúa diciendo el articulo- contendrá, al menos, la información contenida en la legislación estatal básica. Señalando el artículo 77 del mismo cuerpo reglamentario, que, una vez realizada las comprobaciones anteriores, el Pleno del ayuntamiento remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar, al objeto de que se proceda a la realización de los trámites de admisión y de consulta ambiental, en los términos previstos en la legislación básica en materia de evaluación ambiental y en el Capítulo VI del Título VI del presente Reglamento.

Sobre el alcance de la evaluación ambiental estratégica en el procedimiento de elaboración de programas o planes urbanísticos, es la de adelantar la toma de decisiones ambientales a la fase anterior a la aprobación del programa, configurando la denominada Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) como un instrumento de prevención que permita integrar los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos.

Segunda.- En el presente caso, consta que la oficina técnica ha comprobado que la documentación presentada por la promotora bajo la reseña de Documento Ambiental Estratégico para la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada **cumple con los requisitos legales y reglamentarios exigidos** por la normativa de aplicación.

En cuanto a la valoración técnica del borrador de la modificación la oficina técnica -desde ya- advierte en su informe que la ordenación pormenorizada deberá cumplir con los estándares urbanísticos de la ley 4/2017 y subsidiariamente el Reglamento de Planeamiento estatal (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio), en cuanto a las dimensiones de las zonas verdes y espacios libres públicos, así como que se debe justificar el equilibrio de las Unidades de Actuación previstas y la suma de las unidades

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

deberán coincidir con la superficie del ámbito y justificar la ponderación relativa de los usos y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación pormenorizada en cumplimiento del artº29 de la LSENPc'17; debiendo el documento urbanístico de ordenación pormenorizada recoger como Sistema General la parcela prevista para la estación prevista por el PTE-21. Todo ello, a verificar en el informe sobre el documento urbanístico, que se difiere al momento previo a la aprobación inicial.

Esto es, comprobado la existencia del interés público en la modificación propuesta a nivel urbanístico, se trata de acordar la remisión al órgano ambiental municipal del documento aportado a fin de a los efectos de -si así procediera- la elaboración del informe ambiental estratégico, de modo que una vez verificado el mismo con el contenido instrumental que le atribuye la legislación vigente, incorporar sus determinaciones a la nueva ordenación propuesta, consideraciones por las que se eleva al Ayuntamiento Pleno la siguiente

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERA.- **REMITIR** al **Órgano Ambiental Municipal** la solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada **DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN NUMERO 47 DE AMPLIACIÓN BELLAVISTA** en los términos señalados en el informe técnico obrante en el expediente, a los efectos de la elaboración del informe ambiental estratégico previsto en la Ley 4/2017 y Ley 21/2013, acompañando a este acuerdo la documentación legal y reglamentariamente exigida.

SEGUNDA.- Dar traslado del acuerdo a cuantos figuren como interesados, con expresión de que contra el acuerdo no cabe interponer recurso alguno, por cuanto se trata de un acto de trámite.

Es cuanto tengo y me cumple el deber de informar y proponer, advirtiendo que la opinión jurídica recogida en el presente informe se somete a cualquier otra mejor fundada en Derecho. "

Consecuente con cuanto antecede y conforme con lo estipulado en el artº. 40.2 d) de la Ley 7/2015, de 1 de abril, de los Municipios de Canarias le corresponde al Concejal del Área elevar a la persona titular de la Alcaldía o a través de ésta al Ayuntamiento Pleno, propuestas de resoluciones en las materias que le corresponda.

Por ello, en virtud de lo expuesto, elevo al Pleno Municipal la siguiente,

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERA.- Comprobada la documentación y obtenido el informe favorable, procede acordar el inicio del trámite del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada y, consecuentemente, remitir el expediente al **Órgano Ambiental Municipal**, con la solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada **DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN NUMERO 47 DE AMPLIACIÓN BELLAVISTA** en los términos señalados en el informe técnico obrante en el expediente, a los efectos de la elaboración del

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

informe ambiental estratégico previsto en la Ley 4/2017 y Ley 21/2013, acompañando a este acuerdo la documentación legal y reglamentariamente exigida.

SEGUNDA.- Dar traslado del acuerdo a cuantos figuren como interesados, con expresión de que contra el acuerdo no cabe interponer recurso alguno, por cuanto se trata de un acto de trámite.

San Bartolomé de Tirajana, a fecha y firma electrónicas

El Concejal del Área de Gobierno de Urbanismo,
Patrimonio, Responsabilidad Patrimonial y
Vivienda.
(Decreto n.º 3226 de 21/06/2023)

- Alejandro I. Marichal Ramos -

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

AL PLENO MUNICIPAL

Firmado por:	MARICHAL RAMOS ALEJANDRO IVAN - Concejal/A Area Urbanismo, Patrimonio Publico Y Vivienda	Fecha: 20-09-2024 13:26:40

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 92B0269D21B06E66500B9C1D33C766E9

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/92B0269D21B06E66500B9C1D33C766E9

Fecha de sellado electrónico: 23-09-2024 09:29:08

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:39

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

Sign.:MAPS/MPO/Spo
Dep.: Actas
Ref.: Plenos

Por el Pleno de la Corporación, en sesión Ordinaria, celebrada el día 26 de Septiembre de 2.024, se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"**3.3.-INICIAR EL TRÁMITE DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN NÚMERO 47 DE AMPLIACIÓN BELLAVISTA Y REMITIR AL ÓRGANO AMBIENTAL MUNICIPAL**.-El Sr.Alcalde-Presidente, somete a votación que es aceptada por unanimidad el cambio del epígrafe del presente asunto.

El Concejal Delegado de Urbanismo, D.Alejandro Marichal, explica que "se trata de una pieza de suelo que esta al final de la zona de Bellavista y que este procedimiento implica la construcción de 1.360 viviendas, de las cuales un 30% serán de Protección Oficial, además de la asignación de 16.844 m² para uso comercial, en un área total de 117.231 m²; esta ampliación de Bellavista no solo impulsará el desarrollo urbano del Municipio, sino que permitirá liberar suelo para la construcción de nuevas viviendas."

Visto informe jurídico de la Jefatura de Urbanismo y Patrimonio, D.Antonio Calvo Hernández; informe de la Geógrafa, Dña. Maravillas Morales Baute e informe del Secretario, mostrando su conformidad al informe jurídico del Jefe del Área. Visto, asimismo, propuesta que eleva a conocimiento del Ayuntamiento Pleno, el Concejal Delegado del Área de Urbanismo, D.Alejandro Marichal Ramos y que transcribimos a continuación:

"ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

PRIMERO.-Visto el informe técnico municipal de Dª. Maravillas Morales Baute de fecha 20/09/2024, en sentido favorable.

SEGUNDO.-Vista la propuesta contenida en el informe que a continuación se transcribe, emitido por el Jefe del Área de Urbanismo D. Antonio Calvo Hernández de fecha 20/09/2024, elevo la misma al Pleno, en sus propios términos:

"Se emite el presente informe de conformidad a las determinaciones contenidas en el artículo 172 y demás concordantes del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, artículo 208 y concordantes del Reglamento Orgánico Municipal, en relación con los artículos 52, 53, 54 y concordantes del Real Decreto Legislativo 5/2015, de 30 octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público, para lo que se cuentan con los siguientes

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

ANTECEDENTES

El 8 de noviembre de 2021, (registro de entrada 021862), la entidad Cárnica Global SL, CIF B-76088418, presenta solicitud de modificación menor del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito de la definida urbanísticamente como Unidad de Ejecución 47 de ampliación de Bellavista, acordando el concejal del área delegada de urbanismo, con fecha de 12 de noviembre de 2021 incoar expediente a fin de tramitar la referida modificación.

El 28 de abril de 2022, el Pleno municipal acuerda iniciar el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, remitiendo el expediente al órgano ambiental, constando con posterioridad a dicha petición escritos de Don Santiago Santana Cazorla (número de registro de entrada 2022-008084), con propuesta de evaluación ambiental estratégica ordinaria y aportación de DIE, así como escrito de Don Antonio José Marrero Falcón (2.09.22), en nombre y representación de varios miembros de la familia del Castillo (número de registro de entrada 2022-017936, en el que acompaña Documento Ambiental Estratégico para evaluación.

El 13 de abril de 2023, la Comisión de Evaluación Ambiental del Ayuntamiento acuerda devolver al órgano sustantivo al órgano sustantivo el expediente administrativo y, atendiendo a la existencia de tres solicitudes de modificación menor, para que proceda a adoptar los trámites establecidos por el artículo 29 de la LEA, debiendo concretar previa emisión de los correspondientes informes técnico y jurídico, qué propuesta de modificación menor (de las tres iniciativas presentadas) deberá someterse a evaluación ambiental estratégica, y, en su caso, acuerde el inicio del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica, relativa a la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, y su posterior remisión al órgano ambiental.

El 12 de agosto de 2024, Don Antonio José Marrero Falcón presenta escrito en nombre y representación de varios miembros de la familia del Castillo (número de registro REGAGE24e00060746848) en el que acompaña Documento técnico y Borrador de la Modificación Menor a fin de su remisión al órgano ambiental.

El 14 de agosto de 2024, la técnica municipal adscrita al área de planeamiento informa que la documentación presentada del DAE para **Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada cumple con los requisitos mínimos para iniciar el trámite en cuanto a la información requerida por la legislación vigente, con indicación de que respecto a la concreción de la propuesta que debe someterse a evaluación ambiental estratégica :**

Firmado por:	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Jefatura Area Urbanismo Y Patrimonio	Fecha: 03-10-2024 13:00:09
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2024-007965	Fecha: 03-10-2024 13:46

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): FDA31F5E2769BF5B7C96CEA6673700CA
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FDA31F5E2769BF5B7C96CEA6673700CA

Fecha de sellado electrónico: 03-10-2024 13:47:20

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:41

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

"Las alternativas 0, coinciden las tres propuestas presentadas en la clasificación de suelo suelo urbano remitido a la UE -47, la delimitación del plano de actuaciones y la ordenación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU'96).En cuanto a las Alternativas 1 (ordenación pormenorizada del PGOU96) que debe entenderse como Alternativa 0, la Alternativa 2 y la Alternativa 3 presentada por Santiago Santana Cazorla que justifica su condición de promotor en el documento, las alternativas de ordenación deben ser valoradas en el trámite de esta alteración de planeamiento, se propone la desestimación de las alternativas propuestas porque ambas alternativas 2 y 3 no son técnicamente viables ya que propone los ámbitos del antiguo Canódromo SUC-1 y las parcelas de acceso por la calle Moya SUC-2 como Suelo Urbano Consolidado, que no cumplen con los requisitos del art° 47.1a) de la Ley 4/2017 en cuanto servicios precisados por el plan general, este ámbito de Ampliación Bellavista que como consta en los antecedentes de planeamiento relacionados en este informe se ordena a través de un plan parcial en desarrollo de las normas subsidiarias municipal (año 1986) sin que se haya ejecutado la gestión (cesiones) ni la urbanización conforme a la ordenación pormenorizada prevista por el planeamiento general. En cuanto a las alternativas 1 y 2 presentadas por Cárnica Global, S.L y Susana del Castillo y del Castillo se propone a la **Comisión de Evaluación Ambiental, Órgano Ambiental Municipal, que evalúe ambientalmente las cuatro alternativas, incluyendo la Alternativa 0, por considerarse alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables,** seleccionándose aquella alternativa que resulte más equilibrada desde la perspectiva del desarrollo sostenible, previa ponderación de los aspectos económicos, sociales, territoriales y ambientales para la aprobación inicial."

El 20 de septiembre de 2024, se remite el expediente a informe jurídico, lo que se verifica de conformidad a las siguientes

Consideraciones Jurídicas

Primera.-El artículo 22 de la Ley del Suelo de 2015, aprobado por RD Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, señala que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, concretando el artículo 6 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, en su apartado 2 que, serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada: a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión y c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

A nivel autonómico el artículo 86 de la Ley **4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, dice en su apartado** 2

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

que, en el marco de la legislación básica del Estado, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada: a) Los instrumentos de ordenación que establezcan el uso , a nivel municipal , de zonas de reducida extensión b) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación c) Los proyectos de interés insular o autonómico que contengan ordenación d) La ordenación pormenorizada de un plan general y e) Los planes parciales y especiales que desarrollen planes generales que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica .

Y, a nivel reglamentario, el Reglamento de Planeamiento de Canarias -Decreto 181/2018 de 26 de diciembre- dispone en su artículo 76 (en relación al procedimiento de Evaluación Ambiental y para el caso de que la iniciativa provenga de un promotor privado) que el procedimiento se iniciará mediante solicitud del promotor presentada ante el Ayuntamiento, debiendo de ir acompañada de la siguiente documentación: un borrador de plan, un documento ambiental estratégico y la documentación exigida por la legislación sectorial. La mencionada solicitud -continúa diciendo el articulo- contendrá, al menos, la información contenida en la legislación estatal básica. Señalando el artículo 77 del mismo cuerpo reglamentario, que, una vez realizada las comprobaciones anteriores, el Pleno del ayuntamiento remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar, al objeto de que se proceda a la realización de los trámites de admisión y de consulta ambiental, en los términos previstos en la legislación básica en materia de evaluación ambiental y en el Capítulo VI del Título VI del presente Reglamento.

Sobre el alcance de la evaluación ambiental estratégica en el procedimiento de elaboración de programas o planes urbanísticos, es la de adelantar la toma de decisiones ambientales a la fase anterior a la aprobación del programa, configurando la denominada Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) como un instrumento de prevención que permita integrar los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos.

Segunda.- En el presente caso, consta que la oficina técnica ha comprobado que la documentación presentada por la promotora bajo la reseña de Documento Ambiental Estratégico para la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada cumple con los requisitos legales y reglamentarios exigidos por la normativa de aplicación.

En cuanto a la valoración técnica del borrador de la modificación la oficina técnica -desde ya- advierte en su informe que la ordenación pormenorizada deberá cumplir con los estándares urbanísticos de la ley 4/2017 y subsidiariamente el Reglamento de Planeamiento estatal (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio), en cuanto a las dimensiones de las zonas verdes y espacios libres públicos, así como que se debe justificar el equilibrio de las Unidades de Actuación previstas y la suma de las unidades deberán coincidir con la superficie del ámbito y justificar

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

la ponderación relativa de los usos y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación pormenorizada en cumplimiento del art°29 de la LSENPc'17; debiendo el documento urbanístico de ordenación pormenorizada recoger como Sistema General la parcela prevista para la estación prevista por el PTE-21. Todo ello, a verificar en el informe sobre el documento urbanístico, que se difiere al momento previo a la aprobación inicial.

Esto es,comprobado la existencia del interés público en la modificación propuesta a nivel urbanístico, se trata de acordar la remisión al órgano ambiental municipal del documento aportado a fin de a los efectos de -si así procediera- la elaboración del informe ambiental estratégico, de modo que una vez verificado el mismo con el contenido instrumental que le atribuye la legislación vigente, incorporar sus determinaciones a la nueva ordenación propuesta, consideraciones por las que se eleva al Ayuntamiento Pleno la siguiente propuesta:

PRIMERA.-REMITIR al Órgano Ambiental Municipal la solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN NUMERO 47 DE AMPLIACIÓN BELLAVISTA en los términos señalados en el informe técnico obrante en el expediente, a los efectos *de la elaboración del informe ambiental estratégico previsto en la Ley 4/2017 y Ley 21/2013, acompañando a este acuerdo la documentación legal y reglamentariamente exigida.*

SEGUNDA.-Dar traslado del acuerdo a cuantos figuren como interesados, con expresión de que contra el acuerdo no cabe interponer recurso alguno, por cuanto se trata de un acto de trámite.

Es cuanto tengo y me cumple el deber de informar y proponer, advirtiendo que la opinión jurídica recogida en el presente informe se somete a cualquier otra mejor fundada en Derecho."

Consecuente con cuanto antecede y conforme con lo estipulado en el art°. 40.2 d) de la Ley 7/2015, de 1 de abril, de los Municipios de Canarias le corresponde al Concejal del Área elevar a la persona titular de la Alcaldía o a través de ésta al Ayuntamiento Pleno, propuestas de resoluciones en las materias que le corresponda.

Por ello, en virtud de lo expuesto, elevo al Pleno Municipal la siguiente propuesta de resolución:

PRIMERA.-Comprobada la documentación y obtenido el informe favorable, procede acordar el inicio del trámite del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada y, consecuentemente, remitir el expediente al Órgano Ambiental Municipal, con la solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN NUMERO 47 DE AMPLIACIÓN BELLAVISTA en los términos señalados en el informe técnico obrante

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

en el expediente, a los efectos *de la elaboración del informe ambiental estratégico previsto en la Ley 4/2017 y Ley 21/2013, acompañando a este acuerdo la documentación legal y reglamentariamente exigida.*

***SEGUNDA.**-Dar traslado del acuerdo a cuantos figuren como interesados, con expresión de que contra el acuerdo no cabe interponer recurso alguno, por cuanto se trata de un acto de trámite."*

Por cuanto antecede, la Corporación, siguiendo el dictamen favorable de la Comisión Informativa de Economía, de fecha 23 de Septiembre de 2.024, con el voto favorable y unánime de los VEINTICUATRO (Av-Pp, Cc, Psoe y Nc) miembros corporativos asistentes, acuerda prestar aprobación a la propuesta en los mimos términos en que viene redactada."

Lo que traslado a Vd. en sus propios términos para su conocimiento y efectos, advirtiéndole que contra el presente acuerdo -que agota la vía administrativa- y sin perjuicio de su efectividad, puede interponer, en el plazo de DOS (2) MESES, a contar desde el día siguiente al de la recepción de esta notificación, RECURSO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO ante el Juzgado de lo contencioso-administrativo, pudiendo no obstante utilizar otras acciones legales si lo cree conveniente.

San Bartolomé de Tirajana, a fecha de la firma electrónica.

El Jefe del Área de Urbanismo

-Antonio Calvo Hernández-

D. ANTONIO MARRERO FALCÓN, en representación de Dª. Susana del Castillo del Castillo
"CÁRNICA GLOBAL S.L."

Firmado por:	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Jefatura Area Urbanismo Y Patrimonio	Fecha: 03-10-2024 13:00:09
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2024-007965	Fecha: 03-10-2024 13:46

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): FDA31F5E2769BF5B7C96CEA6673700CA
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FDA31F5E2769BF5B7C96CEA6673700CA

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

Sign.:MAPS/MPO/Spo
Dep.: Actas
Ref.: Plenos

Por el Pleno de la Corporación, en sesión Ordinaria, celebrada el día 26 de Septiembre de 2.024, se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"3.3.-INICIAR EL TRÁMITE DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN NÚMERO 47 DE AMPLIACIÓN BELLAVISTA Y REMITIR AL ÓRGANO AMBIENTAL MUNICIPAL.-El Sr.Alcalde-Presidente, somete a votación que es aceptada por unanimidad el cambio del epígrafe del presente asunto.

El Concejal Delegado de Urbanismo, D.Alejandro Marichal, explica que "se trata de una pieza de suelo que esta al final de la zona de Bellavista y que este procedimiento implica la construcción de 1.360 viviendas, de las cuales un 30% serán de Protección Oficial, además de la asignación de 16.844 m² para uso comercial, en un área total de 117.231 m²; esta ampliación de Bellavista no solo impulsará el desarrollo urbano del Municipio, sino que permitirá liberar suelo para la construcción de nuevas viviendas."

Visto informe jurídico de la Jefatura de Urbanismo y Patrimonio, D.Antonio Calvo Hernández; informe de la Geógrafa, Dña. Maravillas Morales Baute e informe del Secretario, mostrando su conformidad al informe jurídico del Jefe del Área. Visto, asimismo, propuesta que eleva a conocimiento del Ayuntamiento Pleno, el Concejal Delegado del Área de Urbanismo, D.Alejandro Marichal Ramos y que transcribimos a continuación:

"ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

PRIMERO.-Visto el informe técnico municipal de Dª. Maravillas Morales Baute de fecha 20/09/2024, en sentido favorable.

SEGUNDO.-Vista la propuesta contenida en el informe que a continuación se transcribe, emitido por el Jefe del Área de Urbanismo D. Antonio Calvo Hernández de fecha 20/09/2024, elevo la misma al Pleno, en sus propios términos:

"Se emite el presente informe de conformidad a las determinaciones contenidas en el artículo 172 y demás concordantes del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, artículo 208 y concordantes del Reglamento Orgánico Municipal, en relación con los artículos 52, 53, 54 y concordantes del Real Decreto Legislativo 5/2015, de 30 octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público, para lo que se cuentan con los siguientes

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

ANTECEDENTES

El 8 de noviembre de 2021, (registro de entrada 021862), la entidad Cárnica Global SL, CIF B-76088418, presenta solicitud de modificación menor del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito de la definida urbanísticamente como Unidad de Ejecución 47 de ampliación de Bellavista, acordando el concejal del área delegada de urbanismo, con fecha de 12 de noviembre de 2021 incoar expediente a fin de tramitar la referida modificación.

El 28 de abril de 2022, el Pleno municipal acuerda iniciar el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, remitiendo el expediente al órgano ambiental, constando con posterioridad a dicha petición escritos de Don Santiago Santana Cazorla (número de registro de entrada 2022-008084), con propuesta de evaluación ambiental estratégica ordinaria y aportación de DIE, así como escrito de Don Antonio José Marrero Falcón (2.09.22), en nombre y representación de varios miembros de la familia del Castillo (número de registro de entrada 2022-017936, en el que acompaña Documento Ambiental Estratégico para evaluación.

El 13 de abril de 2023, la Comisión de Evaluación Ambiental del Ayuntamiento acuerda devolver al órgano sustantivo al órgano sustantivo el expediente administrativo y, atendiendo a la existencia de tres solicitudes de modificación menor, para que proceda a adoptar los trámites establecidos por el artículo 29 de la LEA, debiendo concretar previa emisión de los correspondientes informes técnico y jurídico, qué propuesta de modificación menor (de las tres iniciativas presentadas) deberá someterse a evaluación ambiental estratégica, y, en su caso, acuerde el inicio del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica, relativa a la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.° 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, y su posterior remisión al órgano ambiental.

El 12 de agosto de 2024, Don Antonio José Marrero Falcón presenta escrito en nombre y representación de varios miembros de la familia del Castillo (número de registro REGAGE24e00060746848) en el que acompaña Documento técnico y Borrador de la Modificación Menor a fin de su remisión al órgano ambiental.

El 14 de agosto de 2024, la técnica municipal adscrita al área de planeamiento informa que la documentación presentada del DAE para **Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada cumple con los requisitos mínimos para iniciar el trámite en cuanto a la información requerida por la legislación vigente, con indicación de que respecto a la concreción de la propuesta que debe someterse a evaluación ambiental estratégica :**

Firmado por:	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Jefatura Area Urbanismo Y Patrimonio	Fecha: 03-10-2024 13:00:09
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2024-007965	Fecha: 03-10-2024 13:46

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): FDA31F5E2769BF5B7C96CEA6673700CA
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FDA31F5E2769BF5B7C96CEA6673700CA

Fecha de sellado electrónico: 03-10-2024 13:47:20

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:42

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

"Las alternativas 0, coinciden las tres propuestas presentadas en la clasificación de suelo suelo urbano remitido a la UE -47, la delimitación del plano de actuaciones y la ordenación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU'96).En cuanto a las Alternativas 1 (ordenación pormenorizada del PGOU96) que debe entenderse como Alternativa 0, la Alternativa 2 y la Alternativa 3 presentada por Santiago Santana Cazorla que justifica su condición de promotor en el documento, las alternativas de ordenación deben ser valoradas en el trámite de esta alteración de planeamiento, se propone la desestimación de las alternativas propuestas porque ambas alternativas 2 y 3 no son técnicamente viables ya que propone los ámbitos del antiguo Canódromo SUC-1 y las parcelas de acceso por la calle Moya SUC-2 como Suelo Urbano Consolidado, que no cumplen con los requisitos del art° 47.1a) de la Ley 4/2017 en cuanto servicios precisados por el plan general, este ámbito de Ampliación Bellavista que como consta en los antecedentes de planeamiento relacionados en este informe se ordena a través de un plan parcial en desarrollo de las normas subsidiarias municipal (año 1986) sin que se haya ejecutado la gestión (cesiones) ni la urbanización conforme a la ordenación pormenorizada prevista por el planeamiento general. En cuanto a las alternativas 1 y 2 presentadas por Cárnica Global, S.L y Susana del Castillo y del Castillo se propone a la **Comisión de Evaluación Ambiental, Órgano Ambiental Municipal, que evalúe ambientalmente las cuatro alternativas, incluyendo la Alternativa 0, por considerarse alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables,** seleccionándose aquella alternativa que resulte más equilibrada desde la perspectiva del desarrollo sostenible, previa ponderación de los aspectos económicos, sociales, territoriales y ambientales para la aprobación inicial."

El 20 de septiembre de 2024, se remite el expediente a informe jurídico, lo que se verifica de conformidad a las siguientes

Consideraciones Jurídicas

Primera.-El artículo 22 de la Ley del Suelo de 2015, aprobado por RD Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, señala que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, concretando el artículo 6 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, en su apartado 2 que, serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada: a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión y c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

A nivel autonómico el artículo 86 de la Ley **4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, dice en su apartado** 2

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

que, en el marco de la legislación básica del Estado, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada: a) Los instrumentos de ordenación que establezcan el uso , a nivel municipal , de zonas de reducida extensión b) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación c) Los proyectos de interés insular o autonómico que contengan ordenación d) La ordenación pormenorizada de un plan general y e) Los planes parciales y especiales que desarrollen planes generales que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica .

Y, a nivel reglamentario, el Reglamento de Planeamiento de Canarias -Decreto 181/2018 de 26 de diciembre- dispone en su artículo 76 (en relación al procedimiento de Evaluación Ambiental y para el caso de que la iniciativa provenga de un promotor privado) que el procedimiento se iniciará mediante solicitud del promotor presentada ante el Ayuntamiento, debiendo de ir acompañada de la siguiente documentación: un borrador de plan, un documento ambiental estratégico y la documentación exigida por la legislación sectorial. La mencionada solicitud -continúa diciendo el articulo- contendrá, al menos, la información contenida en la legislación estatal básica. Señalando el artículo 77 del mismo cuerpo reglamentario, que, una vez realizada las comprobaciones anteriores, el Pleno del ayuntamiento remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar, al objeto de que se proceda a la realización de los trámites de admisión y de consulta ambiental, en los términos previstos en la legislación básica en materia de evaluación ambiental y en el Capítulo VI del Título VI del presente Reglamento.

Sobre el alcance de la evaluación ambiental estratégica en el procedimiento de elaboración de programas o planes urbanísticos, es la de adelantar la toma de decisiones ambientales a la fase anterior a la aprobación del programa, configurando la denominada Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) como un instrumento de prevención que permita integrar los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos.

Segunda.- En el presente caso, consta que la oficina técnica ha comprobado que la documentación presentada por la promotora bajo la reseña de Documento Ambiental Estratégico para la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada cumple con los requisitos legales y reglamentarios exigidos por la normativa de aplicación.

En cuanto a la valoración técnica del borrador de la modificación la oficina técnica -desde ya- advierte en su informe que la ordenación pormenorizada deberá cumplir con los estándares urbanísticos de la ley 4/2017 y subsidiariamente el Reglamento de Planeamiento estatal (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio), en cuanto a las dimensiones de las zonas verdes y espacios libres públicos, así como que se debe justificar el equilibrio de las Unidades de Actuación previstas y la suma de las unidades deberán coincidir con la superficie del ámbito y justificar

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

la ponderación relativa de los usos y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación pormenorizada en cumplimiento del art°29 de la LSENPc'17; debiendo el documento urbanístico de ordenación pormenorizada recoger como Sistema General la parcela prevista para la estación prevista por el PTE-21. Todo ello, a verificar en el informe sobre el documento urbanístico, que se difiere al momento previo a la aprobación inicial.

Esto es,comprobado la existencia del interés público en la modificación propuesta a nivel urbanístico, se trata de acordar la remisión al órgano ambiental municipal del documento aportado a fin de a los efectos de -si así procediera- la elaboración del informe ambiental estratégico, de modo que una vez verificado el mismo con el contenido instrumental que le atribuye la legislación vigente, incorporar sus determinaciones a la nueva ordenación propuesta, consideraciones por las que se eleva al Ayuntamiento Pleno la siguiente propuesta:

PRIMERA.-REMITIR al Órgano Ambiental Municipal la solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN NUMERO 47 DE AMPLIACIÓN BELLAVISTA en los términos señalados en el informe técnico obrante en el expediente, a los efectos *de la elaboración del informe ambiental estratégico previsto en la Ley 4/2017 y Ley 21/2013, acompañando a este acuerdo la documentación legal y reglamentariamente exigida.*

SEGUNDA.-Dar traslado del acuerdo a cuantos figuren como interesados, con expresión de que contra el acuerdo no cabe interponer recurso alguno, por cuanto se trata de un acto de trámite.

Es cuanto tengo y me cumple el deber de informar y proponer, advirtiendo que la opinión jurídica recogida en el presente informe se somete a cualquier otra mejor fundada en Derecho."

Consecuente con cuanto antecede y conforme con lo estipulado en el art°. 40.2 d) de la Ley 7/2015, de 1 de abril, de los Municipios de Canarias le corresponde al Concejal del Área elevar a la persona titular de la Alcaldía o a través de ésta al Ayuntamiento Pleno, propuestas de resoluciones en las materias que le corresponda.

Por ello, en virtud de lo expuesto, elevo al Pleno Municipal la siguiente propuesta de resolución:

PRIMERA.-Comprobada la documentación y obtenido el informe favorable, procede acordar el inicio del trámite del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada y, consecuentemente, remitir el expediente al Órgano Ambiental Municipal, con la solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN NUMERO 47 DE AMPLIACIÓN BELLAVISTA en los términos señalados en el informe técnico obrante

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

en el expediente, a los efectos *de la elaboración del informe ambiental estratégico previsto en la Ley 4/2017 y Ley 21/2013, acompañando a este acuerdo la documentación legal y reglamentariamente exigida.*

***SEGUNDA.**-Dar traslado del acuerdo a cuantos figuren como interesados, con expresión de que contra el acuerdo no cabe interponer recurso alguno, por cuanto se trata de un acto de trámite."*

Por cuanto antecede, la Corporación, siguiendo el dictamen favorable de la Comisión Informativa de Economía, de fecha 23 de Septiembre de 2.024, con el voto favorable y unánime de los VEINTICUATRO (Av-Pp, Cc, Psoe y Nc) miembros corporativos asistentes, acuerda prestar aprobación a la propuesta en los mimos términos en que viene redactada."

Lo que traslado a Vd. en sus propios términos para su conocimiento y efectos, advirtiéndole que contra el presente acuerdo -que agota la vía administrativa- y sin perjuicio de su efectividad, puede interponer, en el plazo de DOS (2) MESES, a contar desde el día siguiente al de la recepción de esta notificación, RECURSO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO ante el Juzgado de lo contencioso-administrativo, pudiendo no obstante utilizar otras acciones legales si lo cree conveniente.

San Bartolomé de Tirajana, a fecha de la firma electrónica.

El Jefe del Área de Urbanismo

-Antonio Calvo Hernández-

D. ANTONIO MARRERO FALCÓN, en representación de Dª. Susana del Castillo del Castillo
"CÁRNICA GLOBAL S.L."

Firmado por:	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Jefatura Area Urbanismo Y Patrimonio	Fecha: 03-10-2024 13:00:09
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2024-007965	Fecha: 03-10-2024 13:46

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): FDA31F5E2769BF5B7C96CEA6673700CA
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FDA31F5E2769BF5B7C96CEA6673700CA

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

Sign.:MAPS/MPO/Spo
Dep.: Actas
Ref.: Plenos

Por el Pleno de la Corporación, en sesión Ordinaria, celebrada el día 26 de Septiembre de 2.024, se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"**3.3.-INICIAR EL TRÁMITE DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN NÚMERO 47 DE AMPLIACIÓN BELLAVISTA Y REMITIR AL ÓRGANO AMBIENTAL MUNICIPAL**.-El Sr.Alcalde-Presidente, somete a votación que es aceptada por unanimidad el cambio del epígrafe del presente asunto.

El Concejal Delegado de Urbanismo, D.Alejandro Marichal, explica que "se trata de una pieza de suelo que esta al final de la zona de Bellavista y que este procedimiento implica la construcción de 1.360 viviendas, de las cuales un 30% serán de Protección Oficial, además de la asignación de 16.844 m² para uso comercial, en un área total de 117.231 m²; esta ampliación de Bellavista no solo impulsará el desarrollo urbano del Municipio, sino que permitirá liberar suelo para la construcción de nuevas viviendas."

Visto informe jurídico de la Jefatura de Urbanismo y Patrimonio, D.Antonio Calvo Hernández; informe de la Geógrafa, Dña. Maravillas Morales Baute e informe del Secretario, mostrando su conformidad al informe jurídico del Jefe del Área. Visto, asimismo, propuesta que eleva a conocimiento del Ayuntamiento Pleno, el Concejal Delegado del Área de Urbanismo, D.Alejandro Marichal Ramos y que transcribimos a continuación:

"ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

PRIMERO.-Visto el informe técnico municipal de Dª. Maravillas Morales Baute de fecha 20/09/2024, en sentido favorable.

SEGUNDO.-Vista la propuesta contenida en el informe que a continuación se transcribe, emitido por el Jefe del Área de Urbanismo D. Antonio Calvo Hernández de fecha 20/09/2024, elevo la misma al Pleno, en sus propios términos:

"Se emite el presente informe de conformidad a las determinaciones contenidas en el artículo 172 y demás concordantes del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, artículo 208 y concordantes del Reglamento Orgánico Municipal, en relación con los artículos 52, 53, 54 y concordantes del Real Decreto Legislativo 5/2015, de 30 octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público, para lo que se cuentan con los siguientes

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

ANTECEDENTES

El 8 de noviembre de 2021, (registro de entrada 021862), la entidad Cárnica Global SL, CIF B-76088418, presenta solicitud de modificación menor del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito de la definida urbanísticamente como Unidad de Ejecución 47 de ampliación de Bellavista, acordando el concejal del área delegada de urbanismo, con fecha de 12 de noviembre de 2021 incoar expediente a fin de tramitar la referida modificación.

El 28 de abril de 2022, el Pleno municipal acuerda iniciar el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, remitiendo el expediente al órgano ambiental, constando con posterioridad a dicha petición escritos de Don Santiago Santana Cazorla (número de registro de entrada 2022-008084), con propuesta de evaluación ambiental estratégica ordinaria y aportación de DIE, así como escrito de Don Antonio José Marrero Falcón (2.09.22), en nombre y representación de varios miembros de la familia del Castillo (número de registro de entrada 2022-017936, en el que acompaña Documento Ambiental Estratégico para evaluación.

El 13 de abril de 2023, la Comisión de Evaluación Ambiental del Ayuntamiento acuerda devolver al órgano sustantivo al órgano sustantivo el expediente administrativo y, atendiendo a la existencia de tres solicitudes de modificación menor, para que proceda a adoptar los trámites establecidos por el artículo 29 de la LEA, debiendo concretar previa emisión de los correspondientes informes técnico y jurídico, qué propuesta de modificación menor (de las tres iniciativas presentadas) deberá someterse a evaluación ambiental estratégica, y, en su caso, acuerde el inicio del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica, relativa a la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, y su posterior remisión al órgano ambiental.

El 12 de agosto de 2024, Don Antonio José Marrero Falcón presenta escrito en nombre y representación de varios miembros de la familia del Castillo (número de registro REGAGE24e00060746848) en el que acompaña Documento técnico y Borrador de la Modificación Menor a fin de su remisión al órgano ambiental.

El 14 de agosto de 2024, la técnica municipal adscrita al área de planeamiento informa que la documentación presentada del DAE para **Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada cumple con los requisitos mínimos para iniciar el trámite en cuanto a la información requerida por la legislación vigente, con indicación de que respecto a la concreción de la propuesta que debe someterse a evaluación ambiental estratégica :**

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

"Las alternativas 0, coinciden las tres propuestas presentadas en la clasificación de suelo suelo urbano remitido a la UE -47, la delimitación del plano de actuaciones y la ordenación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU'96).En cuanto a las Alternativas 1 (ordenación pormenorizada del PGOU96) que debe entenderse como Alternativa 0, la Alternativa 2 y la Alternativa 3 presentada por Santiago Santana Cazorla que justifica su condición de promotor en el documento, las alternativas de ordenación deben ser valoradas en el trámite de esta alteración de planeamiento, se propone la desestimación de las alternativas propuestas porque ambas alternativas 2 y 3 no son técnicamente viables ya que propone los ámbitos del antiguo Canódromo SUC-1 y las parcelas de acceso por la calle Moya SUC-2 como Suelo Urbano Consolidado, que no cumplen con los requisitos del art° 47.1a) de la Ley 4/2017 en cuanto servicios precisados por el plan general, este ámbito de Ampliación Bellavista que como consta en los antecedentes de planeamiento relacionados en este informe se ordena a través de un plan parcial en desarrollo de las normas subsidiarias municipal (año 1986) sin que se haya ejecutado la gestión (cesiones) ni la urbanización conforme a la ordenación pormenorizada prevista por el planeamiento general. En cuanto a las alternativas 1 y 2 presentadas por Cárnica Global, S.L y Susana del Castillo y del Castillo se propone a la **Comisión de Evaluación Ambiental, Órgano Ambiental Municipal, que evalúe ambientalmente las cuatro alternativas, incluyendo la Alternativa 0, por considerarse alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables,** seleccionándose aquella alternativa que resulte más equilibrada desde la perspectiva del desarrollo sostenible, previa ponderación de los aspectos económicos, sociales, territoriales y ambientales para la aprobación inicial."

El 20 de septiembre de 2024, se remite el expediente a informe jurídico, lo que se verifica de conformidad a las siguientes

Consideraciones Jurídicas

Primera.-El artículo 22 de la Ley del Suelo de 2015, aprobado por RD Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, señala que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, concretando el artículo 6 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, en su apartado 2 que, serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada: a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión y c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

A nivel autonómico el artículo 86 de la Ley **4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, dice en su apartado** 2

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

que, en el marco de la legislación básica del Estado, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada: a) Los instrumentos de ordenación que establezcan el uso , a nivel municipal , de zonas de reducida extensión b) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación c) Los proyectos de interés insular o autonómico que contengan ordenación d) La ordenación pormenorizada de un plan general y e) Los planes parciales y especiales que desarrollen planes generales que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica .

Y, a nivel reglamentario, el Reglamento de Planeamiento de Canarias -Decreto 181/2018 de 26 de diciembre- dispone en su artículo 76 (en relación al procedimiento de Evaluación Ambiental y para el caso de que la iniciativa provenga de un promotor privado) que el procedimiento se iniciará mediante solicitud del promotor presentada ante el Ayuntamiento, debiendo de ir acompañada de la siguiente documentación: un borrador de plan, un documento ambiental estratégico y la documentación exigida por la legislación sectorial. La mencionada solicitud -continúa diciendo el articulo- contendrá, al menos, la información contenida en la legislación estatal básica. Señalando el artículo 77 del mismo cuerpo reglamentario, que, una vez realizada las comprobaciones anteriores, el Pleno del ayuntamiento remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar, al objeto de que se proceda a la realización de los trámites de admisión y de consulta ambiental, en los términos previstos en la legislación básica en materia de evaluación ambiental y en el Capítulo VI del Título VI del presente Reglamento.

Sobre el alcance de la evaluación ambiental estratégica en el procedimiento de elaboración de programas o planes urbanísticos, es la de adelantar la toma de decisiones ambientales a la fase anterior a la aprobación del programa, configurando la denominada Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) como un instrumento de prevención que permita integrar los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos.

Segunda.- En el presente caso, consta que la oficina técnica ha comprobado que la documentación presentada por la promotora bajo la reseña de Documento Ambiental Estratégico para la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada cumple con los requisitos legales y reglamentarios exigidos por la normativa de aplicación.

En cuanto a la valoración técnica del borrador de la modificación la oficina técnica -desde ya- advierte en su informe que la ordenación pormenorizada deberá cumplir con los estándares urbanísticos de la ley 4/2017 y subsidiariamente el Reglamento de Planeamiento estatal (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio), en cuanto a las dimensiones de las zonas verdes y espacios libres públicos, así como que se debe justificar el equilibrio de las Unidades de Actuación previstas y la suma de las unidades deberán coincidir con la superficie del ámbito y justificar

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

la ponderación relativa de los usos y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación pormenorizada en cumplimiento del art°29 de la LSENPc'17; debiendo el documento urbanístico de ordenación pormenorizada recoger como Sistema General la parcela prevista para la estación prevista por el PTE-21. Todo ello, a verificar en el informe sobre el documento urbanístico, que se difiere al momento previo a la aprobación inicial.

Esto es,comprobado la existencia del interés público en la modificación propuesta a nivel urbanístico, se trata de acordar la remisión al órgano ambiental municipal del documento aportado a fin de a los efectos de -si así procediera- la elaboración del informe ambiental estratégico, de modo que una vez verificado el mismo con el contenido instrumental que le atribuye la legislación vigente, incorporar sus determinaciones a la nueva ordenación propuesta, consideraciones por las que se eleva al Ayuntamiento Pleno la siguiente propuesta:

PRIMERA.-REMITIR al Órgano Ambiental Municipal la solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN NUMERO 47 DE AMPLIACIÓN BELLAVISTA en los términos señalados en el informe técnico obrante en el expediente, a los efectos *de la elaboración del informe ambiental estratégico previsto en la Ley 4/2017 y Ley 21/2013, acompañando a este acuerdo la documentación legal y reglamentariamente exigida.*

SEGUNDA.-Dar traslado del acuerdo a cuantos figuren como interesados, con expresión de que contra el acuerdo no cabe interponer recurso alguno, por cuanto se trata de un acto de trámite.

Es cuanto tengo y me cumple el deber de informar y proponer, advirtiendo que la opinión jurídica recogida en el presente informe se somete a cualquier otra mejor fundada en Derecho."

Consecuente con cuanto antecede y conforme con lo estipulado en el art°. 40.2 d) de la Ley 7/2015, de 1 de abril, de los Municipios de Canarias le corresponde al Concejal del Área elevar a la persona titular de la Alcaldía o a través de ésta al Ayuntamiento Pleno, propuestas de resoluciones en las materias que le corresponda.

Por ello, en virtud de lo expuesto, elevo al Pleno Municipal la siguiente propuesta de resolución:

PRIMERA.-Comprobada la documentación y obtenido el informe favorable, procede acordar el inicio del trámite del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada y, consecuentemente, remitir el expediente al Órgano Ambiental Municipal, con la solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN NUMERO 47 DE AMPLIACIÓN BELLAVISTA en los términos señalados en el informe técnico obrante

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

en el expediente, a los efectos *de la elaboración del informe ambiental estratégico previsto en la Ley 4/2017 y Ley 21/2013, acompañando a este acuerdo la documentación legal y reglamentariamente exigida.*

***SEGUNDA.**-Dar traslado del acuerdo a cuantos figuren como interesados, con expresión de que contra el acuerdo no cabe interponer recurso alguno, por cuanto se trata de un acto de trámite."*

Por cuanto antecede, la Corporación, siguiendo el dictamen favorable de la Comisión Informativa de Economía, de fecha 23 de Septiembre de 2.024, con el voto favorable y unánime de los VEINTICUATRO (Av-Pp, Cc, Psoe y Nc) miembros corporativos asistentes, acuerda prestar aprobación a la propuesta en los mimos términos en que viene redactada."

Lo que traslado a Vd. en sus propios términos para su conocimiento y efectos, advirtiéndole que contra el presente acuerdo -que agota la vía administrativa- y sin perjuicio de su efectividad, puede interponer, en el plazo de DOS (2) MESES, a contar desde el día siguiente al de la recepción de esta notificación, RECURSO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO ante el Juzgado de lo contencioso-administrativo, pudiendo no obstante utilizar otras acciones legales si lo cree conveniente.

San Bartolomé de Tirajana, a fecha de la firma electrónica.

El Jefe del Área de Urbanismo

-Antonio Calvo Hernández-

D. JOSÉ FRANCISCO HENRÍQUEZ SÁNCHEZ, en representación de D. Santiago Santana Cazorla

Firmado por:	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Jefatura Area Urbanismo Y Patrimonio	Fecha: 03-10-2024 12:59:57
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2024-007963	Fecha: 03-10-2024 13:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 8DAB62C03207966748AA4C4DC231B11C
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8DAB62C03207966748AA4C4DC231B11C

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

Sign.:MAPS/MPO/Spo
Dep.: Actas
Ref.: Plenos

Por el Pleno de la Corporación, en sesión Ordinaria, celebrada el día 26 de Septiembre de 2.024, se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"**3.3.-INICIAR EL TRÁMITE DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN NÚMERO 47 DE AMPLIACIÓN BELLAVISTA Y REMITIR AL ÓRGANO AMBIENTAL MUNICIPAL**.-El Sr.Alcalde-Presidente, somete a votación que es aceptada por unanimidad el cambio del epígrafe del presente asunto.

El Concejal Delegado de Urbanismo, D.Alejandro Marichal, explica que "se trata de una pieza de suelo que esta al final de la zona de Bellavista y que este procedimiento implica la construcción de 1.360 viviendas, de las cuales un 30% serán de Protección Oficial, además de la asignación de 16.844 m² para uso comercial, en un área total de 117.231 m²; esta ampliación de Bellavista no solo impulsará el desarrollo urbano del Municipio, sino que permitirá liberar suelo para la construcción de nuevas viviendas."

Visto informe jurídico de la Jefatura de Urbanismo y Patrimonio, D.Antonio Calvo Hernández; informe de la Geógrafa, Dña. Maravillas Morales Baute e informe del Secretario, mostrando su conformidad al informe jurídico del Jefe del Área. Visto, asimismo, propuesta que eleva a conocimiento del Ayuntamiento Pleno, el Concejal Delegado del Área de Urbanismo, D.Alejandro Marichal Ramos y que transcribimos a continuación:

"ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

PRIMERO.-Visto el informe técnico municipal de Dª. Maravillas Morales Baute de fecha 20/09/2024, en sentido favorable.

SEGUNDO.-Vista la propuesta contenida en el informe que a continuación se transcribe, emitido por el Jefe del Área de Urbanismo D. Antonio Calvo Hernández de fecha 20/09/2024, elevo la misma al Pleno, en sus propios términos:

"Se emite el presente informe de conformidad a las determinaciones contenidas en el artículo 172 y demás concordantes del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, artículo 208 y concordantes del Reglamento Orgánico Municipal, en relación con los artículos 52, 53, 54 y concordantes del Real Decreto Legislativo 5/2015, de 30 octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público, para lo que se cuentan con los siguientes

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

ANTECEDENTES

El 8 de noviembre de 2021, (registro de entrada 021862), la entidad Cárnica Global SL, CIF B-76088418, presenta solicitud de modificación menor del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito de la definida urbanísticamente como Unidad de Ejecución 47 de ampliación de Bellavista, acordando el concejal del área delegada de urbanismo, con fecha de 12 de noviembre de 2021 incoar expediente a fin de tramitar la referida modificación.

El 28 de abril de 2022, el Pleno municipal acuerda iniciar el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, remitiendo el expediente al órgano ambiental, constando con posterioridad a dicha petición escritos de Don Santiago Santana Cazorla (número de registro de entrada 2022-008084), con propuesta de evaluación ambiental estratégica ordinaria y aportación de DIE, así como escrito de Don Antonio José Marrero Falcón (2.09.22), en nombre y representación de varios miembros de la familia del Castillo (número de registro de entrada 2022-017936, en el que acompaña Documento Ambiental Estratégico para evaluación.

El 13 de abril de 2023, la Comisión de Evaluación Ambiental del Ayuntamiento acuerda devolver al órgano sustantivo al órgano sustantivo el expediente administrativo y, atendiendo a la existencia de tres solicitudes de modificación menor, para que proceda a adoptar los trámites establecidos por el artículo 29 de la LEA, debiendo concretar previa emisión de los correspondientes informes técnico y jurídico, qué propuesta de modificación menor (de las tres iniciativas presentadas) deberá someterse a evaluación ambiental estratégica, y, en su caso, acuerde el inicio del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica, relativa a la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, y su posterior remisión al órgano ambiental.

El 12 de agosto de 2024, Don Antonio José Marrero Falcón presenta escrito en nombre y representación de varios miembros de la familia del Castillo (número de registro REGAGE24e00060746848) en el que acompaña Documento técnico y Borrador de la Modificación Menor a fin de su remisión al órgano ambiental.

El 14 de agosto de 2024, la técnica municipal adscrita al área de planeamiento informa que la documentación presentada del DAE para **Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada cumple con los requisitos mínimos para iniciar el trámite en cuanto a la información requerida por la legislación vigente, con indicación de que respecto a la concreción de la propuesta que debe someterse a evaluación ambiental estratégica :**

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

"Las alternativas 0, coinciden las tres propuestas presentadas en la clasificación de suelo suelo urbano remitido a la UE -47, la delimitación del plano de actuaciones y la ordenación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU'96).En cuanto a las Alternativas 1 (ordenación pormenorizada del PGOU96) que debe entenderse como Alternativa 0, la Alternativa 2 y la Alternativa 3 presentada por Santiago Santana Cazorla que justifica su condición de promotor en el documento, las alternativas de ordenación deben ser valoradas en el trámite de esta alteración de planeamiento, se propone la desestimación de las alternativas propuestas porque ambas alternativas 2 y 3 no son técnicamente viables ya que propone los ámbitos del antiguo Canódromo SUC-1 y las parcelas de acceso por la calle Moya SUC-2 como Suelo Urbano Consolidado, que no cumplen con los requisitos del art° 47.1a) de la Ley 4/2017 en cuanto servicios precisados por el plan general, este ámbito de Ampliación Bellavista que como consta en los antecedentes de planeamiento relacionados en este informe se ordena a través de un plan parcial en desarrollo de las normas subsidiarias municipal (año 1986) sin que se haya ejecutado la gestión (cesiones) ni la urbanización conforme a la ordenación pormenorizada prevista por el planeamiento general. En cuanto a las alternativas 1 y 2 presentadas por Cárnica Global, S.L y Susana del Castillo y del Castillo se propone a la **Comisión de Evaluación Ambiental, Órgano Ambiental Municipal, que evalúe ambientalmente las cuatro alternativas, incluyendo la Alternativa 0, por considerarse alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables,** seleccionándose aquella alternativa que resulte más equilibrada desde la perspectiva del desarrollo sostenible, previa ponderación de los aspectos económicos, sociales, territoriales y ambientales para la aprobación inicial."

El 20 de septiembre de 2024, se remite el expediente a informe jurídico, lo que se verifica de conformidad a las siguientes

Consideraciones Jurídicas

Primera.-El artículo 22 de la Ley del Suelo de 2015, aprobado por RD Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, señala que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, concretando el artículo 6 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, en su apartado 2 que, serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada: a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión y c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

A nivel autonómico el artículo 86 de la Ley **4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, dice en su apartado** 2

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

que, en el marco de la legislación básica del Estado, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada: a) Los instrumentos de ordenación que establezcan el uso , a nivel municipal , de zonas de reducida extensión b) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación c) Los proyectos de interés insular o autonómico que contengan ordenación d) La ordenación pormenorizada de un plan general y e) Los planes parciales y especiales que desarrollen planes generales que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica .

Y, a nivel reglamentario, el Reglamento de Planeamiento de Canarias -Decreto 181/2018 de 26 de diciembre- dispone en su artículo 76 (en relación al procedimiento de Evaluación Ambiental y para el caso de que la iniciativa provenga de un promotor privado) que el procedimiento se iniciará mediante solicitud del promotor presentada ante el Ayuntamiento, debiendo de ir acompañada de la siguiente documentación: un borrador de plan, un documento ambiental estratégico y la documentación exigida por la legislación sectorial. La mencionada solicitud -continúa diciendo el articulo- contendrá, al menos, la información contenida en la legislación estatal básica. Señalando el artículo 77 del mismo cuerpo reglamentario, que, una vez realizada las comprobaciones anteriores, el Pleno del ayuntamiento remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar, al objeto de que se proceda a la realización de los trámites de admisión y de consulta ambiental, en los términos previstos en la legislación básica en materia de evaluación ambiental y en el Capítulo VI del Título VI del presente Reglamento.

Sobre el alcance de la evaluación ambiental estratégica en el procedimiento de elaboración de programas o planes urbanísticos, es la de adelantar la toma de decisiones ambientales a la fase anterior a la aprobación del programa, configurando la denominada Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) como un instrumento de prevención que permita integrar los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos.

Segunda.- En el presente caso, consta que la oficina técnica ha comprobado que la documentación presentada por la promotora bajo la reseña de Documento Ambiental Estratégico para la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada cumple con los requisitos legales y reglamentarios exigidos por la normativa de aplicación.

En cuanto a la valoración técnica del borrador de la modificación la oficina técnica -desde ya- advierte en su informe que la ordenación pormenorizada deberá cumplir con los estándares urbanísticos de la ley 4/2017 y subsidiariamente el Reglamento de Planeamiento estatal (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio), en cuanto a las dimensiones de las zonas verdes y espacios libres públicos, así como que se debe justificar el equilibrio de las Unidades de Actuación previstas y la suma de las unidades deberán coincidir con la superficie del ámbito y justificar

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

la ponderación relativa de los usos y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación pormenorizada en cumplimiento del art°29 de la LSENPc'17; debiendo el documento urbanístico de ordenación pormenorizada recoger como Sistema General la parcela prevista para la estación prevista por el PTE-21. Todo ello, a verificar en el informe sobre el documento urbanístico, que se difiere al momento previo a la aprobación inicial.

Esto es,comprobado la existencia del interés público en la modificación propuesta a nivel urbanístico, se trata de acordar la remisión al órgano ambiental municipal del documento aportado a fin de a los efectos de -si así procediera- la elaboración del informe ambiental estratégico, de modo que una vez verificado el mismo con el contenido instrumental que le atribuye la legislación vigente, incorporar sus determinaciones a la nueva ordenación propuesta, consideraciones por las que se eleva al Ayuntamiento Pleno la siguiente propuesta:

PRIMERA.-REMITIR al Órgano Ambiental Municipal la solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN NUMERO 47 DE AMPLIACIÓN BELLAVISTA en los términos señalados en el informe técnico obrante en el expediente, a los efectos *de la elaboración del informe ambiental estratégico previsto en la Ley 4/2017 y Ley 21/2013, acompañando a este acuerdo la documentación legal y reglamentariamente exigida.*

SEGUNDA.-Dar traslado del acuerdo a cuantos figuren como interesados, con expresión de que contra el acuerdo no cabe interponer recurso alguno, por cuanto se trata de un acto de trámite.

Es cuanto tengo y me cumple el deber de informar y proponer, advirtiendo que la opinión jurídica recogida en el presente informe se somete a cualquier otra mejor fundada en Derecho."

Consecuente con cuanto antecede y conforme con lo estipulado en el art°. 40.2 d) de la Ley 7/2015, de 1 de abril, de los Municipios de Canarias le corresponde al Concejal del Área elevar a la persona titular de la Alcaldía o a través de ésta al Ayuntamiento Pleno, propuestas de resoluciones en las materias que le corresponda.

Por ello, en virtud de lo expuesto, elevo al Pleno Municipal la siguiente propuesta de resolución:

PRIMERA.-Comprobada la documentación y obtenido el informe favorable, procede acordar el inicio del trámite del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada y, consecuentemente, remitir el expediente al Órgano Ambiental Municipal, con la solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN NUMERO 47 DE AMPLIACIÓN BELLAVISTA en los términos señalados en el informe técnico obrante

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

en el expediente, a los efectos *de la elaboración del informe ambiental estratégico previsto en la Ley 4/2017 y Ley 21/2013, acompañando a este acuerdo la documentación legal y reglamentariamente exigida.*

***SEGUNDA.**-Dar traslado del acuerdo a cuantos figuren como interesados, con expresión de que contra el acuerdo no cabe interponer recurso alguno, por cuanto se trata de un acto de trámite."*

Por cuanto antecede, la Corporación, siguiendo el dictamen favorable de la Comisión Informativa de Economía, de fecha 23 de Septiembre de 2.024, con el voto favorable y unánime de los VEINTICUATRO (Av-Pp, Cc, Psoe y Nc) miembros corporativos asistentes, acuerda prestar aprobación a la propuesta en los mimos términos en que viene redactada."

Lo que traslado a Vd. en sus propios términos para su conocimiento y efectos, advirtiéndole que contra el presente acuerdo -que agota la vía administrativa- y sin perjuicio de su efectividad, puede interponer, en el plazo de DOS (2) MESES, a contar desde el día siguiente al de la recepción de esta notificación, RECURSO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO ante el Juzgado de lo contencioso-administrativo, pudiendo no obstante utilizar otras acciones legales si lo cree conveniente.

San Bartolomé de Tirajana, a fecha de la firma electrónica.

El Jefe del Área de Urbanismo

-Antonio Calvo Hernández-

D. JOSÉ FRANCISCO HENRÍQUEZ SÁNCHEZ, en representación de D. Santiago Santana Cazorla

Firmado por:	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Jefatura Area Urbanismo Y Patrimonio	Fecha: 03-10-2024 12:59:57
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2024-007963	Fecha: 03-10-2024 13:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 8DAB62C03207966748AA4C4DC231B11C
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8DAB62C03207966748AA4C4DC231B11C

AL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

AL EXCMO. SR. ALCALDE D. MARCO AURELIO PÉREZ SÁNCHEZ

AL EXCMO. PRIMER TENIENTE DE ALCALDE D. ALEJANDRO IVÁN MARICHAL RAMOS

A LA ILMA. CONCEJAL DE URBANISMO Dª. DAVINIA ELISABET RAMÍREZ COLLADO

D. Alejandro Sánchez Fernández, titular del DNI nº 11788133-N, con teléfono 674038277 y domicilio a efectos de notificación en C/Mogán nº 3 bloque 3 piso 1 (Gran Canaria 35100); ... ante esta institución pública comparece y como mejor proceda en el Estado de Derecho,

DICE

Que habiéndome enterado por medio de la prensa que en el Pleno ordinario celebrado el pasado día 26 de septiembre se aprobó el inicio de un procedimiento de evaluación ambiental para llevar a cabo un Proyecto Urbanístico en el que se contempla la construcción de 1360 viviendas en el barrio de Bellavista y un Centro Comercial en la parcela del antiguo Canódromo en el cual resido, me dirijo a los gerentes de esta entidad ejercitando la acción ciudadana a fin de formular ALEGACIONES y SOLICITAR que se me facilite copia del expediente administrativo o de los documentos técnicos que muestran los planos y justifican la legitimidad jurídica del titular de la propiedad y del Ayuntamiento para la construcción de tal Centro Comercial.

ALEGACIONES

Únicas.- Las presentes alegaciones se presentan en prevención de una posible prescripción de plazos legales a tenor de una publicación del periódico maspalomasplus.com al no haber podido encontrar una información clara y actualizada en la página web del Ayuntamiento ni en el BOC; ... en el caso de que no se hubiera abierto plazo para la presentación de alegaciones sírvanse de tener las expuestas como sugerencias que se formulan en el ejercicio de la acción ciudadana en virtud de lo establecido en el artículo 4.1 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas en relación con lo establecido en los apartados e) y f) del artículo 5 de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Las alegaciones esgrimidas, y en su defecto legal sugerencias, se fundamentan y sustentan en los hechos acreditados por los documentos oficiales públicos que se adjuntan, y deben ser asumidas por los apoderados de esta entidad **con pleno sometimiento a los principios de legalidad y seguridad jurídica** que deben regir los actos de las Administraciones Públicas por mandato de los artículos 103.1 y 9.3 de nuestra Constitución.

En este sentido, en primer lugar cabe tasar la posible falta de legitimidad que ostentan los gerentes del Ayuntamiento para echar cuentas sobre la construcción de un Centro Comercial de perfil millonario en la finca del Canódromo que se le enajenó ilegalmente y mediante un procedimiento judicial ficticio a mi apreciado amigo D. José Antonio Jorge Fierro, ... ya que hasta donde sabe quien suscribe, tras un intento frustrado del Juzgado para desalojarme mediante artificios coerciones y amenazas con la intervención de la fuerza pública se abrió un

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-11-2024 13:35:32
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-027330	Fecha: 11-11-2024 13:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47

Fecha de sellado electrónico: 11-11-2024 13:35:32 Ver sello - 1/60 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:47

procedimiento legal de desahucio (documentos 6 y 7) que se resolvió mediante un Auto de fecha 13 de julio de 2021 (documento 8) por el que SE DESESTIMÓ el lanzamiento pretendido por el adjudicatario dadas las irregularidades en el procedimiento y por lo tanto la toma de posesión ilegal con lo cual aún no se ha dictado sentencia judicial definitiva concerniente a la ejecución hipotecaria; ... así las cosas, a partir de ahora los gerentes de esta Administración tendrían que dirimir con conocimiento de causa si realmente actuarían desde los principios de legalidad y seguridad jurídica para tapar la falta de una sentencia firme definitiva y justificar en su día el desalojo de quien suscribe en nombre del cambio climático y del interés general.

En este orden de cosas, tal y como se acredita en los documentos oficiales y se pone de manifiesto en el 1º.- de los HECHOS recogidos en el escrito de fecha 27.07.2023 dirigido a la Agencia Tributaria Canaria, el Juzgado de Primera Instancia nº 3 de San Bartolomé de Tirajana embargó la finca del Canódromo de Bellavista a D. José Antonio Jorge Fierro -administrador único de la mercantil Promociones Sociales y Deportivas de Playa del Inglés S.L.- por el impago de una supuesta deuda de 82.837,50€ más intereses mediante el Procedimiento de Ejecución Hipotecaria 377/2015; ... hasta ahí todo parece normal, ... pero resulta que los principios de legalidad y de seguridad jurídica se disipan en una "**fictio iuris**" cuando el embargo judicial se realiza con el desconocimiento absoluto del ejecutado toda vez que no se le notificó la reclamación de la deuda de forma efectiva al habérsele requerido a una dirección inexistente y cuando además se subasta la finca sin su conocimiento, pues al no poder solventar la deuda reclamada o en su caso oponerse a la ejecución hipotecaria éste quedó en una indefensión radical por la que se vulneró su derecho a un debido proceso con todas las garantías.

Si bien lo anterior ya bastaría para una nulidad radical de actuaciones, lo mejor de todo es que así como consta en el Decreto de fecha 28 de junio de 2018, dictado por el antedicho Juzgado de Primera Instancia nº 3 (documento 3), ... **LA FINCA EMBARGADA Y SUBASTADA SIN EL CONOCIMIENTO DEL PROPIETARIO SE TASÓ A EFECTOS DE SUBASTA EN LOS MISMOS 480.809,68€ FIJADOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN EL AÑO 1991** (documento 4) **pasándose por alto la Ley 1/2013 de 14 de mayo de medidas para la protección a los deudores hipotecarios**, y se realizaron posturas superiores al 70 por 100 del valor de salida siendo la mejor postura la ofrecida por la mercantil Cárnica Global S.L. **POR LA SUMA DE 626.300€ cuando su valor real a fecha de la subasta tendría que haber superado los 13.322.266€ que constan en la tasación realizada por la Agencia Tributaria en el año 2010** (documento 5); ... **todo lo cual pone en evidencia y acredita que el órgano judicial vendió ilícitamente la finca por un precio que no llegaba ni al 5 por 100 del valor real de mercado al no haber realizado la debida tasación homologada con arreglo al valor actual de mercado Y CON UNA ANTIGUEDAD NO SUPERIOR A SEIS MESES** infringiendo con ello y per se los artículos 9.3 y 24 de la Constitución por infracción de los artículos 682.2.1º, 637, 638.1 y 639.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación con el artículo 129.2.a) de la Ley Hipotecaria **y la precitada Ley 1/2013 de medidas para la protección a los deudores hipotecarios**; ... **cosas que también pasó extrañamente por alto el Registrador de la Propiedad provocando con ello un grave daño patrimonial al ejecutado Y UN ENRIQUECIMIENTO INJUSTO** -o ilícito- **GIGANTESCO a favor del adjudicatario que tanta suerte tuvo no por azar**.

Llegados a este punto, al descomunal enriquecimiento injusto anteriormente acreditado se tendría que sumar el pingüe beneficio que obtendría el adjudicatario ilegal de la finca al pagar un impuesto de transmisiones de una finca adquirida por **626.300€** cuando se oculta que su valor real es de **13.322.266€** amén de que el enriquecimiento pudiera incrementarse en caso

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-11-2024 13:35:32
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-027330	Fecha: 11-11-2024 13:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47

Fecha de sellado electrónico: 11-11-2024 13:35:32 - 2/60 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:47

de incrementarse el valor de la finca tras una buena recalificación urbanística y amén de que la demolición y el allanamiento del terreno se pudiera hacer al estilo rotonda de acceso a Playa del Inglés por la calle Escorial y el Siam Park en el nombre del interés general; ... (seguro que la todopoderosa Agencia Tributaria Canaria lo tendría todo por legal en virtud de la evaluación ambiental dado que su prioridad es vigilar a los ciudadanos para que no se le pase ni una) ...

En consecuencia:

Lo que no puede ser legalmente no puede ser aunque pudiera parecer posible mediante artimañas legales y ficciones jurídicas; ... ah! gentes de mala fe! es acaso lícito que alguien se beneficie de una finca con un valor de **13.322.266€** al comprarla por **626.300€** gracias a la torpeza de ciertos jueces que se saltaron las leyes y todas las garantías procesales por no decir palabras mayores!? y qué decir!? del indolente y torpe abogado del ejecutado D. Antonio Rodríguez Bautista quién sobre el año 2014 pactó ser condenado a un año y medio de prisión para no ir a la cárcel por robar a un cliente 98.351€ con su socio Nereo Santiago Martín Fuentes al parecer hijo del famoso expresidente de la Audiencia Provincial Martín Martín experto asesor de narcos! en entramados empresariales! y etc. etc.!? y quien en 2018 fue también condenado a pagar el interés del dinero robado y las costas procesales estando en situación de rebeldía!? (documentos 13 a 14bis) ... acaso será!? que si acaso fuera lícito!? que alguien se beneficie de una finca con un valor real de **13.322.266€** al comprarla por **626.300€** gracias a la torpeza de ciertos jueces con inmunidad democrática para saltarse las leyes y los principios del debido proceso al estilo Martín!? que también sería lícito que alguien se beneficie por la indolencia y la torpeza de un abogado corrupto que a saber si en ese tiempo tenía en vigor la licencia para ejercer! como abogado! tras ser condenado dos veces! y a saber qué más!? ... así las cosas! cabe preguntarse desde los principios de legalidad y de la seguridad jurídica si acaso sería lícito que los gerentes de esta entidad siguieran haciendo cuentas para construir un Centro Comercial de perfil millonario a sabiendas de que no hay una sentencia judicial firme por la que se extirpe la finca a mi amigo y defendido el Sr. Jorge Fierro! ... acaso sería lícito tapar la sórdida ficción jurídica aquí demostrada!? para consumar la estafa procesal de la ejecución hipotecaria 377/2015 mediante artificios burocráticos en el nombre del interés general!? ...

La realidad supera la ficción; Si los medios de desinformación centralizada subvencionados por los políticos con dinero público para engalanar sus soflamas y propagandas se dignaran a publicar inquisiciones como ésta! o si los familiares del Sr. Fierro cambiaran de abogado y éste presentara un recurso con arreglo a los artículos 562.1.3º y 225.3º de la LECiv en relación con los artículos 24.1 y 9.3 de la Constitución y 238.3 LOPJ por cuanto el órgano judicial prescindió de las normas esenciales del procedimiento causando indefensión al ejecutado por la falta de una notificación efectiva y vulnerar su derecho a oponerse a la subasta así como por daños patrimoniales y perjuicios por la falta de tasación de la finca por infracción de la Ley 1/2013 y el consecuente enriquecimiento injusto del adjudicatario como varias veces le dije al abogado indolente y torpe Bautista! **le devolverían la finca al ejecutado de un día para otro**; ... y si bien a quien suscribe le parece muy bien que construyan viviendas en Bellavista e incluso el centro comercial del que han hecho cuentas en la finca en la que resido para que se muevan los millones en aras del desarrollo sostenible la competitividad un eficiente medio urbano que tanto bien haría para combatir el cambio climático y para que se creen puestos de trabajo se impulse el turismo y el bienestar de los vecinos, lo que no me parece nada bien es que unos sátrapas con influencias mafiosas le roben a my friend el Sr. Jorge Fierro con quien tengo ciertos acuerdos comerciales ya que le prometí que haría lo imposible totalmente gratis para que nadie se aproveche de que se le olvidan las cosas y le devuelvan la finca; ... además! por

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-11-2024 13:35:32
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-027330	Fecha: 11-11-2024 13:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47

Fecha de sellado electrónico: 11-11-2024 13:35:32 - 3/60 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:47

"errores judiciales" entre comillas de menor calado que los aquí expuestos rápido se declara la nulidad de las actuaciones y se archivan los casos de corrupción de los políticos aforados a los proteccionismos corporativos y a la inmunidad democrática! por cierto! la resolución por la que el juez desestima el incidente de nulidad de actuaciones presentado por el torpe y corrupto abogado Bautista! es tan torticera! como insultante! y como surrealista! (documentos 1 y 2).

En conclusión:

Sobre esta conclusión no cabe recurso. El hecho de que se me discriminara deslegitimara y excluyera de oficio y sistemáticamente cuando denuncié el descomunal enriquecimiento injusto por la vulneración del debido proceso ante el Juzgado de Primera Instancia nº 3 de SBT ante la fiscalía general de estado ante el Colegio de Registradores y ante la Agencia Tributaria no afecta a mi brutal resiliencia ni a mi facultad para juzgar lo que es blanco y lo que es negro! ... me explico! ...tod@s l@s fiscales jueces letradas de la administración de justicia y funcionarios que tuvieron conocimiento por mis escritos de que al Sr. Fierro le torcieron ilegalmente una finca de **más de 13 millones** por 626.300€ tendrían que ser cesados automáticamente de sus cargos públicos y sueldos y ser investigados por dejación de funciones en aras de prácticas ilegales de proteccionismo sectario y por un atentado contra la seguridad jurídica la igualdad y el Estado de Derecho así como por colaboradores necesarios para que pudiera producirse una estafa procesal millonaria a sabiendas! y ya para concluir con esta conclusión quizá el Excmo. Sr. Alejandro Marichal como licenciado en Derecho conozca el principio de que nadie puede beneficiarse de su propia culpa o torpeza y sopese poner estos hechos en conocimiento de alguna fiscalía que no practique el proteccionismo corporativo si alguna hubiera! para que los interesados en montar el Centro Comercial millonario en la finca en la que casualmente resido se guarden las espaldas en cumplimiento de lo establecido en el artículo 262 de la LECrim! ... no vaya a ser que hubiera alguna irregularidad en el procedimiento de ejecución hipotecaria que pudiera ser susceptible de una nulidad radical de actuaciones! y en un futuro los familiares del Sr. Fierro cambien al abogado torpe y corrupto y planten una demanda a la Administración y se vea envuelta en un escándalo cósmico por el pelotazo urbanístico y abocada a pagar una indemnización millonaria por daños y perjuicios con dinero público! dado que los políticos y los jueces aforados a las dispensas y al 33 no suelen pagar por sus delitos y "errores" con cárcel!

SOLICITUD DE LOS DOCUMENTOS EN LOS QUE SE CALCULAN LOS METROS CUADRADOS PARA CONSTRUIR EL TAN DESEADO CENTRO COMERCIAL DE PERFIL MILLONARIO

Único.- Con independencia de las anteriores alegaciones y en su defecto legal sugerencias, siendo lógicamente deducible que los gestores de este Ayuntamiento habrán negociado con el pseudopropietario del Canódromo o sus representantes y habrán pactado aprovechamientos comisiones plusvalías y regalías para construir un Centro Comercial de perfil millonario, vengo a SOLICITAR como interesado legítimo y afectado, y conforme a lo dispuesto en los apartados e) y f) del artículo 5 de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana o en su caso en virtud de lo dispuesto en el apartado d) del artículo 13 de la Ley 39/2015, toda la documentación por la que se legitimó la construcción de un Centro Comercial en la aún propiedad de mi defendido D. José Antonio Jorge Fierro y en la cual resido, sirviéndose de censurar los datos personales que pudieran ser objeto de ser clasificados como confidenciales o como secretos por seguridad nacional conforme a lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley 19/2013 de transparencia acceso a la información pública y buen gobierno. No se admiten silencios administrativos torticeros para no cumplir las leyes suprimir los derechos legítimos y ocultar la información pública.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-11-2024 13:35:32
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-027330	Fecha: 11-11-2024 13:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47

Fecha de sellado electrónico: 11-11-2024 13:35:32 - 4/60 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:48

Sin más por lo pronto y por lo expuesto,

SOLICITO A LOS GERENTES DEL ILUSTRE AYUNTAMIENTO que habiendo por presentado este escrito lo admitan a trámite teniendo por formuladas ALEGACIONES/SUGERENCIAS contra la evaluación ambiental por la que se justificaría la construcción de un Centro Comercial de perfil millonario en la finca del Canódromo enajenada ilegalmente a José Antonio Jorge Fierro y en la cual resido, así como por solicitada copia de los documentos que no estén clasificados como secretos y por los que los expertos de esta entidad se tomaron el trabajo de calcular los metros para planificar la construcción de tal Centro Comercial en nombre del interés general.

Es acción ciudadana ejercitada en San Bartolomé de Tirajana a 11 de noviembre del 2024

OTROSÍ DIGO ASÍ: Dice el refrán que lo que mal empieza mal acaba; el contenido de estos otrosíes es independiente y no vinculante al contenido esencial de las alegaciones y pruebas presentadas y está compuesto a la luz de los puntos 1 y 2 del artículo 20 de la Constitución que protege la creación literaria y artística frente a los sátrapas; ... dicho lo dicho la verdad es la verdad la oculte Agamenón o la oculten sus porqueros! y por más que los gerentes de esta entidad practiquen un silencio administrativo malicioso y artero! o el encaje de alguna ley que contradiga otra ley para no facilitar la información solicitada y suprimir el derecho del bufón como es de costumbre! ello no será más que un parchecillo en la línea de tiempo que una vez más dejará ver que lo del Estado de Derecho la inclusión social y la democracia es **una gran estafa eólica** y una burda mentira. En cualquier caso y sea como sea! algún día descubriré quienes fueron los dos personajes que el día 21 de marzo de 2019 vinieron dando puñetazos en la puerta para intimidar! y me instaron a firmar una notificación judicial fraudulenta que no venía a mi nombre por la que se informaba a los residentes del inmueble que vendrían a tomar posesión **con la fuerza pública** el 4 de abril y cuáles fueron las razones urbanísticas para que el Ayuntamiento entonces dirigido por el Excmo. Sr. Aurelio como ahora constara como **INTERESADO** en el procedimiento de ejecución hipotecaria y viniera un abogado en su representación para la toma de posesión junto con el adquirente de la subasta Saavedra y el prestamista usurero Bernal reclamante de la deuda! que venía a tomar posesión de lo que era suyo según me dijo! ... no me creo que se vayan a construir 1360 viviendas! creo que el único Plan Urbanístico aquí son **los 13.600.000€** que vale el Canódromo! ... vade retro! emperador Marco Aurelio! atrás*! atrás! que mi destino no torcerás! y con esta finca no te enriquecerás!* atrás! Víctor Aurelio*!* suelta la finca! ponte la mascarilla! y tira patrás*!* ... es broma! atrás*!* ...

OTROSÍ DIGO: En el documento 14bis se aporta la actualización de la publicación de fecha 5.12.2014 del periódico centralizado La Provincia por la que se tergiversó y borró el nombre y el rastro del abogado corrupto Bautista y el de su socio Martín; por otra parte, en la evaluación ambiental deberían de tener en cuenta que por encima de la Comisaría y del Canódromo no dejan de pasar aviones que sueltan un vapor de agua que mata abejas y hasta mosquitos.

PD: Snatch*!* todos los pleitos fueron amañados! fraus omnia corrumpit*!* in dubio pro Fierro!

Lugar y fecha ut supra

5

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA
27 JUL. 2023
ADMÓN. DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA
ENTRADA Nº

A LA AGENCIA TRIBUTARIA CANARIA

D. Alejandro Sánchez y Fernández, titular del DNI nº 11788133-N, con teléfono 674038277 y domicilio a efectos de notificación en C/Mogán nº 3 bloque 3 piso 1 (Maspalomas 35100); ... ante esta entidad comparece y como mejor proceda en Derecho y en el Estado de Derecho,

DICE

Que por medio del presente escrito, y en virtud de lo establecido en los artículos 9.3 de la Constitución y 114 de la Ley General Tributaria según la redacción dada por la Ley 58/2003, vengo a interponer DENUNCIA PÚBLICA por la posible comisión de UN FRAUDE FISCAL SOBRE EL IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS por mor de la compra del antiguo Canódromo del Bellavista sito en la confluencia de las calles Enrique Jorge Manrique y Alfredo Kraus en la localidad de Maspalomas, el cual se fundamenta en los documentos oficiales que se aportan como prueba relacionados con los siguientes

HECHOS

1º.- El Juzgado de Primera Instancia nº 3 de San Bartolomé de Tirajana embargó la finca del Canódromo de Bellavista a José Antonio Jorge Fierro -administrador único de la mercantil Promociones Sociales y Deportivas de Playa del Inglés S.L.- por el impago de una deuda de 82.837,50€ más intereses mediante el Procedimiento de Ejecución Hipotecaria 377/2015.

2º.- El embargo judicial se llevó a cabo con el desconocimiento absoluto del ejecutado toda vez que no se le notificó la reclamación de la deuda de forma efectiva al habérsele requerido a una dirección inexistente. Así mismo se subastó el inmueble sin su conocimiento, con lo cual no pudo solventar la deuda reclamada o en su caso oponerse a la ejecución hipotecaria quedando con ello en indefensión al vulnerarse su derecho a un debido proceso con todas las garantías.

3º.- Una vez subastado el inmueble el abogado del ejecutado no pudo sino presentar un incidente de nulidad de actuaciones por falta de notificación eficaz y una posible duplicidad en la reclamación de la deuda que se desestimó tal y como se acredita en los documentos 1 y 2.

3º.- A la indefensión por notificación inefectiva y a la debida localización del embargado, cuya responsabilidad última tendría que haber sido del órgano judicial, se le debe sumar que, así como consta en el Decreto de fecha 28 de junio de 2018, dictado por el precitado Juzgado de Primera Instancia nº 3 (documento 3), ... LA FINCA ENAJENADA SE TASÓ A EFECTOS DE SUBASTA EN LOS MISMOS 480.809,68€ FIJADOS EN EL AÑO 1991 (documento 4), y se realizaron posturas superiores al 70 por 100 del valor de salida siendo la mejor postura la ofrecida por la mercantil Cárnica Global S.L. **POR LA SUMA DE 626.300€ cuando su valor real a fecha de la subasta tendría que haber superado los 13.322.266€ que constan en la tasación realizada por la Agencia Tributaria en el año 2010** (documento 5); **todo lo cual pone en evidencia y acredita que el órgano judicial vendió ilícitamente la finca por un precio que no llega ni al 5 por 100 del valor real de mercado al no haber realizado**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-11-2024 13:35:32
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-027330	Fecha: 11-11-2024 13:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47

Fecha de sellado electrónico: 11-11-2024 13:35:32 - 6/60 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:48

la debida tasación homologada con arreglo al valor actual de mercado Y CON UNA ANTIGUEDAD NO SUPERIOR A SEIS MESES infringiendo con ello y per se los artículos 9.3 y 24 de la Constitución por infracción de los artículos 682.2.1º, 637, 638.1 y 639.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación con el artículo 129.2.a) de la Ley Hipotecaria y con la Ley 1/2013 de 14 de mayo de medidas para la protección a los deudores hipotecarios; **cosas que también pasó extrañamente por alto el Registrador de la Propiedad provocando con ello un grave daño patrimonial al ejecutado Y UN ENRIQUECIMIENTO INJUSTO** -o ilícito- **GIGANTESCO a favor del adjudicatario**.

4º.- El suscriptor lleva años habitando en el inmueble a sabiendas del ejecutado puesto que es conocido y amigo, y tras un intento frustrado del Juzgado para desalojarme mediante artificios coerciones y amenazas con la intervención de la fuerza pública se abrió un procedimiento legal de desahucio (documentos 6 y 7) en el que se denunciaron las anomalías a priori reseñadas, ... el cual se resolvió mediante un Auto de fecha 13 de julio de 2021 (documento 8) por el que SE DESESTIMÓ el lanzamiento pretendido por el adjudicatario y por tanto la toma de posesión ilegal con lo cual aún no se ha dictado sentencia firme concerniente a la ejecución hipotecaria.

5º.- Tras observar que en el antedicho Auto no se miró hacia la falta de tasación de la finca con arreglo a la legalidad vigente que ocasionó el enriquecimiento injusto, y tras sopesar la falta de pericia y la indolencia del abogado del ejecutado denuncié las irregularidades **y la violación de la seguridad jurídica** responsabilidad del Registrador ante el Colegio de Registradores de la Propiedad, pero una vez más se miró hacia otra parte ante la falta de tasación de la finca y el descomunal enriquecimiento injusto justificando las actuaciones del Registrador de la Propiedad en base al informe elaborado por el propio denunciado y a mi falta de legitimidad (documento 11).

En consecuencia,

Si acaso los hechos denunciados no fueran constitutivos de una evasión o un fraude fiscal sí lo podrían ser de **un pelotazo urbanístico millonario** justificado con una ficción jurídica por la que se convirtió lo ilegal en legal; no obstante, con independencia de si el procedimiento judicial por el que se embargó y subastó la finca estuvo viciado o no (art. 3.2 CCiv), y sin mirar al injusto y/o ilícito enriquecimiento puesto en evidencia con documentos oficiales, los hechos denunciados podrían ser constitutivos de un fraude fiscal sobre el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados o bien de un beneficio ilícito con transcendencia tributaria toda vez que el adjudicatario sólo tendría que pagar el impuesto de una transmisión patrimonial con un supuesto valor irreal de 636.300 de euros por una finca con un valor real de unos 13.322.266€ según la tasación de la Agencia Tributaria del año 2010 (documento 5).

En la compra-venta del inmueble millonario están envueltos D. Pablo Bernal Barrio, al parecer un prestamista usurero con negocios en Lanzarote reclamante de la deuda; ... el adjudicatario de la subasta y comprador del inmueble D. Miguel Saavedra Alvarado, administrador de Cárnica Global S.L. con sede mercantil en el Polígono Industrial El Goro, C/ Josefina Mayor 50 (Telde 35200); ... el letrado D. Juan José Ramos López, que se personó como parte interesada en el procedimiento judicial en representación del Ayuntamiento cuando era alcalde D. Marco Aurelio Pérez Sánchez, modernizador urbanístico y negociador en la construcción del Siam Park (documento 12); D. Diego Hermoso Mesa, Registrador de la Propiedad de San Bartolomé de Tirajana 2; ... y un letrado y dos letradas del Juzgado de Primera Instancia nº 3 las cuales intentaron desahuciarme para poner fin al procedimiento judicial como fuera y por todos los medios artificiosos y de coacción habidos y por haber **aún a sabiendas de que sus actos non gratos y procedimientos eran ilícitos**.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-11-2024 13:35:32
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-027330	Fecha: 11-11-2024 13:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47

Fecha de sellado electrónico: 11-11-2024 13:35:32 - 7/60 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:48

En virtud de lo expuesto,

SOLICITO A LA AGENCIA TRIBUTARIA que habiendo por presentado este escrito lo admita a trámite con los documentos adjuntos teniendo por interpuesta DENUNCIA PÚBLICA por la posible existencia de un FRAUDE FISCAL sobre el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en relación con la compra-venta del Canódromo de Bellavista adjudicado por 626.300€ cuando su valor real era de 13.322.266€, y acceda a lo siguiente:

1º.- A incoar la investigación que proceda por la posible evasión y/o fraude fiscal que se denuncia, el/la cual se legitimó en virtud de una ficción jurídica o legalidad aparente por la que se justificó la indefensión del ejecutado y la supresión de toda equidad y del debido proceso.

2º.- Que en el caso de que se observe alguna irregularidad en la compra-venta del inmueble o se aprecie un enriquecimiento injusto o ilícito habida cuenta de que no fue tasado con arreglo a la legalidad vigente y al valor actual de mercado (Ley 1/2013), se tomen cuantas medidas sean necesarias en cumplimiento del artículo 9.3 de la Constitución y se dé cuenta de lo denunciado al Ministerio Público para que actúe en defensa de la legalidad y de la seguridad jurídica a fin de que se restablezcan los derechos de D. José Antonio Jorge Fierro y no sufra daños patrimoniales.

En San Bartolomé de Tirajana a 27 de julio del 2023

OTROSÍ DIGO: Como se ha dicho anteriormente en el apartado 4º, el ejecutado es conocido y amigo del suscriptor desde hace años, y si acaso algún apoderado de esta entidad recaudatoria se llegara a preguntar cuál podría ser la razón de que malgaste mi tiempo en denunciar este asunto, he aquí que se debe a razones personales y sociales **y además por intereses comerciales con el ejecutado**; a quien en vista de sus problemas de memoria y tras tener varias reuniones con su abogado Antonio Rodríguez Bautista en las que se discutió sobre las ilegalidades del procedimiento de ejecución hipotecaria, a quien tras comprobar la falta de pericia y desidia de éste para defender a su cliente de forma efectiva y ver que fue condenado por robar a otro cliente tal y como consta en los documentos 13 a 15, **y a quien tras considerar el extraño interés del Ayuntamiento en la toma de posesión de la finca** y que podría estar operando una trama criminal urbanística o de **aforados a la impunidad democrática** afines a los tráficos de influencias y la construcción ilegal del Siam Park situado a unos 300 metros de la finca urbanizable despojada, **prometí** que me ocuparía de hacer todo lo posible e imposible para que le devuelvan la finca que le saquearon.

OTROSÍ DIGO: Según parece desde que mi desalojo no está en manos del Juzgado de Primera Instancia nº 3 de San Bartolomé de Tirajana (**2 añitos**) nadie parece tener interés en denunciarme por ocupar ilegalmente la finca millonaria en la que resido para tomar posesión de la misma lo cual por algo será; ... y si bien las autoridades y los funcionarios públicos que tuvieron conocimiento de los hechos aquí denunciados justificaron sistemáticamente las ilegalidades de un procedimiento judicial viciado para mirar hacia otra parte ante la violación de la sacrosanta seguridad jurídica y el descomunal enriquecimiento injusto e ilícito producido con sólo achacar que el denunciante carece de legitimación, ... SOLICITO que se me remita información de las actuaciones y resoluciones que pudieran derivarse de esta denuncia dado el interés legítimo que ostento al habitar en el inmueble enajenado y al considerarme perjudicado en mis intereses comerciales con el ejecutado según lo establecido en los artículos 4.1 de la Ley 39/2015, 1.2.4 del Código Civil, y 9.3 de la Constitución.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-11-2024 13:35:32
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-027330	Fecha: 11-11-2024 13:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47

Fecha de sellado electrónico: 11-11-2024 13:35:32 - 8/60 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:48

AL COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD Y MERCANTILES DE ESPAÑA

04.07.22 Correos 35 MASPALOMAS

D. Alejandro Sánchez Fernández, titular del DNI nº 11788133-N, con teléfono 674038277 y domicilio a efectos de notificación en C/Mogán nº 3 bloque 3 piso 1 (Gran Canaria 35100); ... ante esta institución comparece y como mejor proceda en el Estado de Derecho,

DICE

Que mediante el presente escrito, como interesado legítimo con arreglo a lo dispuesto en el artículo 4.1 de la Ley 39/2015, ... y en virtud de lo establecido en el artículos 315 de la Ley Hipotecaria y 9.3 de la Constitución Española, vengo a interponer DENUNCIA contra D. DIEGO HERMOSO MESA, ... Registrador de la Propiedad del Distrito Hipotecario Número 2 de San Bartolomé de Tirajana (Gran Canaria 35100), ... quien infringió la legalidad temerariamente en el ejercicio de sus funciones públicas al cambiar la titularidad de una finca ocasionando con ello inseguridad jurídica y daños patrimoniales al ejecutado en el Procedimiento de Ejecución Hipotecaria número 377/2015 incoado por el Juzgado de Primera Instancia nº 3 de la dicha localidad tal y como se especifica y certifica documentalmente en los siguientes

HECHOS

Primero.- Según se desglosa de distintas normativas legales el registrador de la propiedad forma parte del funcionariado público como profesional del Derecho. **Su misión principal es la de controlar la legalidad de los documentos autorizados por los notarios**, ... **los expedidos por los jueces y las autoridades administrativas**, ... **o los suscritos por los particulares**. **Sólo si el documento es plenamente válido puede inscribirse y quedar con ello garantizado el derecho adquirido**.

En consonancia con lo anteriormente expuesto se pone de relieve a modo de preámbulo que la presente denuncia se basa básicamente en el hecho de que **el denunciado vistió de legalidad el cambio de titularidad de una finca con un valor de 13.322.266€ según tasación de la Agencia Tributaria del año 2010** (documento 5); ... **la cual se embargó por el impago de 82.837,50€ más intereses tras no haberse notificado al ejecutado la reclamación de la deuda de forma efectiva no pudiendo pagarla éste por tanto ni oponerse a la ejecución**; ... **que se tasó a efectos de subasta en los 480.809,68€ que se fijaron en el año 1991** (26 años antes de la subasta) **como garantía hipotecaria de un préstamo** (documento 4); ... **y que se vendió sin haberse realizado una tasación por perito facultado conforme a la legalidad vigente y al valor actual de mercado POR LA DESPROPORCIONADA Y RIDÍCULA SUMA DE 626.300€** (documento 3); ... de lo que se deriva que, ... **dado que la finca se subastó sin una tasación homologada con una antigüedad no superior a seis meses**, ... el denunciado conculcó la seguridad jurídica del ejecutado toda vez que no controló la legalidad de los documentos expedidos por los jueces, ... **e infringió la legalidad al cambiar la titularidad del inmueble sin que se cumplieran los requisitos legales necesarios para ello** (documento 9) causando con ello graves daños patrimoniales al ejecutado, **un descomunal enriquecimiento injusto y/o ilícito a favor del adjudicatario**, así como daños y perjuicios a terceros (el denunciante).

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-11-2024 13:35:32
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-027330	Fecha: 11-11-2024 13:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47

Fecha de sellado electrónico: 11-11-2024 13:35:32 - 9/60 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:48

Los documentos de prueba aquí enumerados son en su mayoría los adjuntos al escrito de alegaciones que se formularon ante el Juzgado de Primera Instancia nº 3 de San Bartolomé de Tirajana por el hoy denunciante haciendo valer el derecho a no ser desalojado ilegalmente del inmueble enajenado ilícitamente, ... y en virtud de las cuales se adoptó el Auto de fecha 13 de julio de 2021 (documento 8) **por el que SE DESESTIMÓ el lanzamiento de los ocupantes pretendido por el adjudicatario y por lo tanto la toma de posesión**, ... con lo cual aún no se ha dictado Sentencia firme concerniente a la ejecución hipotecaria.

Segundo.- La finca en cuestión, en la que reside el hoy denunciante desde el año 2010, es propiedad enajenada de **D. José Antonio Jorge Fierro**, ... conocido de esta parte desde hace años y con quien hice un acuerdo verbal en presencia de sus abogados en el año 2019 puesto que era su voluntad que actuáramos conjuntamente para recuperar el inmueble enajenado ilícitamente y una vez recuperado formalizarme un contrato de guardián y para que así mismo atendiera a los compradores tras ponerse a la venta todo lo cual conllevaría una bonificación económica una vez se vendiera; ... cosa que aún no ha sido posible por la dejadez y/o ineptitud de su abogado **D. Antonio Rodríguez Bautista** dado que ha sido incapaz de defender los derechos e intereses de su patrocinado sin que éste sea plenamente consciente de ello debido a las faltas de memoria que sufre por la edad, ... y lo que implica que el hoy denunciante sea parte interesada en el procedimiento de ejecución con legitimación ad processum y ad causam en virtud de lo establecido en los artículos 4.1 de la Ley 39/2015 y 9.3 de la Constitución o en su defecto por Derecho Natural para que no se lesionen los derechos e intereses de mi amigo el Sr. Jorge Fierro, ... y puesto que además la apropiación ilegal de la finca me causaría daños y perjuicios de imposible reparación al afectar al inmueble en el que resido y a mis derechos e intereses comerciales sin perjuicio de la legitimidad que ostento para denunciar un fraude de ley justificado en una ficción jurídica **o una estafa procesal** en virtud de lo establecido en el artículo 264 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal y en la Directiva (UE) 2019/1937.

Tercero.- Con independencia de que el ejecutado tenga su abogado defensor especializado al que en su día le fue desestimado un incidente de nulidad de actuaciones planteado por falta de notificación eficaz y posible duplicidad en la reclamación de la deuda (documentos 1 y 2), con lo cual queda en evidencia que el ejecutado no tuvo conocimiento del embargo de la finca millonaria ni de la subasta no pudiendo por tanto saldar la deuda reclamada ni oponerse a la ejecución con todas las garantías procesales, nos encontramos ante el hecho innegable de que el órgano judicial **NO TASÓ la finca embargada para su subasta** con arreglo a la legalidad vigente y al valor actual de mercado incurriendo con ello en la infracción de los artículos 24 y 9.3 de la Constitución Española por infracción de los artículos 682.2.1º, 637, 638.1 y 639.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación con el artículo 129.2.a) de la Ley Hipotecaria y con la Ley 1/2013 de 14 de mayo de medidas para la protección a los deudores hipotecarios.

Visto lo visto resulta evidente que el denunciado no controló la legalidad del negocio jurídico haciéndose copartícipe de las precitadas infracciones sobre las que vistió de aparente legalidad el cambio de titularidad del inmueble (documento 9) **tras su frívola calificación negligente y dañosa** del Decreto de 28 de junio de 2018 dictado por el Juzgado de Primera Instancia nº 3 de San Bartolomé de Tirajana y del mandamiento de cancelación expedido el 11 de enero de 2019, ... **ya que en tal Decreto** (documento 3) **CONSTA QUE LA FINCA ENAJENADA SE TASÓ A EFECTOS DE SUBASTA EN LOS MISMOS 480.809,68€ FIJADOS EN EL AÑO 1991** (documento 4) y que se realizaron posturas superiores al 70 por 100 del valor de salida siendo la mejor postura la ofrecida por la mercantil Cárnica Global S.L. **POR LA SUMA DE 626.300€ cuando su valor real a fecha de la subasta debería de haber superado**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-11-2024 13:35:32
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-027330	Fecha: 11-11-2024 13:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47

Fecha de sellado electrónico: 11-11-2024 13:35:32 - 10/60 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:48

LOS 13.322.266€ QUE CONSTAN EN LA TASACIÓN REALIZADA POR LA AGENCIA TRIBUTARIA EN EL AÑO 2010 (documento 5); ... **todo lo cual pone en evidencia que el órgano judicial vendió ilícitamente la finca al no haber realizado la debida tasación homologada CON UNA ANTIGÜEDAD NO SUPERIOR A SEIS MESES por un precio que no llega ni al 5 por 100 del valor real de mercado** infringiendo por tanto los antes citados artículos de la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación con el artículo 129.2.a) de la Ley Hipotecaria y con la Ley 1/2013 de 14 de mayo; ... **cosa que también pasó extrañamente por alto el denunciado provocando con ello un grave daño patrimonial al ejecutado y UN GIGANTESCO ENRIQUECIMIENTO INJUSTO** -o ilícito- **a favor del adjudicatario**.

Como subraya el Preámbulo de la citada Ley 1/2013 anteriormente no existía ningún límite para el tipo de subasta pudiendo fijarse en cifras muy inferiores al valor real del bien. Con la nueva regulación se evita que se puedan dar situaciones como las que originaron los litigios que dieron lugar a la Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de julio de 2003, ... la cual, ... con arreglo al marco legal entonces vigente, descartó la existencia de enriquecimiento injusto compensable incluso cuando la divergencia entre el precio de tasación y el de adjudicación era notable, «ni siquiera en el supuesto en el que se reconoció que el precio del remate a favor de la entidad concedente fue irrisorio y absolutamente desproporcionado».

Así mismo, en la Resolución de la DGRN de 24 de marzo de 2014 se recoge que: ... «El artículo 682.2.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil se refiere a la "escritura de constitución de hipoteca" por lo que no distingue entre aquellas en las que interviene una entidad financiera de aquellas en las que el pacto de constitución y en su caso el pacto de ejecución lo es entre particulares. La referencia literal a la "escritura de constitución" **sin distinguir** categorías de constituyentes hace que la exigencia del certificado de tasación sea para todo tipo de pactos de ejecución con independencia de si los contratantes son o no entidades financieras, **pues donde la ley no distingue tampoco debe distinguir el obligado a su cumplimiento**».

En el artículo 682.2.1º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, tras la reforma introducida por la Ley 1/2013 de 14 de mayo, se establece que: "En la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta, **que no podrá ser inferior**, **en ningún caso**, **al 75 por ciento del valor señalado en la tasación realizada conforme a las disposiciones** [sic] **de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercando Hipotecario**" ...

Y el artículo 129.2.a) de la Ley Hipotecaria, tras la reforma introducida por la Ley 1/2013 de 14 de mayo, dispone que «el valor en que los interesados tasen la finca para que sirva de tipo en la subasta no podrá ser distinto del que en su caso se haya fijado para el procedimiento de ejecución judicial directa, **ni podrá en ningún caso ser inferior al 75 por cien del valor señalado en la tasación realizada conforme a lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercando Hipotecario**».

En consecuencia: ...

... "La tasación del inmueble hipotecado tras la reforma llevada a cabo por la Ley 1/2013 de 14 de mayo, de medidas **para reforzar la protección a los deudores hipotecarios**, reestructuración de deuda y alquiler social, '**no podrá ser inferior en ningún caso al 75 por cien del valor señalado en la tasación realizada conforme a las disposiciones de**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-11-2024 13:35:32
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-027330	Fecha: 11-11-2024 13:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47

Fecha de sellado electrónico: 11-11-2024 13:35:32 - 11/60 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:48

la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario (artículos 682 Ley de Enjuiciamiento Civil y 129 de la Ley Hipotecaria), ... **es decir tasación realizada por entidad homologada** con una antigüedad no superior a seis meses, y ajustada al método regulado por la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, del Ministerio de Economía, en su redacción del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril".

Llegados a este punto, **dado que el inmueble se tasó en el precio de 480.809,68€ que se fijó en el año 1991** (documento 4), ... y en vista de la desproporción existente entre el precio de venta de **626.300€** y el valor real de unos **13.322.266€** según la tasación de la Agencia Tributaria del año 2010 (documento 5), ... nos encontramos ante el hecho indiscutible de que **la subasta judicial se realizó sin el apoyo en una tasación actualizada por un precio que no llegó ni al 5 por 100** contrariamente a lo establecido en el artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil tras la reforma introducida por la Ley 1/2013 de 14 de mayo, ... **cosa que se insiste pasó extrañamente por alto el Registrador en el ejercicio de sus funciones públicas vulnerando con ello LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL EJECUTADO y el régimen diseñado por el legislador**; ... todo lo cual, **siendo de carácter imperativo e inderogable**, ... implica una infracción que en tanto que el defecto no sea subsanado hace imposible el ejercicio de la acción hipotecaria por tales vías procedimentales (artículos 129 y 130 de la Ley Hipotecaria), ... **lo que impide el cambio de titularidad y la inscripción legítima del inmueble en el Registro para la toma de posesión**.

Al menos eso es lo que más o menos se desprende en términos generales de distintas resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, pues para poder inscribir los pactos de ejecución directa sobre bienes hipotecados o el pacto de venta extrajudicial en las escrituras de constitución de hipotecas, o en otras posteriores en que se pretenda incluir dichos pactos, **RESULTA IMPRESCINDIBLE QUE SE LE ACREDITE AL REGISTRADOR, A TRAVÉS DE LA CERTIFICACIÓN PERTINENTE, LA TASACIÓN DE LA FINCA O BIEN HIPOTECADO «realizada conforme a lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario»**, y que el valor (o precio) en que los interesados tasen la finca para que sirva de tipo en la subasta no sea inferior, en ningún caso, al 75 por cien del valor señalado en la tasación realizada conforme a la citada ley.

Cuarto.- Habiendo quedado acreditado por documentos oficiales que la finca de constante referencia se subastó con arreglo a una tasación realizada en el año 1991 (unos 26 años antes de la subasta) **por un precio que no llega ni al 5 por 100 de su valor real de mercado contrariamente a la legalidad vigente**, ... y con independencia de la responsabilidad que se pudiere reclamar al órgano judicial por sus actuaciones irregulares ante las instituciones pertinentes, ... los profesionales de este Colegio deberían considerar si es o NO competencia o función del registrador a los efectos de subasta y cambios de titularidad a que dan lugar los procedimientos de ejecución directa sobre bienes hipotecados asegurarse de que se requirió de forma eficaz el pago reclamado al deudor dado que en el presente caso la finca millonaria se embargó y se subastó sin el conocimiento del ejecutado al habérsele requerido a una dirección inexistente con lo cual sufrió la indefensión de no poder pagar la deuda ni oponerse a la ejecución; ... **y si es o NO función o competencia del registrador a los efectos de subasta y cambios de titularidad a que dan lugar los procedimientos de ejecución directa sobre bienes hipotecados requerir al órgano judicial la correspondiente tasación homologada con arreglo al valor actual de mercado y con una antigüedad no superior a seis meses**; ... ya que si dichos supuestos fueran competencia y función del denunciado y éste no ejercitó el debido control **por imperativo legal en el ejercicio de sus**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-11-2024 13:35:32
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-027330	Fecha: 11-11-2024 13:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47

Fecha de sellado electrónico: 11-11-2024 13:35:32 - 12/60 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:49

funciones públicas habría incurrido en una infracción de la legalidad al vestir de legalidad el cambio de titularidad de la finca sin que se cumplieran los requisitos legales a tales efectos; ... y más si el denunciado lo hubiera hecho todo bien, ... y en vista de la grosera desproporción entre el precio de venta del inmueble (**626.300€**) y el valor real del mismo (**13.322.266€**), ... los profesionales de esta institución deberían considerar si sería lógico emprender acciones administrativas para que se revise o se declare la nulidad del cambio de titularidad de la finca a fin de prevenir los evidentes daños patrimoniales causados al ejecutado y el descomunal enriquecimiento injusto del adjudicatario con independencia y sin perjuicio de que el Juzgado competente emprenda las acciones legales oportunas para subsanar sus vicios y subastar la finca conforme al valor actual de mercado en aras de la justicia y de la seguridad jurídica.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Es de aplicación a los hechos denunciados:

1º.- El Derecho Natural que predomina e impera sobre toda ley norma o jurisprudencia que se pudiere aplicar con el ánimo de deslegitimar limitar o anular los derechos ejercitados.

2º.- Artículo 315 de la Ley Hipotecaria: Son órganos competentes en la imposición de la sanción, el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, a través de la Junta de Gobierno o de las Juntas Territoriales o Autonómicas, la Dirección General de los Registros y del Notariado y el Ministro de Justicia.

3º.- Artículos 9.3, 10 y 14 de la Constitución Española.

4º.- Artículo 4.1 de la Ley 39/2015.

5º.- Apartados A.1 y A.d) del artículo 313 de la Ley Hipotecaria en relación con los artículos 3, 56 y 58.d) y a) de la Ley de la Función Pública Canaria.

En suma,

Si bien pudiera parecer a simple vista que el denunciado actuó conforme a la legalidad al cancelar las cargas y cambiar la titularidad de la finca en cuestión en virtud del contenido del Decreto de fecha 28 de junio de 2018 dictado por el Juzgado de Primera Instancia nº 3 de San Bartolomé de Tirajana y del mandamiento de cancelación de cargas extendido y firmado el 11 de enero de 2019, ... **lo cierto es que éste no controló el cumplimiento de la legalidad de los documentos expedidos por los jueces ni los autorizados por los notarios en el ejercicio de sus funciones públicas** toda vez que no reparó en que el ejecutado quedó en total indefensión frente a la subasta de su propiedad al no poder pagar la deuda reclamada ni oponerse a la ejecución debido a la falta de notificación efectiva, ... **y toda vez que pasó por alto que la finca se subastara sin una tasación homologada con arreglo al valor actual de mercado dado que ésta se tasó en los 480.809,68€ que fueron fijados en el año 1991** (documento 4) **dando lugar a su venta por 626.300€ cuando el valor real**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-11-2024 13:35:32
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-027330	Fecha: 11-11-2024 13:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47

Fecha de sellado electrónico: 11-11-2024 13:35:32 - 13/60 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:49

era de 13.322.266€ según la tasación de la Agencia Tributaria del año 2010 (documento 5); ... todo lo cual implica que el denunciado cambió negligentemente la titularidad de la finca millonaria tras subastarse por un precio irrisorio sin que se cumplieran los requisitos legales establecidos para ello, ... **lo que implica a su vez y per se una violación de la seguridad jurídica protegida por el art. 9.3 de la Constitución** y una responsabilidad institucional y personal ante el daño patrimonial causado al ejecutado y ante el descomunal enriquecimiento injusto y/o ilícito a favor del adjudicatario, ... así como la comisión (más bien por prevaricación o por dolo que no por error o ignorancia inexcusable) de las siguientes infracciones: ...

1ª.- La infracción muy grave contemplada en el artículo 313 A.d) de la Ley Hipotecaria.

Es falta muy grave la inscripción de títulos contrarios a lo dispuesto en las Leyes o sus Reglamentos o a sus formas y reglas esenciales siempre que se deriven perjuicios graves para el presentante, **para terceros o para la Administración**, y que no se trate de meras cuestiones interpretativas u opinables en Derecho.

2ª.- La infracción muy grave prevista en el artículo 313 A.1 de la Ley Hipotecaria.

En el presente caso la falta muy grave sobre el incumplimiento del deber de fidelidad a la Constitución en el ejercicio de la profesión también podría ser de aplicación a los profesionales de este Colegio si miran a otra parte justificando la ilegalidad por proteccionismo corporativo. **Art. 9.3**: ... **La Constitución garantiza el principio de legalidad, la seguridad jurídica, la responsabilidad y la interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos**.

Por lo expuesto, y en virtud del artículo 4.1 de la Ley 39/2015,

SOLICITO AL COLEGIO DE REGISTRADORES que habiendo por presentado este escrito lo admita a trámite con los documentos de prueba adjuntos teniendo por interpuesta DENUNCIA contra D. DIEGO HERMOSO MESA, Registrador de la Propiedad del Distrito Hipotecario Número 2 de San Bartolomé de Tirajana (Gran Canaria 35100), ... y que acceda a lo siguiente: ...

1º.- A incoar la investigación oportuna y el oportuno expediente disciplinario y sancionador.

2º.- A sancionar al denunciado como corresponda por sus negligencias inexcusables y a separarle del servicio de Registrador de la Propiedad con arreglo a lo dispuesto en el artículo 314.g) de la Ley Hipotecaria toda vez que al cambiar de titularidad una finca contrariamente a lo dispuesto en las leyes y reglas esenciales de los procedimientos, y a tenor del elevadísimo valor real del inmueble, contribuyó a que se produjera un grave daño patrimonial al ejecutado, ... un descomunal enriquecimiento injusto a favor del adjudicatario, ... y un fraude y/o evasión fiscal sobre el Impuesto de Trasmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

3º.- A adoptar cuantas medidas sean necesarias para que se anule el cambio ilícito de la titularidad de la finca millonaria que se subastó ilícitamente sin perjuicio de que el Juzgado competente emprenda las acciones legales oportunas para subastar el inmueble conforme al valor actual de mercado y a la legalidad vigente en aras de la justicia y la seguridad jurídica.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-11-2024 13:35:32
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-027330	Fecha: 11-11-2024 13:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47

Fecha de sellado electrónico: 11-11-2024 13:35:32 - 14/60 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:49

4º.- A remitir esta denuncia a la Fiscalía Anticorrupción o al órgano que fuere competente en caso de que esta institución pública se considere incompetente para resolverla.

Es justicia que se reclama desde San Bartolomé de Tirajana a 4 de julio del 2022



OTROSÍ DIGO: No es lícito que alguien se beneficie por las irregularidades o infracciones que puedan cometer los jueces o sus secretarios y tampoco es lícito que alguien se beneficie por las negligencias torpezas u omisiones de un registrador de la propiedad o de un abogado.

El hoy denunciante se personó dos veces en la oficina del Registro de la Propiedad de San Bartolomé de Tirajana, habló con la oficial del Registrador y le facilitó los documentos adjuntos a esta denuncia para poner en conocimiento los hechos denunciados; de lo que se deriva que, a no ser que la oficial no informara al denunciado a pesar de que dijo que le hablaría del caso, ... éste tenía que saber sobre el enriquecimiento injusto por la subasta ilícita de la finca.

OTROSÍ DIGO: El proteccionismo corporativo conlleva en sí un delito de encubrimiento **aunque muchos nunca irán a la cárcel por más delitos que cometan** (documento 10). A los aforados a la inmunidad democrática les sale a cuenta robar y estafar aunque les pillen.

OTROSÍ DIGO: Cuando el mucho dinero cambia de manos no hay nada por casualidad. Los hechos denunciados se denunciarán en breve ante la Fiscalía Anticorrupción al considerar que D. José Antonio Jorge Fierro ha sido víctima de una estafa procesal coordinada por parte de un grupo criminal urbanístico que aprovechó su indefensión por falta de memoria.

Lugar y fecha ut supra

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-11-2024 13:35:32
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-027330	Fecha: 11-11-2024 13:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47

Fecha de sellado electrónico: 11-11-2024 13:35:32 - 15/60 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:49

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NÚMERO 3 DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.-

Procedimiento: Ejecución hipotecaria

Nº Procedimiento: 377/2015.

Procurador contrario: Doña María Sandra Pérez Almeida

Don Ángel Luis Nieto Herrero, Procurador de los Tribunales, en nombre y representación de la entidad mercantil " **PROMOCIONES SOCIALES Y DEPORTIVAS DE PLAYA DEL INGLÉS,S.A.",** con domicilio social en la C/ Trasera Centro Comercial Nilo, con **C.I.F. A- 35.097.492,** cuya representación dejo acreditada por medio de la copia autorizada de la escritura de poder que, debidamente bastanteada, acompaño con el número 1 de los documentos, bajo la dirección letrada de Don Antonio J. Rodríguez Bautista, abogado del Ilustre Colegio de Las Palmas de Gran Canaria (núm.706 de colegiado), ante el Juzgado comparezco y ,como mejor proceda en Derecho, **DICE:**

Que mediante el presente escrito, y en la representación que ostento, vengo a formular **Incidente de Nulidad de actuaciones** conforme a lo previsto en el art. 562.2 LEC en relación con el art. 227.2 LEC y 240.2 LOPJ del presente procedimiento así como todas las actuaciones anteriores al mismo, hasta el momento en que mi patrocinada debió ser emplazada de la demanda de ejecución dineraria sobre bienes hipotecados formulado por la parte demandante, al objeto de formular la oportuna demanda de oposición a dicha solicitud, por vulneración del derecho de la tutela judicial efectiva consagrada en los artículos 24,1 CE y 47 CDFUE, a resultas de la STJUE de 14 de julio de 2014 C-169/14 cuanto a la interpretación del art. 695.4.2 de la LEC) , en base a las siguientes

Doc. 1

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-11-2024 13:35:32
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-027330	Fecha: 11-11-2024 13:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47

Fecha de sellado electrónico: 11-11-2024 13:35:32 - 16/60 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:49

ALEGACIONES

PRIMERA.- La nulidad de actuaciones que se pretende parte del hecho indubitado de la falta de emplazamiento de la demanda de ejecución dineraria sobre bienes hipotecados formulada de contrario, objeto de la presente litis. La nulidad de actuaciones que se pretende parte del Juzgado al que tengo el honor de dirigirme por el que no permitió a esta representación procesal: En primer lugar, formular e oposición a la demanda de ejecución de mérito; y .en segundo lugar, la imposibilidad de instar recurso de apelación en base al art. 695.4-2 LEC pues tiene su fundamento en el pronunciamiento firme, definitivo, directamente aplicable de la STJUE de 17 de julio de 2014, pues mi representada tiene conocimiento de forma casual de la existencia del proceso de ejecución, cuando se ha dictado Auto de fecha 17 de noviembre de 2015 por el que ordena la ejecución del título consistente en la escritura número 2.606 del protocolo del Notario Francisco Luis Navarro Alemán, como sustituto del Don José Manuel Die Lamana, de fecha de 23 de diciembre de 1991, así como el Edicto por el que se anuncia a venta en pública subasta de las fincas propiedad de mi representada de fecha de 16 de enero de 2017.

En su consecuencia, queda meridianamente claro y evidente que no toda trasgresión procesal permite acudir al remedio extraordinario de la Nulidad de actuaciones. Se exige que el vicio denunciado haya causado a quien lo invoca efectiva indefensión, y ésta debe ser material y no sólo formal, es decir que efectivamente las actuaciones hayan producido un perjuicio real y efectivo en las posibilidades de defensa y no sea imputable al interesado de nulidad, además de ser necesario que no haya sido posible denunciar el defecto antes de recaer sentencia, como ocurre en el caso que nos ocupa.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-11-2024 13:35:32
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-027330	Fecha: 11-11-2024 13:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47

Fecha de sellado electrónico: 11-11-2024 13:35:32 - 17/60 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:49

Aplicando la anterior doctrina al Auto, el Juez, habida cuenta que la situación procesal del demandado le puede ser reprochada por el deficiente emplazamiento hecho a unas oficinas en la que no había nadie en la fecha, no sólo respecto al emplazamiento procesal, sino también en los requerimientos (Burofax) que se acompañan en la demanda de ejecución en la que ninguno llegó a notificársele a mi representada, pues tal y como resulta de la información del resultado de su notificación con expresivo:" NO ENTRAGADO POR 04 DESCONOCIDO" y "NO ENTREGADO POR 02 DIRECCIÓN INCORRECTA", Documentos 7 y 8 de la demanda de ejecución de contrario. Por lo que entiende esta parte que no puede conllevar un perjuicio para el mismo por no haber sido emplazado debidamente al objeto de oponerse con todas las garantías procesales. Es por ello que debiera estimarse el incidente de nulidad de actuaciones a partir del momento de emplazamiento de la demanda de ejecución dineraria sobre bienes hipotecados formulado frente a m principal.

SEGUNDO.- En relación a la causa que sirve de fundamento a la demanda de mérito, y esto nos resulta especialmente sorprendente, el hecho de que existe un procedimiento judicial en curso, que se sigue ante el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Las Palmas de Gran Canaria, con el número de procedimiento de ejecución 245/2001, seguido a instancia del mismo demandante Don Pablo Bernal Barrio en contra de mi mandante, la entidad mercantil "PROMOCIONES SOCIALES Y DEPORTIVAS DE PLAYA DEL INGLÉS,S.A", demandada igualmente en el presente caso, sirviendo de base para dicha pretensión la misma escritura pública de reconocimiento de deuda e hipoteca que en la presente litis, esto es, la escritura número 2.606 del protocolo del Notario Francisco Luis Navarro Alemán, como sustituto del Don José Manuel Die Lamana, de fecha de 23 de diciembre de 1991, a cuyo efecto, dejamos señalados los archivos del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Las Palmas de Gran Canaria, en particular los autos del procedimiento de EJECUCIÓN número 245/2001, para que se traigan a

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-11-2024 13:35:32
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-027330	Fecha: 11-11-2024 13:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47

Fecha de sellado electrónico: 11-11-2024 13:35:32 - 18/60 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:49

las presente actuaciones, testimonio del estado en que se encuentra dicho procedimiento. Pues resulta de interés conocer el motivo de esta más que aparente duplicidad dada la identidad de partes y objeto que existe entre el procedimiento cuya nulidad de actuaciones interesamos y el señalado, anterior en el tiempo.

En su virtud,

SUPLICO AL JUZGADO que tenga por presentado este escrito, junto a los documentos a él unidos y sus copias, se sirva admitirlos y por tener comparecida en las presentes actuaciones a mi principal, la entidad mercantil" **PROMOCIONES SOCIALES Y DEPORTIVAS DE PLAYA DEL INGLÉS,S.A,** y por promovido en nombre y representación de mi mandante, Incidente **de Nulidad de actuaciones** en el procedimiento de ejecución hipotecaria formulado por DON PABLO BERNAL BARRIO, y previo los oportunos trámites se sirva dictar auto por el que se acuerde declarar la nulidad de actuaciones hasta el momento en que mi principal debió ser emplazado de la demanda de ejecución dineraria sobre bienes hipotecados instada por la parte ejecutante, con expresa imposición de costas a dicha parte .Por ser de Justicia.

En San Bartolomé de Tirajana, 17 de marzo de 2017.-

Firmado digitalmente por:
NOMBRE RODRIGUEZ BAUTISTA
ANTONIO JOSE - NIF 43643702Y

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-11-2024 13:35:32
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-027330	Fecha: 11-11-2024 13:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47

Fecha de sellado electrónico: 11-11-2024 13:35:32 - 19/60 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:49

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 3
Campo internacional de Maspalomas, Parcela 33
San Bartolomé de Tirajana
Teléfono: 928 72 32 03
Fax.: 928 72 32 83
Email.: instancia3.sbar@justiciaencanarias.org

Procedimiento: Ejecución hipotecaria
Nº Procedimiento: 0000377/2015
NIG: 3501942120150006339
Materia: Sin especificar
IUP: BR2015039628

Intervención:	Interviniente:	Abogado:	Procurador:
Ejecutante	Pablo Bemal Barrio	Juan Manuel Calero Rodriguez	Maria Sandra Perez Almeida
Ejecutado	promociones sociales y deportivas de playa del ingles s.a.	Antonio Jose Rodriguez Bautista	Angel Luis Nieto Herrero
Interesado	CARNICA GLOBAL SL	Sergio Carmelo Valentin Peñate	Hugo Vega Melian
Interesado	AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Juan Jose Ramos Lopez	

Elegir párrafo

AUTO

En San Bartolomé de Tirajana, a San Bartolomé de Tirajana.

Dada cuenta;

ANTECEDENTES DE HECHOS

PRIMERO.- Por PROMOCIONES SOCIALES Y DEPORTIVAS DE PLAYA DEL INGLES S.A. se presentó escrito solicitando la nulidad de actuaciones posteriores a la orden general de ejecución, dado que alega no ha sido requerido de pago en legal forma.

SEGUNDO.- De la anterior solicitud se dio traslado a las demás partes personadas, quienes lo evacuaron dentro de plazo, con el resultado que obra en las actuaciones, por lo que quedaron los autos para resolver.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Dispone el art. 228 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que no se admitirán con carácter general incidentes de nulidad de actuaciones. Sin embargo, excepcionalmente, quienes sean parte legítima o hubieran debido serlo podrán pedir por escrito que se declare la nulidad de actuaciones fundada en cualquier vulneración de un derecho fundamental de los referidos en el artículo 53.2 de la Constitución, siempre que no haya podido denunciarse antes de recaer resolución que ponga fin al proceso y siempre que dicha resolución no sea susceptible de recurso ordinario ni extraordinario.

SEGUNDO.- Alega el ejecutado que el acto de comunicación no fue realizado correctamente, ni el previo a la interposición de la demanda, requisito extraprocesal para la admisión de la demanda, ni efectuado tras el auto despachando ejecución, acto procesal de comunicación posterior a la admisión de la demanda de ejecución.

Doc. 2

Este documento es copia auténtica del firmado electrónicamente por:	
GUZMÁN ELISEO SAVIRÓN DÍEZ - Magistrado-Juez	29/01/2018 - 11:00:34
ROMÁN GARCÍA-VARELA IGLESIAS - Letrado de la Adm. de Justicia	31/01/2018 - 13:30:41

Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia Protección de Datos de Carácter Personal, le hago saber que los datos contenidos en esta comunicación son confidenciales, quedando prohibida su difusión por cualquier medio o procedimiento, debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia.

1

Es pacífico jurisprudencialmente, que en relación al acto de comunicación previo a la interposición de la demanda, (art. 685.2 de la LEC en relación con el 573), el acreedor cumple su deber con el intento de notificación del saldo deudor en el domicilio que figura en el Registro, puesto que nada dice la ley sobre la necesidad real de recepción y, además, el acreedor cumple suficientemente con su diligencia al remitir el correo al domicilio pactado, no pudiendo exigir extraprocesalmente más celo que la remisión. Hacerlo equivaldría a limitar su tutela judicial efectiva, en la vertiente de acceso a la justicia, puesto que no dispone el acreedor de medios para averiguar el domicilio del deudor. En el caso de autos, está acredita la remisión por burofax al domicilio pactado, que consta unido, por lo que no hay infracción de precepto legal alguno, y por tanto no hay infracción del art. 225.3 de la LEC ni por ende es procedente declarar la nulidad de lo actuado por este motivo.

El requerimiento de pago tras el despacho de ejecución se regula en el art. 686 de la LEC. Concretamente el apartado segundo obliga a realizar el requerimiento en el lugar que figura en el Registro de la Propiedad. En el referido domicilio fue intentado el acto de comunicación con resultado negativo. Amparado por la ley está a acudir a la vía edictal directamente si el requerimiento es negativo en ese domicilio, sin embargo, con toda la diligencia debida y de conformidad con lo señalado por el Tribunal Constitucional, el Letrado de la Administración de Justicia, ordenó averiguar domicilio para, en su caso intentar en los nuevos domicilios el requerimiento de pago. Así se verificó, siendo en el nuevo domicilio, también negativo el acto de comunicación según costa en las actuaciones.

El art. 166 de la LEC señala como nulos los actos de comunicación que se verifican sin respetar los dispuesto en la ley, siempre que generen indefensión. En este caso, no sólo se ha cumplido con la ley, sino que con celo excesivo y acudiendo a la doctrina del Tribunal Constitucional, que impone la obligación de consultar domicilio para salvaguardar el derecho a la tutela judicial efectiva, y a pesar de ser una ejecución hipotecaria, se averiguó nuevo domicilio y allí se intentó el requerimiento con el resultado ya mencionado. Agotados los medios de averiguación, siendo negativo se ordenó por el Letrado de la Administración de Justicia el requerimiento edictal. Por tanto, se ha cumplido escrupulosamente el contenido de la Ley 1/2000 y el acto de comunicación es plenamente válido, no siendo por tanto posible decretar la nulidad de actuaciones ni al amparo del art. 166 ni del 225.3 de la Ley 1/2000.

TERCERO.- Desestimada la nulidad las costas se imponen al solicitante ex art. 228.2.pf 2 de la LEC

PARTE DISPOSITIVA

Se desestima la solicitud de nulidad de actuaciones condenando al solicitante al pago de todas las costas causadas en el presente incidente.Contra la presente resolución no cabe recurso alguno.

Así lo dispone, manda y firma D. GUZMÁN ELISEO SAVIRÓN DÍEZ MAGISTRADO JUEZ del Juzgado de Primera Instancia Nº 3 de San Bartolomé de Tirajana; doy fe.

EL MAGISTRADO JUEZ **EL LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA**

Este documento es copia auténtica del firmado electrónicamente por:	
GUZMÁN ELISEO SAVIRÓN DÍEZ - Magistrado-Juez	29/01/2018 - 11:00:34
ROMÁN GARCÍA-VARELA IGLESIAS - Letrado de la Adm. de Justicia	31/01/2018 - 13:30:41
Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia Protección de Datos de Carácter Personal, le hago saber que los datos contenidos en esta comunicación son confidenciales, quedando prohibida su difusión por cualquier medio o procedimiento, debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia.	

2

Sección: RGV

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 3
Campo internacional de Maspalomas, Parcela 33
San Bartolomé de Tirajana
Teléfono: 928 72 32 03
Fax.: 928 72 32 83
Email.: instancia3.sbar@justiciaencanarias.org

Procedimiento: Ejecución hipotecaria
Nº Procedimiento: 0000377/2015
NIG: 3501942120150006339
Materia: Sin especificar
Resolución: Decreto 000308/2018
IUP: BR2015039628

COPIA

Intervención:	Interviniente:	Abogado:	Procurador:
Ejecutante	Pablo Bernal Barrio	Juan Manuel Calero Rodriguez	Maria Sandra Perez Almeida
Ejecutado	promociones sociales y deportivas de playa del ingles s.a.	Antonio Jose Rodriguez Bautista	Angel Luis Nieto Herrero
Interesado	CARNICA GLOBAL SL	Sergio Carmelo Valentin Peñate	Hugo Vega Melian
Interesado	AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Juan Jose Ramos Lopez	

DECRETO

En San Bartolomé de Tirajana, a 28 de junio de 2018.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el/la Procurador/a D./Dña. MARIA SANDRA PEREZ ALMEIDA en nombre y representación de D./Dña. PABLO BERNAL BARRIO se formuló demanda de ejecución hipotecaria frente a D./Dña. PROMOCIONES SOCIALES Y DEPORTIVAS DE PLAYA DEL INGLES S.A. en la que se exponía:

- Por escritura pública autorizada por D./Dña. FRANCISCO LUIS NAVARRO ALEMAN el día 23 de diciembre de 1991 con número de protocolo nº 2.606 su representado y el/los deudor/es expresado/s concertaron un contrato de préstamo con garantía hipotecaria por importe de 82.837,50 euros, con las condiciones y en la forma que se detallan en la escritura.

- En garantía de la devolución del préstamo los demandados mencionados constituyeron hipoteca a favor de la actora sobre la siguiente finca:

TROZO DE TERRERNO situado donde llaman AMURGA, en el término municipal de SanBartolomé de Tirajana, que mide una hectárea, cincuenta y siete áreas, cincuenta centiáreas. Dentro de sus linderos se encuentra UN CANODROMO compuesto de planta baja o primera, en el cual se encuentra la pista de carreras (situada en la planta Naciente), con superficie aproximada de NUEVE MIL METROS CUADRADOS, un LOCAL, situado en la parte central de CUATROCIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS, una PERRERA delante del local anteriormente citado, con superficie de CIENTO SESENTA METROS CUADRADOS, además hay una zona de aparcamiento con una superficie aproximada de TRES MIL METROS CUADRADOS, LOCAL, LOCAL RECINTO, GRADAS y PASEO - TERRAZA. INSCRITA en el Registro de la Propiedad de San Bartolomé de Tirajana nº 2, al

Doc. 3

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-11-2024 13:35:32
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-027330	Fecha: 11-11-2024 13:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47

Fecha de sellado electrónico: 11-11-2024 13:35:32 - 22/60 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:50

tomo 1.520, libro 106, folio 59, finca número 8.502, inscripción 7ª de la hipoteca que se ejecuta en el presente procedimiento.

- A efectos de subasta la finca se tasó en la cantidad de 480.809,68 euros..

- La parte deudora incurrió en causa de vencimiento anticipado del préstamo al no haber satisfecho a sus vencimientos los correspondientes pagos pactados.

SEGUNDO.- Por auto de fecha 17 de noviembre de 2015 apareciendo cumplidos los requisitos legales y reguladores de esta ejecución, se autorizó y despachó la ejecución por la suma de 139.569,26 euros en concepto de principal, más los intereses que correspondan hasta el total pago de lo reclamado a razón del tipo de interés legal del dinero desde el 1 de junio de 2015 más las costas, para todo lo cual se calcula provisionalmente y sin perjuicio de ulterior liquidación la cantidad de 20.000 euros conforme a lo establecido en el art. 686 de la LEC, se requirió a los deudores en el domicilio pactado para oír y recibir notificaciones y se,reclamó del Registro de la Propiedad la certificación que previene a estos efectos en el art. 688 de la Ley, resultando que la finca está inscrita a favor de los demandados y que no aparecen acreedores posteriores.

TERCERO.- Una vez cumplidos los requisitos legales, la parte actora, solicitó la venta en subasta pública del bien hipotecado, señalándose la misma para el día 19 de enero de 2017 en la forma que disponen los arts. 691 y 655, así como demás de aplicación, de la LEC.

CUARTO.- En dicha subasta se hicieron posturas superiores al 70 por 100 del valor de salida, habiendo sido la mejor postura la ofrecida por CARNICA GLOBAL S.L. con CIF B76088418 y por la suma de 626.300 euros. Tras ello, se dictó el correspondiente Decreto de aprobación del remate con fecha 22 de marzo de 2017 y se le requirió a fin de que consignara la diferencia en la Cuenta del Juzgado, por plazo de cuarenta días, lo cual verificó en el plazo otorgado.

QUINTO.- A la vista de la cantidad por la que se solicitó la adjudicación, se tasaron las costas en el presente proceso que ascendieron a la suma de 15.168,83 euros, así como, se liquidaron intereses por importe de 7.984,12 euros, siendo el importe de la deuda reclamada en el presente procedimiento de 162.722,21 euros (139.569,26 euros de principal y 23.152,95 de costas e intereses).

SEXTO.- Que el importe de la deuda reclamada es inferior al importe del remate, quedando el sobrante a disposición de los acreedores posteriores debiendo seguirse el trámite del art. 672 de la LEC.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Dispone el artículo 681.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que la acción para exigir el pago de deudas garantizadas por prenda o hipoteca podrá ejercitarse directamente contra los bienes pignorados o hipotecados, sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el Título IV del Libro III de la misma, y a su vez, el número 4 del artículo 691, establece que la subasta de los bienes hipotecados, se realizará con arreglo a lo dispuesto en ella para la subasta de bienes inmuebles.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-11-2024 13:35:32
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-027330	Fecha: 11-11-2024 13:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47

Fecha de sellado electrónico: 11-11-2024 13:35:32 - 23/60 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:50

SEGUNDO.- El art. 670.1 LEC, previene que si la mejor postura fuera igual o superior al 70 por ciento del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, mediante decreto, el mismo día o el día siguiente, aprobará el remate en favor del mejor postor. En el plazo de cuarenta días, el rematante habrá de consignar en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate.

TERCERO.- Habiéndose observado en la tramitación de la presente ejecución las formalidades y requisitos establecidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil, especialmente en cuanto se refiere a los requisitos de pago y notificaciones a que hace referencia el artículo 132 de la Ley Hipotecaria y el 689 de la LEC, aceptada por el rematante la subsistencia de las cargas o gravámenes anteriores al crédito del actor y subrogarse en la responsabilidad derivada de ellos, es procedente aprobar el remate y ordenar la cancelación de las inscripciones y anotaciones posteriores a la inscripción de aquella, así como las que se hubieren practicado con posterioridad a la expedición de la certificación de cargas del art. 688 LEC de acuerdo con lo prevenido en el art. 132.2 de la Ley Hipotecaria.

CUARTO.- Que el importe de la deuda reclamada es inferior al importe del remate, quedando el sobrante a disposición de los acreedores posteriores debiendo seguirse el trámite del art. 672 de la LEC.

PARTE DISPOSITIVA

SE DECRETA:

1.- La adjudicación a favor de CARNICA GLOBAL S.L. con CIF B76088418 de la finca descrita en el hecho primero de esta resolución por la cantidad de 626.300 euros.

Firme que sea la presente resolución, facilítese al adjudicatario un testimonio de la misma para que le sirva de título y liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

2.- En atención a lo dispuesto en el art. 668.3 LEC, las cargas o gravámenes anteriores, si los hubiere, al crédito del actor, continuarán subsistentes, y por el solo hecho de haber participado en la subasta, el rematante los admite y acepta, y queda subrogado en la responsabilidad derivada de aquellos.

3.- La cancelación de la hipoteca aquí ejecutada, que garantizaba el crédito del actor, y, en su caso, de todas las inscripciones y anotaciones posteriores a la inscripción de aquella, y que han quedado indicadas en el hecho segundo de esta resolución.

Tan solo subsistirán, en su caso, las declaraciones de obras nuevas y divisiones horizontales posteriores cuando de la inscripción de la hipoteca haya resultado que ésta se extiende, por ley o por pacto de las partes, a las nuevas edificaciones.

4.- Líbrese, a los fines indicados en el apartado anterior, en su momento, y junto con el testimonio que del presente se expida, el oportuno mandamiento, por duplicado al Sr. Registrador de la Propiedad correspondiente para que se lleven a efecto las cancelaciones ordenadas.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-11-2024 13:35:32
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-027330	Fecha: 11-11-2024 13:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47

Fecha de sellado electrónico: 11-11-2024 13:35:32 - 24/60 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:50

5.- Expídase mandamiento de pago a favor del ejecutante D. Pablo Bernal Barrio en concepto de principal, costas e intereses de la presente ejecución por la cantidad de 162.722,21 euros.

6.- Que el importe de la deuda reclamada es inferior al importe del remate, quedando el sobrante a disposición de los acreedores posteriores debiendo seguirse el trámite del art. 672 de la LEC.

MODO DE IMPUGNACIÓN.- Contra esta resolución cabe interponer recurso de reposición en el plazo de cinco días ante este/a Letrado/a de la Administración de Justicia.

Así lo acuerdo y firmo D./Dña. ROMÁN GARCÍA-VARELA IGLESIAS, Letrado/a de la Administración de Justicia de Juzgado de Primera Instancia Nº 3 de San Bartolomé de Tirajana. Doy fe.

EL/LA LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-11-2024 13:35:32
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-027330	Fecha: 11-11-2024 13:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47

Fecha de sellado electrónico: 11-11-2024 13:35:32 - 25/60 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:50

REGISTRO

TITULARIDAD

PROMOCIONES SOCIALES Y DEPORTIVAS DE PLAYA DEL INGLES, S.A., con C.I.F. números A35097492, titular del pleno dominio de **la totalidad** de esta finca.

AUTORIZANTE: don JOSÉ MANUEL DÍE LAMANA, LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Nº PROTOCOLO: 84/1986 **DE FECHA:** 13/01/86
INSCRIPCION: 6ª **TOMO:** 1.520 **LIBRO:** 106 **FOLIO:** 58 **FECHA:** 19/01/87

CARGAS

- HIPOTECA:

HIPOTECA A FAVOR DE: PABLO BERNAL BARRIO
PARTICIPACIÓN: TOTALIDAD
CAPITAL PRINCIPAL: 82.837,5 EUROS
INTERÉS ORDINARIO ANUAL: 42.247,12 EUROS **TIPO:** 17%
COSTAS / GASTOS: 16.567,5 EUROS
VALOR DE SUBASTA: 480.809,68 EUROS
PLAZO AMORTIZACIÓN: 36 MESES **DESDE:** 23 de Diciembre de 1991

EXP. CERTIFICACIÓN: Expedida la **CERTIFICACIÓN** de la titularidad, cargas, censos y gravámenes de esta finca, a los efectos del procedimiento a que se contrae la inscripción 7ª adjunta, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, a virtud de mandamiento del Juzgado de Primera Instancia número TRES de los de San Bartolomé de Tirajana, expedido el día diecisiete de los corrientes, dimanante del proceso de ejecución hipotecaria **377/2015**; presentado a las 13 y 30 horas del día veintitrés siguiente, asiento número 915 del Diario 65. San Bartolomé de Tirajana, 27 de noviembre de 2.015.-

AUTORIZANTE: don JOSÉ MANUEL DÍE LAMANA, LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
Nº PROTOCOLO: 2.606/1991 **DE FECHA:** 23/12/91
INSCRIPCION: 7ª **TOMO:** 1.520 **LIBRO:** 106 **FOLIO:** 59 **FECHA:** 18/05/92

- HIPOTECA:

HIPOTECA A FAVOR DE: BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.
PARTICIPACIÓN: TOTALIDAD
CAPITAL PRINCIPAL: 850.000 EUROS
INTERÉS ORDINARIO ANUAL: 150.875 EUROS **TIPO:** 5,25% **MAX:** 8,87% **MESES:** 24
INTERÉS DEMORA ANUAL: 218.875 EUROS **TIPO:** 12,87% **MAX:** 12,87% **MESES:** 24
COSTAS / GASTOS: 127.500 EUROS
VALOR DE SUBASTA: 1.700.000 EUROS
PLAZO AMORTIZACIÓN: 120 MESES **VENCIMIENTO:** 4 de Marzo de 2013

La CONDICIÓN RESOLUTORIA a que se hace referencia en el artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se ha inscrito como "**Supuestos de vencimiento anticipado**.- **7.1.**- Principales supuestos de vencimiento anticipado.- **7.1.1.**- Por falta de pago a sus vencimientos de cualquier cuota de amortización de capital y/o intereses a que se refiere esta cláusula Primera. **7.1.3.**- Si apareciesen cargas no mencionadas en la escritura de referencia que afecten a la propia finca hipotecada y sean preferentes a la hipoteca que ahora se constituye o se trate de la existencia de contrato de arrendamiento o de una situación posesoria anteriores y distintos de lo declarado en la escritura que ahora se inscribe o posteriores y contrarios a lo pactado en sus cláusulas. **7.1.4.**- Cuando la parte deudora incumpliera alguna de las obligaciones contenidas en el apartado 5.2 de la presente claúsula en lo inscrito. En los supuestos del apartado 5.2.3. de la cláusula primera, procederá la resolución cuando no se realizara alguna de las notificaciones previstas o cuando la finca hipotecada sufriera deterioro o merma que disminuya su valor en más de un veinte por ciento respecto del tipo fijado para subasta y la parte deudora o el propietario, en su caso, no ampliara la hipoteca a otros bienes suficientes."

La presente hipoteca ha sido **modificada**, en cuanto a que se establece un periodo de carencia desde el día 25 de marzo

Doc. 4

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-11-2024 13:35:32
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-027330	Fecha: 11-11-2024 13:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47

Fecha de sellado electrónico: 11-11-2024 13:35:32 - 26/60 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:50

REGISTRO

-MODIFICACIÓN DE HIPOTECA

La HIPOTECA a que se contrae la inscripción 18ª -modificada por la 22ª-, se **modifica** nuevamente, con efectos desde el día **4 de diciembre de 2013,** en el sentido de: **a)** Establecer un **período de carencia,** tanto de capital como de intereses, desde el día **4 de diciembre de 2013** hasta el día **4 de diciembre de 2015,** durante el que se se aplicará el tipo de interés nominal del **6 %. b)** La amortización del principal del préstamo pendiente, así como el pago de sus intereses, se llevará a efecto mediante el pago de **17** cuotas **MENSUALES,** desde el día **4 de enero de 2016** hasta el día **4 de mayo de 2017.**

Inscripción 28ª, de fecha 24 de Junio de 2014, al folio 31, del Libro 723 del término municipal de la finca, Tomo 2137 del Archivo, y en virtud de la escritura otorgada en Las Palmas de Gran Canaria, ante Don PEDRO JAVIER VIÑUELA SANDOVAL, con número de protocolo 173, el 13 de Febrero de 2014.

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.
AFECTA por CINCO AÑOS desde la fecha en que se extiende al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.- **EXENTA** por autoliquidación de la que se archiva copia.
NOTA NÚMERO: 1 **AL MARGEN DE INSC/ANOT:** 28 **TOMO:** 2.137 **LIBRO:** 723 **FOLIO:** 31 **FECHA:** 24/06/2014

- ANOTACIÓN DE EMBARGO PREVENTIVO.

Según la anotación letra R de fecha 30 de Julio de 2015 al folio 32, del Tomo 2137 del Archivo, Libro 723 del término municipal de la finca y en virtud de mandamiento expedido en Las Palmas de Gran Canaria, por el Juzgado de Primera Instancia número cuatro de Las Palmas de Gran Canaria, dimanante del Procedimiento de Ejecución número **245/2001**, el 7 de Abril de 2015.

La referida anotación preventiva de embargo se tomó a favor de don PABLO BERNAL BARRIO, sobre el pleno dominio de la totalidad de esta finca, garantizando la ejecución del derecho personal de crédito reclamado.

La Totalidad de esta finca, propiedad de Promociones Sociales y Deportivas de Playa del Ingles, S.a., se encuentra gravada con la Anotación referida a favor de Pablo Bernal Barrio, en reclamación de la suma de **ciento setenta y siete mil quinientos setenta euros con siete céntimos de euro** de **principal**, más otros **cincuenta y tres mil doscientos ochenta y siete euros con ochenta y cinco céntimos de euro** para **intereses y costas provisionales**, sin perjuicio de ulterior liquidación, según juicio de fecha 2 de Abril de 2002.

- AFECCIÓN: NO SUJETA A TRANSMISIONES.
AFECTA por plazo de CINCO AÑOS desde la fecha en que extiende al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.- **NO SUJETA** por autoliquidación de la que se archiva copia.
NOTA NÚMERO: 1 **AL MARGEN DE INSC/ANOT:** R **TOMO:** 2.137 **LIBRO:** 723 **FOLIO:** 32 **FECHA:** 30/07/2015

- ANOTACIÓN DE PRÓRROGA DE EMBARGO.

Según la anotación letra S de fecha 9 de Noviembre de 2017 al folio 33, del Tomo 2137 del Archivo, Libro 723 del término municipal de la finca y en virtud de mandamiento expedido en San Bartolomé de Tirajana, por el AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOME TIRAJANA, con número de mandamiento 18.279, el 3 de Noviembre de 2017. Prorrogada la anotación de embargo letra Q), por plazo legal de cuatro años más, a solicitud de su titular.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación.

NO hay documentos pendientes de despacho

San Bartolomé de Tirajana, a 26 de marzo de 2.019.

Nº 2 [illegible] 2ºD. Ad 3ºLey 8/89 HONORARIOS: #6,41# euros. Número de Arancel: 4.f (I.G.I.C incluido)

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-11-2024 13:35:32
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-027330	Fecha: 11-11-2024 13:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47

Fecha de sellado electrónico: 11-11-2024 13:35:32

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:50

VALOR DE LA FINCA 2010

Administración Tributaria Canaria
Gobierno de Canarias
Oficina Tributaria Gran Canaria Sur

Observaciones: Los datos expuestos son obtenidos por los documentos fehacientes aportados por el solicitante de la valoración.

3.- ELEMENTOS CONDICIONANTES

1. Comprobaciones y documentación gráfica

Para la realización de la presente valoración se ha tenido en cuenta la escritura, así como la nota simple registral.

2. Régimen de protección, tenencia y ocupación

Estos datos son obtenidos de la declaración del peticionario (escritura notarial), de la nota simple registral y de los planeamientos que están vigentes en cada uno de los municipios.

- Grado de protección: **SIN PROTECCION**
- Grado de propiedad: **100%**
- Explotación turística: **NO**

3. Método de valoración y otras referencias

- Métodos empleados: **METODO RESIDUAL ESTATICO y REPOSICION**
- Tasación Hipotecaria: **NO APORTA**
- Valoración Catastral: **415.806,18 €**
- Valor del Suelo: **117.121,40 €**
- Valor de la Edificación: **298.684,78 €**

4.- VALORACIÓN DEL BIEN

RESIDUAL ESTATICO (SUELO)

$F_{SOLAR\ RESIDENCIAL}$: 23.146.141,03 x (1,00 - 0,18) -15.300.568,07 = **3.679.267,57 €**
3.679.267,57 € / 4.618,00 m² = **796,72 €/m²**
$F_{SOLAR\ TOTAL}$: **15.750,00 m² x 796,72 €/m² = 12.548.340,00 €**

REPOSICION (EDIFICACION)

VV_M : (((821,25 x 0,56 x 0,85) + 275,00) x 745,00 x 1,20 x 1,30) = **773.926,41 €**

Esta valoración SOLO TENDRÁ APLICACIÓN A EFECTOS DE LIQUIDAR LOS TRIBUTOS CEDIDOS A LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CANARIA (ITP Y AJD, SUCECIONES Y DONACIONES).

En base a los resultados obtenidos por la aplicación del método, el perito dictamina que el valor del bien al **100%** inmueble es de:

CALLE ALCALDE ENRIQUE JORGE, C/ ALFREDO KRAUS TRUJILLO, UNIDAD DE ACTUACION 12, PARCELAS RC-1, RC-2, S, DEP., BELLAVISTA, SAN BARTOLOME DE TIRAJANA.	
Bien Inmueble	**Valor Calculado (€)**
CANODROMO (SOLAR)	12.548.340,00 €
CANODROMO (EDIFICACION)	773.926,41 €
TOTAL	**13.322.266,41 €**

San Bartolomé de Tirajana a 13 de DICIEMBRE del 2010

El Arquitecto, Niels Tjeertes,
Unidad de Valoración de la Oficina Tributaria Gran Canaria Sur.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-11-2024 13:35:32
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-027330	Fecha: 11-11-2024 13:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47

Fecha de sellado electrónico: 11-11-2024 13:35:32 - 28/60 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:51

Administración Tributaria Canaria
Gobierno de Canarias
Oficina Tributaria Gran Canaria Sur

Expediente nº: 1.516.604
Fecha de presentación: 29/11/2.010
Registro de entrada: 71.342

INFORME PREVIO A LA VALORACIÓN

Vista la documentación presentada adjunta, se ha procedido al cálculo del valor del inmueble solicitado.

1.- INFORME DEL VALOR DEL BIEN INMUEBLE Y SUS EFECTOS

La presente información del valor del inmueble a efectos fiscales se realiza según lo dispuesto en los artículos 34.1.n) y 90 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria de 17/12/2003.

El mencionado artículo 34 expresa que constituye un derecho de los obligados tributarios, entre otros, el ser informado de los valores de los bienes inmuebles que vayan a ser objeto de adquisición o transmisión. Por otra parte, el citado artículo 90 expresa que:

1. Cada Administración tributaria informará, a solicitud del interesado y en relación con los tributos cuya gestión corresponda, sobre el valor a efectos fiscales de los bienes inmuebles que, situados en el territorio de su competencia, vayan a ser objeto de adquisición o transmisión.
2. Esta información tendrá efectos vinculantes durante un plazo de tres meses contados desde la notificación al interesado, siempre que la solicitud se haya formulado con carácter previo a la finalización del plazo para presentar la correspondiente autoliquidación o declaración y se hayan proporcionado datos verdaderos y suficientes a la Administración tributaria.
Dicha información no impedirá la posterior comprobación administrativa de los elementos de hecho y circunstancias manifestados por el obligado tributario.
3. El interesado no podrá entablar recurso alguno contra la información comunicada. Podrá hacerlo contra el acto o actos administrativos que se dicten posteriormente en relación con dicha información.
La falta de contestación no implicará la aceptación del valor que, en su caso, se hubiera incluido en la solicitud del interesado.

2.- IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL BIEN

NATURALEZA DEL BIEN:	**SOLAR CON EDIFICACIONES**
TIPOLOGÍA:	**CANODROMO**
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICO:	**URBANO**
UBICACIÓN:	**CALLE ALCALDE ENRIQUE JORGE, C/ ALFREDO KRAUS TRUJILLO, UNIDAD DE ACTUACION 12, PARCELAS RC-1, RC-2, S, DEP., BELLAVISTA**
SUPERFICIE SOLAR:	**15.750,00 m² (DATO APORTADO)** **13.655,00 m² APROVECHABLE / SOLAR LIBRE**(DATO P.G.O.M. 2.002 y 2.006, y **CONVENIO URBANISTICO 14 DE OCTUBRE DE 2.002)**
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	440,00 m² LOCAL; 160,00 m² PERRERA; 150,00 m² LOCAL CAFETERIA; 35,00 m² OFICINAS y VESTUARIOS; 50,00 m² COCINA; 70,00 m² OFICINA y CLUB; **745,00 m² $S_{CONSTRUIDA}$ TOTAL (DATO APORTADO)**
SUPERFICIE ANEJOS:	**452,00 m² GRADAS y TERRAZAS (DATO APORTADO)**
AÑO CONSTRUCCIÓN:	**1.979 (CERTIFICADO CATASTRAL)**
FECHA VALORACIÓN:	**2010**
MUNICIPIO:	**SAN BARTOLOME DE TIRAJANA**
PROVINCIA:	**LAS PALMAS**

DATOS REGISTRALES

Registro	Nº Finca	Tomo	Libro	Folio	Inscripción
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA - DOS	**8.502**	**1.520**	**106**	**58**	**6ª**

DATOS CATASTRALES

Referencia Catastral	Año construcción	Superficie Suelo	Superficie Construida
4113101DS4741S0001HT	**1.979**	**15.750,00 m²**	**2.066,00 m²**

BIENES ANEJOS

Plaza de Garaje (Uds)	Terraza (m²)	Jardín (m²)	Trastero / Lavadero (m²)	Zonas Comunes (m²)
0	0,00	0,00	0,00	0,00

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-11-2024 13:35:32
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-027330	Fecha: 11-11-2024 13:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47

Fecha de sellado electrónico: 11-11-2024 13:35:32 - 29/60 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:51

Sección: PA

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 3
Campo internacional de Maspalomas, Parcela 33
San Bartolomé de Tirajana
Teléfono: 928 72 32 03
Fax.: 928 72 32 83
Email.: instancia3.sbar@justiciaencanarias.org

Procedimiento: Ejecución hipotecaria
Nº Procedimiento: 0000377/2015
NIG: 3501942120150006339
Materia: Sin especificar
IUP: BR2015039628

Intervención:	Interviniente:	Abogado:	Procurador:
Ejecutante	Pablo Bernal Barrio	Juan Manuel Calero Rodriguez	Maria Sandra Perez Almeida
Ejecutado	promociones sociales y deportivas de playa del ingles s.a.	Antonio Jose Rodriguez Bautista	Angel Luis Nieto Herrero
Interesado	CARNICA GLOBAL SL	Sergio Carmelo Valentin Peñate	Hugo Vega Melian
+ Interesado	AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Juan Jose Ramos Lopez	

928723400

Notificado 21-3-19

DILIGENCIA DE ORDENACIÓN DEL/DE LA LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

D./Dña. RAQUEL CASANOVA LOPEZ

En San Bartolomé de Tirajana, a 11 de enero de 2019.

Por recibido escrito 6528/18 presentado por el procurador D. Hugo Vega Melian únase y, expídase testimonio del Decreto de Adjudicación de 28/06/2018 con expresión de su firmeza, así como, los mandamientos de cancelación de cargas de las fincas ~~subastadas~~ dirigido al Registro de la Propiedad.

En cuanto a la toma de posesión interesada, se señala el día 4 de abril de 2019 a las 12.30 horas, con auxilio de la fuerza pública interesada por la parte, para lo cual líbrense los oportunos despachos.

MODO IMPUGNACIÓN: recurso de reposición en el plazo de cinco días ~~ante este/a Letrado/a~~ de la Administración de Justicia.

Lo dispongo y firmo. Doy fe.

EL/LA LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

Not: 21/03/2019
Enrique

Doc. 6

Este documento es copia auténtica del firmado electrónicamente por:	
RAQUEL CASANOVA LOPEZ - Letrado de la Adm. de Justicia	15/01/2019 - 10:25:53
Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia Protección de Datos de Carácter Personal, le hago saber que los datos contenidos en esta comunicación son confidenciales, quedando prohibida su difusión por cualquier medio o procedimiento, debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia.	

1

Juzgado de Primera Instancia Nº 3
S. Bartolomé de Tirajana
Campo Internacional de Maspalomas, Parcela 33
Teléfono: 928 72 32 03
Fax: 928 72 32 89

Procedimiento: E Hipotecar
Nº Procedimiento: 377/15
Exhorto:
Nº de Exhorto:

DILIGENCIA DE LANZAMIENTO TOMA DE POSESIÓN

En San Bartolomé de T, a 4 de Abril de 2019

Siendo las 12:30 horas del día de la fecha, se constituye la Comisión Judicial, en la vivienda / local / ..... litigiosa/o sita/o en c/ Avda. c/ Alcalde Enrique Jorge / C. Alfredo Kraus (Cano Cromo) al objeto de practicar el lanzamiento acordado, con la asistencia del

☒ Procurador/a de la parte demandante D./ña. adjudicatario Hugo Vega Melián 392, provisto/a del D.N.I. .....,

☐ Procurador/a D./ña ....., con D.N.I. ....., sustituto/a del procurador/a de la parte demandante.

☒ La parte demandante, entidad Caruba Global representada por D./ña. Miguel Saavedra Alvarado, provista del D.N.I. 42762588E,

☐ Cerrajero, D. ....., con D.N.I. .....

☒ Sergio Valentín Peñate 2281

En este acto se accede al local/ vivienda litigioso:

☐ Con llave .....

☐ Sin llave .....

Presentándonos en la finca objeto de la toma de posesión, nos encontramos que la misma se encuentra ocupada por:
3 personas:
- Anton Goga X8619253A
- Pascuale Maione
- Alejandro Sánchez Fdz 11788133N

Por lo que procedemos, según el ART. 704.2 LEC, para requerirles que en el plazo de 10 días aporten en el Juzgado los títulos que justifiquen su situación.
D. Alejandro manifiesta que hay 30 gatos

Doc. F

Alejandro Anton Goga
Anton

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-11-2024 13:35:32
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-027330	Fecha: 11-11-2024 13:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47

Fecha de sellado electrónico: 11-11-2024 13:35:32 - 31/60 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:51

NOTIFICACIÓN 19/07/2021

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 3
Campo internacional de Maspalomas, Parcela 33
San Bartolomé de Tirajana
Teléfono: 928 72 46 54
Fax.: 928 72 46 59
Email.: instancia3.sbar@justiciaencanarias.org

Procedimiento: Ejecución hipotecaria
Nº Procedimiento: 0000377/2015
NIG: 3501942120150006339
Materia: Sin especificar
Resolución: Auto 000691/2021
IUP: BR2015039628

Intervención:	Interviniente:	Abogado:	Procurador:
Ejecutante	Pablo Bernal Barrio	Juan Manuel Calero Rodriguez	Maria Sandra Perez Almeida
Ejecutado	promociones sociales y deportivas de playa del ingles s.a.	Antonio Jose Rodriguez Bautista	Angel Luis Nieto Herrero
Interviniente	Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana	Ases. Jur. Ayto. San Bartolomé de Tirajana	
Interviniente	COLEGIO DE ABOGADOS LAS PALMAS	Ilustre Colegio de Abogados de Las Palmas de G.C.	
Interesado	CARNICA GLOBAL SL	Sergio Carmelo Valentin Peñate	Hugo Vega Melian
Interesado	Daniel Mihai Zarzu		
Interesado	Alejandro Sanchez Fernandez	Jose Juan Molina Sarmiento	Maria Luisa Guerra Navarro
Interesado	Anton Goga	Reinaldo Velazquez Quintana	Pilar Quesada Rodriguez
Interesado	banco santander sa		Maria Sandra Perez Almeida

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

AUTO

En San Bartolomé de Tirajana, a 13 de julio de 2021.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En el presente procedimiento se puso de manifiesto que la finca adjudicada a CARNICA GLOBAL, S.L. se encontraba ocupada por D. DANIEL MIHAI ZARZU, D. ALEJANDRO SÁNCHEZ FERNÁNDEZ y D. ANTON GOGA, por lo que la adjudicataria interesó su lanzamiento.

SEGUNDO.- Dado traslado de la solicitud a los ocupantes, se convocó a ambas partes a la vista que prevé el art 675.3 LEC, celebrada el día de la fecha, en la que la adjudicataria se ratificó en su petición de lanzamiento y los ocupantes manifestaron lo que tuvieron por conveniente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

ÚNICO.- El promotor del incidente adquirió el inmueble mediante el decreto de adjudicación de 28 de junio de 2018. Contrariamente a lo que indica la diligencia de 28 de mayo de 2021, la adjudicataria no solicitó el lanzamiento con su escrito de 9 de octubre de 2018. Solicitó que se le diera posesión del inmueble, lo que el 4 de abril de 2019 se intentó con resultado negativo precisamente porque se descubrió que estaba siendo poseído por terceros.

Aunque no es la vía adecuada, tampoco se solicitó formalmente el lanzamiento de los ocupantes con el recurso de reposición de 9 de mayo de 2019.

Doc. 8

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
IBAN RODRÍGUEZ LARREA - Magistrado-Juez	14/07/2021 - 20:04:31
En la dirección https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: A05003250-355c3b0ac1209af99a934af32911626289502205	
El presente documento ha sido descargado el 14/07/2021 19:05:02	

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-11-2024 13:35:32
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-027330	Fecha: 11-11-2024 13:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47

Consecuencia de haber transcurrido más de un año desde la adjudicación es que la pretensión de desalojo ya solo puede hacerse valer en el declarativo que corresponda (art. 675 LEC).

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación.

FALLO

Se **DESESTIMA** la solicitud de lanzamiento formulada por entidad **CARNICA GLOBAL, S.L.** contra **D. DANIEL MIHAI ZARZU, D. ALEJANDRO SÁNCHEZ FERNÁNDEZ y D. ANTON GOGA**.

Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que contra la misma no cabe interponer recurso alguno.

Así lo acuerda, manda y firma, D. Iban Rodríguez Larrea, juez del Juzgado de Primera Instancia nº 3 de San Bartolomé de Tirajana.

EL/LA JUEZ

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
IBAN RODRÍGUEZ LARREA - Magistrado-Juez	14/07/2021 - 20:04:31
En la dirección https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: A05003250-355c3b0ac1209af99a934af32911626289502205	
El presente documento ha sido descargado el 14/07/2021 19:05:02	

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-11-2024 13:35:32
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-027330	Fecha: 11-11-2024 13:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47		
Fecha de sellado electrónico: 11-11-2024 13:35:32	- 33/60 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:51

Registradores DE ESPAÑA

MASPALOMAS COSTA CANARIA

DIEGO HERMOSO MESA, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA DOS. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CANARIAS. PROVINCIA DE LAS PALMAS.

El Registrador que suscribe, previa calificación del testimonio del Decreto -dictado el 28 de junio de 2.018- y mandamiento de cancelación de cargas extendido y firmado el día once de enero de dos mil diecinueve, por el Juzgado de Primera Instancia número tres de San Bartolomé de Tirajana, dimanante del Procedimiento de Ejecución hipotecaria número 377/2.015, **complementado** con: **1º)** mandamiento expedido el día once de enero de dos mil diecinueve, por el referido Juzgado; **2º)** instancia suscrita en este término municipal, el día 4 de los corrientes, por don Carlos G. Guerra Perdomo, en cuyo contenido se ratifica ante el señor Registrador titular de este Registro, el día 6 de los corrientes; **3º)** autorización suscrita en este término municipal, el día 4 de los corrientes, por don Miguel Saavedra Alvarado, **y 4º)** escritura de constitución otorgada ante el Notario de Las Palmas de Gran Canaria, don José Luis Pardo López, el día 4 de marzo de 2.011, protocolo 516; conforme al artículo 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria y su Reglamento, y dentro del ámbito de la seguridad jurídica extrajudicial (artículo 9 de la Constitución Española), **ha:**

1º) INSCRITO la coordinación con la Referencia Catastral del Inmueble que se corresponde con la identidad de la **finca registral 8.502,** cuya representación gráfica y lista de coordenadas de los vértices de la parcela constan incorporadas en la misma, **en cumplimiento de la Ley 13/2015 de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria**. No existe alteración ni modificación de la descripción que se haya realizado después de la coordinación (Resolución conjunta DGRN-Catastro, de 26 de octubre de 2015, punto 8º).

2º) INSCRITO por título de adjudicación en pública subasta, a favor de la entidad CARNICA GLOBAL, S.L., unipersonal, el pleno dominio de la totalidad de la finca registral 8.502 -antes 23.560-, CRU: 35013000391821, al folio 33 del tomo 2.137 del Archivo general, libro 723 de la sección 1ª del Ayuntamiento de esta Localidad, inscripción 29ª.

3º) PRACTICADO las cancelaciones ordenadas en el documento que antecede por la inscripción 29ª de la dicha finca 8.502, por la cual **se ha cancelado la hipoteca constituida por la inscripción 7ª de la misma, a favor de don Pablo Berbal Barrio, así como: A) la nota de expedición de certificación extendida a su margen; B) las hipotecas a que se refieren las inscripciones: a) 11ª modificada por la 15ª, 23ª y 27ª, las notas de expedición de certificación extendidas al margen de cada una de dichas inscripciones; b) 14ª modificada por la 16ª, 20 y 25ª; c) 17ª, modificada por la 21ª y 26ª; d) 18ª, modificada por la 22ª y 28ª, y e) 19ª modificada por la 24ª, y C) las anotaciones preventiva de embargo letras: a) Q) prorrogada por la S); y b) R;** que gravaban dicha finca.

Conforme al artículo 51 del Reglamento Urbanístico, se hace constar que la obra del canódromo está pendiente de que se practique la nota registral de su finalización, único medido de dar publicidad erga omnes del cumplimiento de lo previsto en la licencia correspondiente.

Doc. 9

C.S.V. : 23501308DC8B8AA0

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-11-2024 13:35:32	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-027330	Fecha: 11-11-2024 13:32	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47			
Fecha de sellado electrónico: 11-11-2024 13:35:32	- 34/60 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:51	

Se acompaña **informe urbanístico** respecto del uso, zonificación y ordenanzas aplicables al/los inmueble/s a que se refiere el documento que antecede.

Se ha **comunicado al Ayuntamiento de esta Localidad** la citada transmisión, sujeta al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria, Texto Refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946 y artículo 110 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, en virtud del acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación, con fecha 7 de junio de 2013, y en cumplimiento del convenio suscrito el 17 de julio de 2013 por el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana y los Registros de la Propiedad de este término municipal.

Se libra/n la/s adjunta/s nota/s simple/s informativa/s al ser discordante el estado registral con lo reflejado en el título, de conformidad con el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria.

Se hace constar, de conformidad con el artículo 434.3 del Reglamento Hipotecario, que la/s dicha/s finca/s, se halla/n gravada/s con la/s carga/s a que se refiere/n la/s NOTA/S SIMPLE/S que se adjunta/n.

Se hace constar que, ya ha sido consignada la Referencia Catastral de la dicha finca, en su inscripción 4ª.

Dichos asientos están bajo la salvaguardia de los Tribunales y mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la legislación hipotecaria, producen todos sus efectos derivados de la misma y en especial: a) los amparados por los principios de prioridad registral (artículo 17 de la Ley Hipotecaria), tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), inoponibilidad de lo no inscrito (artículo 32 de la Ley Hipotecaria), legitimación registral (artículos 38, 41 y 97 de la Ley Hipotecaria), fe pública registral (artículo 34 de la Ley Hipotecaria), y tutela registral (artículos 40 y 82 de la Ley Hipotecaria) y judicial (artículo 24 de la Constitución y 40 y 83 de la Ley Hipotecaria) efectivas, y b) la presunción de extinción del derecho objeto de la inscripción cancelada (artículo 97 de la Ley Hipotecaria).

San Bartolomé de Tirajana,
El Registrador

Diego Hermoso Mesa

Honorarios devengados. Ley 9/89. RD. 1427/89. IGIC. al 6,50% incluido. Base declarada. Arancel: 1,2,3,4. Importe: euros.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por DIEGO HERMOSO MESA registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE SAN BARTOLOME DE TIRAJANA 2 a dia once de Junio del año dos mil diecinueve.

Mediante el siguiente código seguro de verificación o CSV (*) se puede verificar la autenticidad e integridad de su traslado a soporte papel en la dirección del servicio Web de Verificación.

C.S.V. : 23501308DC8B8AA0

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-11-2024 13:35:32
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-027330	Fecha: 11-11-2024 13:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA-2

Correo electrónico: sanbartolomedetir.2@registrodelapropiedad.org
Web: https://www.registradores.org/registroonline/home.seam

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

La presente nota simple sólo tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (artículo 332 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por **certificación** del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria)

INFORMACION A CONSUMIDORES Y USUARIOS

"Acceso a registro electrónico" - http://www.registradores.org

Puede obtener información segura respecto de la propiedad y cargas de cualquier inmueble de España, en su correo electrónico, en minutos y sin intermediarios, accesible desde **9 euros**, solicitando certificación.

FINCA Nº: 8502
CRU.: 35013000391821

DATOS DE LA FINCA

URBANA.- TROZO de TERRENO situado donde llaman **"AMURGA"**, en término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Mide: UNA HECTÁREA, CINCUENTA Y SIETE ÁREAS, CINCUENTA CENTIÁREAS. Linderos: al SUR, con resto de la finca matriz de donde se segrega, en una longitud de ciento veinte metros alineados con el Norte de la prolongación de la calle existente en los terrenos propiedad de don Alejandro del Castillo, estando el extremo Poniente de este lindero separado de los terrenos propiedad de don Alejandro del Castillo, a una distancia aproximada de cincuenta metros; al NACIENTE, con resto de la finca matriz de donde fue segregada, en una longitud de ciento veinte metros, perpendicular al lindero Sur; al NORTE, con resto de la finca matriz en una longitud de ciento cincuenta y nueve metros cuarenta centímetros, perpendicular al lindero Naciente; y por el PONIENTE, con la finca matriz, de donde fue segregada, en tres líneas rectas cuya descripción es la siguiente: Primera, línea de una longitud de setenta metros perpendicular al lindero Sur en su extremo Poniente, a partir del extremo Norte de esta primera línea parte la segunda de una longitud de catorce metros, sesenta centímetros, perpendicular a la línea anterior en sentido Poniente; cerrando el polígono la tercera línea de cincuenta y seis metros aproximadamente que partiendo del extremo Poniente de la línea anterior, viene a unirse con el extremo Poniente del lindero Norte. Y **dentro de sus linderos se encuentra en construcción: UN CANÓDROMO** compuesto de planta baja o primera, en el cual se encuentra la pista de carreras -situada en la parte Naciente- de forma rectangular, con superficie aproximada de nueve mil metros cuadrados; un **LOCAL** situado en la parte central de cuatrocientos cuarenta metros cuadrados; una **PERRERA** delante del local anteriormente citado, con superficie de ciento sesenta metros cuadrados, además hay una zona de aparcamiento con superficie aproximada de tres mil metros cuadrados y dos calles por los linderos Poniente y Sur; planta alta o segunda: **LOCAL**, compuesto de dos aseos, una cocina, almacén, bar terraza y cafetería, con superficie de ciento cincuenta metros cuadrados; en su parte CENTRAL, **LOCAL RECINTO**, en su parte delantera o Naciente, se encuentra las Gradas y Paseo-Terraza, con superficie de cuatrocientos cincuenta y doscientos metros cuadrados, respectivamente, en la parte Norte hay un **LOCAL** destinado a Oficina, Vestuario y Gradas, con superficie de treinta y cinco metros, la cocina y vestuario, y de cincuenta metros cuadrados y en planta tercera: un **LOCAL**, destinado a OFICINA y CLUB de setenta metros cuadrados. Sus linderos son los anteriormente reseñados.

Consignada la **Referencia Catrastral** número **4113101DS4741S0001HT**, conforme se acredita con Certificado Catastral Telemático. **En cumplimiento de la Ley 13/2015 de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria**, consta la **coordinación de la Referencia Catastral del Inmueble, que se corresponde con la identidad de esta finca, cuya representación gráfica y lista de coordenadas de los vértices de la parcela constan incorporadas en la misma, con**

fecha once de junio de dos mil diecinueve.

TITULARIDAD

CARNICA GLOBAL, S.L., unipersonal, con C.I.F. números B76088418, titular del pleno dominio de **la totalidad** de esta finca.

AUTORIZADO: JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 3, SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
Nº JUICIO: 377/2015 **DE FECHA:** 28/06/18
INSCRIPCION: 29ª **TOMO:** 2.137 **LIBRO:** 723 **FOLIO:** 33 **FECHA:** 11/06/19

CARGAS

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.
AFECTA por CINCO AÑOS desde la fecha en que se extiende al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.- **EXENTA** por autoliquidación de la que se archiva copia. San Bartolomé de Tirajana.-
NOTA NÚMERO: 1 **AL MARGEN DE INSC/ANOT:** 24 **TOMO:** 2.137 **LIBRO:** 723 **FOLIO:** 27 **FECHA:** 24/06/2014

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.
AFECTA por CINCO AÑOS desde la fecha en que se extiende al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.- **EXENTA** por autoliquidación de la que se archiva copia. San Bartolomé de Tirajana.-
NOTA NÚMERO: 1 **AL MARGEN DE INSC/ANOT:** 25 **TOMO:** 2.137 **LIBRO:** 723 **FOLIO:** 28 **FECHA:** 24/06/2014

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.
AFECTA por plazo de CINCO AÑOS desde la fecha en que extiende al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.- NO SUJETA por autoliquidación de la que se archiva copia. San Bartolomé de Tirajana.-
NOTA NÚMERO: 1 **AL MARGEN DE INSC/ANOT:** 26 **TOMO:** 2.137 **LIBRO:** 723 **FOLIO:** 29 **FECHA:** 24/06/2014

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.
AFECTA por CINCO AÑOS desde la fecha en que se extiende al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.- **EXENTA** por autoliquidación de la que se archiva copia. San Bartolomé de Tirajana.-
NOTA NÚMERO: 1 **AL MARGEN DE INSC/ANOT:** 27 **TOMO:** 2.137 **LIBRO:** 723 **FOLIO:** 30 **FECHA:** 24/06/2014

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.
AFECTA por CINCO AÑOS desde la fecha en que se extiende al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.- **EXENTA** por autoliquidación de la que se archiva copia. San Bartolomé de Tirajana.-
NOTA NÚMERO: 1 **AL MARGEN DE INSC/ANOT:** 28 **TOMO:** 2.137 **LIBRO:** 723 **FOLIO:** 31 **FECHA:** 24/06/2014

- AFECCIÓN: NO SUJETA A TRANSMISIONES.
AFECTA por plazo de CINCO AÑOS desde la fecha en que extiende al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.- **NO SUJETA** por autoliquidación de la que se archiva copia. San Bartolomé de Tirajana.-
NOTA NÚMERO: 1 **AL MARGEN DE INSC/ANOT:** R **TOMO:** 2.137 **LIBRO:** 723 **FOLIO:** 32 **FECHA:** 30/07/2015

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-11-2024 13:35:32
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-027330	Fecha: 11-11-2024 13:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47

Fecha de sellado electrónico: 11-11-2024 13:35:32 - 37/60 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:52

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.
AFECTA por CINCO AÑOS desde la fecha en que se extiende al pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. LIBERADO el documento que motivó el adjunto asiento, que comprende esta finca por **43.841 euros** por autoliquidación. San Bartolomé de Tirajana.-

NOTA NÚMERO: 1 **AL MARGEN DE INSC/ANOT:** 29 **TOMO:** 2.137 **LIBRO:** 723 **FOLIO:** 33 **FECHA:** 11/06/2019

- AFECCIÓN: NO SUJETA A TRANSMISIONES.
AFECTA por plazo de CINCO AÑOS desde la fecha en que extiende al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.- **NO SUJETA** por autoliquidación de la que se archiva copia. San Bartolomé de Tirajana.-
NOTA NÚMERO: 2 **AL MARGEN DE INSC/ANOT:** 29 **TOMO:** 2.137 **LIBRO:** 723 **FOLIO:** 33 **FECHA:** 11/06/2019

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación.

NO hay documentos pendientes de despacho.

San Bartolomé de Tirajana, a 11 de junio de 2.019.

Actualizada la presente Nota Informativa hasta las 09:00 horas con respecto del Libro Diario.

Nº2-2º, Inciso 2ºD. Ad 3ºLey 8/89 HONORARIOS: ## euros. Número de Arancel: 4.f (I.G.I.C incluido)

---

*A los efectos del **Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016**, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:*

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

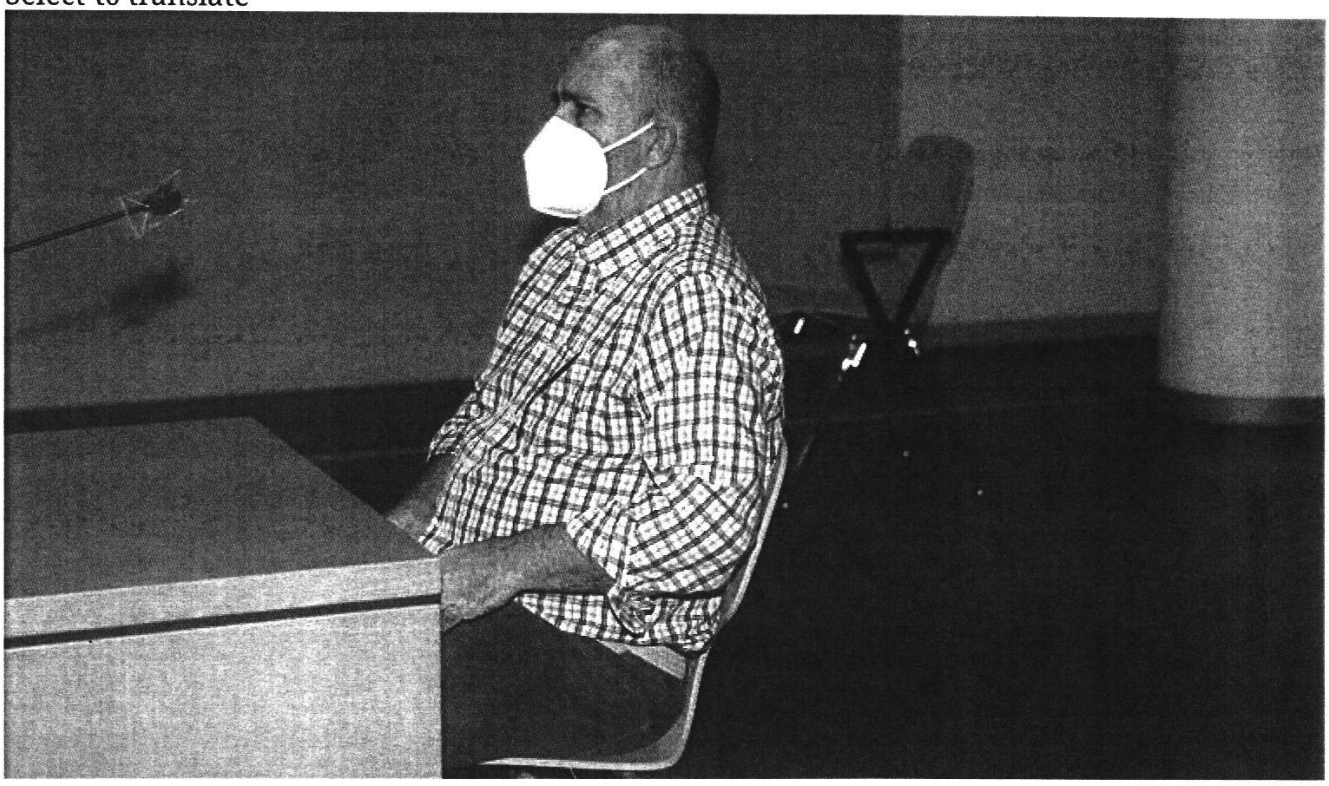
- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado,

Tamil - தமிழ்
Telugu - తెలుగు
Thai - ไทย
Turkish - Türkçe
Ukrainian - українська
Urdu - اردو
Vietnamese - Tiếng Việt
Welsh - Cymraeg
Yiddish - יידיש
Double-click
Select to translate



El ex oficial del Registro de la Propiedad de Teguise, antes de que se iniciara el juicio

TRIBUNALES

Un año y 9 meses de cárcel por apropiarse de más de 129.000 euros del Registro de la Propiedad de Teguise

El acusado ha reconocido los hechos y ha llegado a un acuerdo de conformidad para evitar el juicio y, probablemente, el ingreso en prisión. Inicialmente le pedían 6 años

I.L. GRATIS

12 DE NOVIEMBRE DE 2021 (13:42 CET) ACTUALIZADO EL 12 DE NOVIEMBRE DE 2021 (18:11 CET)

Más de 129.000 euros. Ésa es la cantidad que **ha reconocido sustrajo del Registro de la Propiedad de Teguise** el que fue oficial de este órgano entre los años 2008 y 2012, V.M.M.P., según ha confesado él mismo ante la Sección Sexta de la Audiencia Provincial, que debía juzgarlo este viernes. Doc. 10

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-11-2024 13:35:32
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-027330	Fecha: 11-11-2024 13:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47

Fecha de sellado electrónico: 11-11-2024 13:35:32 - 39/60 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:52

El acusado ha alcanzado un acuerdo de conformidad con la Fiscalía para evitar el juicio, por el que ha conseguido una importante rebaja en la pena, que **podría evitar su ingreso en prisión**, al no superar los dos años y no tener antecedentes penales.

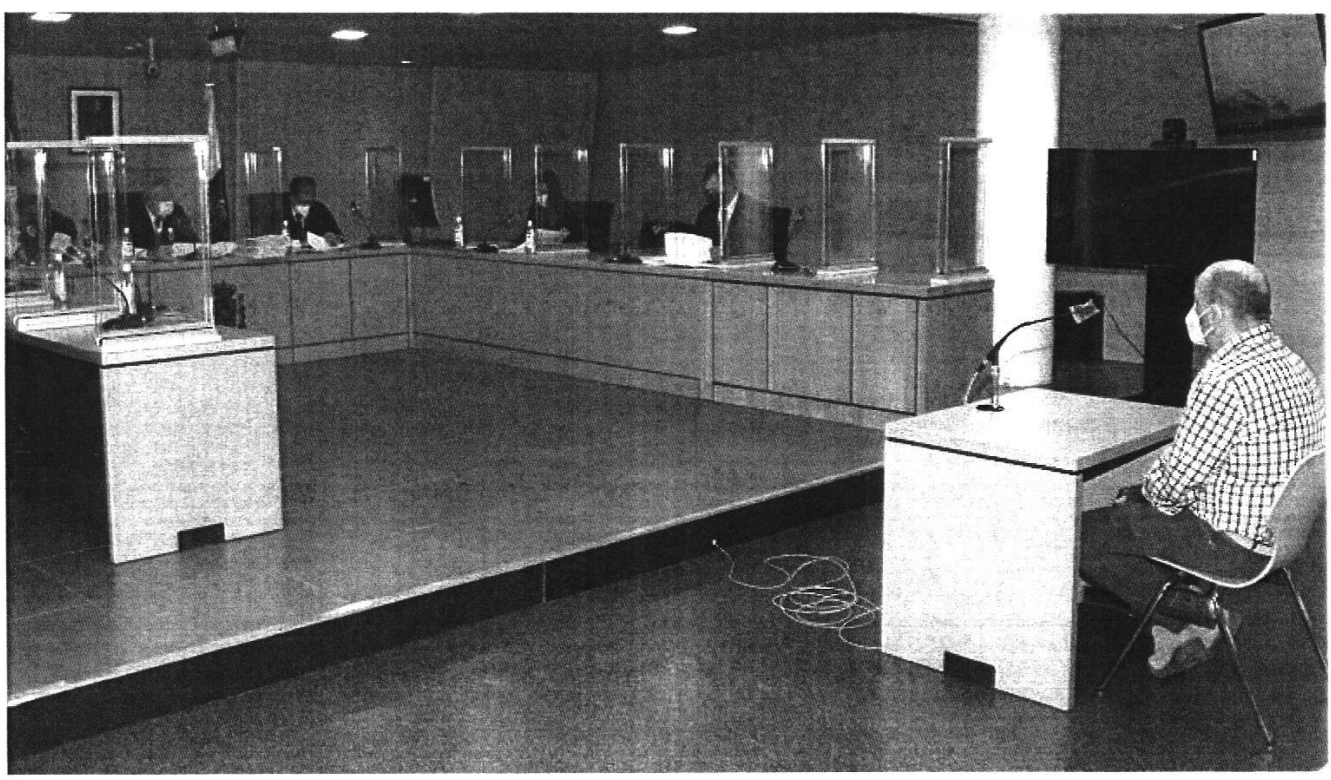
La condena acordada ha sido finalmente de **un año y 9 meses de cárcel, frente a los 6 años de prisión que pedía inicialmente el Ministerio Fiscal,** por un delito continuado de apropiación indebida.

Además de modificar las penas, la Fiscalía ha introducido otro cambio en su escrito de calificación inicial, pero para elevar la cuantía de la que se apropió el acusado. En el escrito se cifraba en 112.997, y ahora se ha elevado a 129.497 euros.

La condena implica también la obligación de devolver ese dinero al Registro de la Propiedad, aunque de momento no lo ha hecho. También deberá pagar una multa de 720 euros, frente a los 7.200 que reclamaba inicialmente la Fiscalía.

Años apropiándose de dinero que se ingresaba por las operaciones

El acuerdo ha sido ratificado ante la Sala de la Audiencia, que solo ha preguntado al acusado sí está de acuerdo con las penas y con el relato de los hechos que se le imputaban, tanto por parte de la Fiscalía como de la acusación particular. "Sí", ha respondido, admitiendo así su culpabilidad. Según su defensa, ha "colaborado desde el principio" con la instrucción y ya había confesado durante la instrucción de esta causa.



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-11-2024 13:35:32
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-027330	Fecha: 11-11-2024 13:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47

Fecha de sellado electrónico: 11-11-2024 13:35:32 - 40/60 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:52

Aunque no se ha explicado durante la breve vista que se ha celebrado ante la Audiencia, para la rebaja en la condena se habrían tenido en cuenta no solo la confesión, sino también otras atenuantes, como las **dilaciones indebidas en la tramitación de este procedimiento.**

Los hechos ocurrieron entre los años 2008 y 2012, cuando el acusado ocupaba el puesto de oficial en el Registro de la Propiedad de Teguise, siendo el encargado de recaudar el dinero que se ingresaba de cada operación y de dejar constancia del mismo "en el programa informático", así como de "verificar su ingreso en la cuenta bancaria del Registro".

Según relataba la Fiscalía en su escrito de calificación inicial, que ha sido reconocido por el acusado, éste se valió de su cargo "de máxima confianza" para ir apropiándose de distintas cantidades durante años. En la mayoría de los casos, llegaba a dejar constancia del cobro en el sistema informático, pero luego no realizaba el ingreso en la cuenta bancaria. En otros, directamente **hacía "desaparecer documentos que habían sido despachados", por lo que ni siquiera figuran como cobrados en la aplicación,** ni por supuesto ingresados en cuenta.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-11-2024 13:35:32
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-027330	Fecha: 11-11-2024 13:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47

Fecha de sellado electrónico: 11-11-2024 13:35:32 - 41/60 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:52

SERVICIO REGISTRAL DE PROTECCIÓN
DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS
Y DE MEDIOAMBIENTE

Registradores
DE ESPAÑA

Sr. D. Alejandro Sánchez Fernández
C/ Mogán, 3, bloque 3, puerta 1
35100 Maspalomas (Gran Canaria)

COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD Y MERCANTILES DE ESPAÑA
S A L I D A
22 de septiembre de 2022
Núm 14606 / 2022

En Madrid, a 12 de septiembre de 2022

Estimado Sr. Sánchez:

Por la presente, venimos a dar contestación a su escrito presentado ante esta Corporación el pasado seis de julio, y que causó la entrada número 11004/2022.

Que señala en su escrito que, como interesado legítimo, viene a interponer denuncia contra el registrador D. Diego Hermoso Mesa, por considerar que ha infringido la legalidad al cambiar la titularidad de una finca ocasionando inseguridad jurídica y daños patrimoniales al ejecutado en el procedimiento de ejecución hipotecaria nº377/2015, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia nº3 de San Bartolomé de Tirajana.

Que basa su pretensión en los siguientes hechos:

PRIMERO.- Que, refiere en su carta que considera que, el registrador <<vistió de legalidad el cambio de titularidad de una finca con un valor de 13.322.266 € según tasación de la Agencia Tributaria del año 2010, la cual se embargó por el impago de 82.837,50€ más intereses tras no haberse notificado al ejecutado la reclamación de la deuda de forma efectiva no

Doc. 11

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-11-2024 13:35:32
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-027330	Fecha: 11-11-2024 13:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47

Fecha de sellado electrónico: 11-11-2024 13:35:32 - 42/60 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:52

pudiendo pagarla éste por tanto ni oponerse a la ejecución; que se tasó a efectos de subasta en los 480.809,68 € que se fijaron en el año 1991 como garantía hipotecaria de un préstamo y que se vendió sin haberse realizado una tasación por perito facultado conforme a la legalidad vigente y al valor actual de mercado POR LA DESPROPORCIONADA Y RIDÍCULA SUMA DE 626.300 € de lo que se deriva que dado que la finca se subastó sin una tasación homologada con una antigüedad no superior a seis meses, el denunciado conculcó la seguridad jurídica del ejecutado toda vez que no controló la legalidad de los documentos expedidos por los jueces, e infringió la legalidad al cambiar la titularidad del inmueble sin que se cumplieran los requisitos legales necesarios para ello causando con ello graves daños patrimoniales al ejecutado, un descomunal enriquecimiento injusto y/o ilícito a favor del adjudicatario, así como daños y perjuicios a terceros (el denunciante).>>

Que, adjunta como documental, diferentes tramitaciones judiciales realizadas ante el Juzgado de Primera Instancia de San Bartolomé de Tirajana nº3, entre ellas, auto por el que se desestima el lanzamiento de los ocupantes del inmueble solicitado por el adjudicatario.

SEGUNDO. – Que, según indica, desde el año 2010 reside en una propiedad enajenada a D. José Antonio Jorge Fierro, con el que realizó un acuerdo verbal en presencia de sus abogados en el año 2019, para actuar conjuntamente en la recuperación de la finca.

Que, por diversos motivos, aún no han podido llevar a cabo los contratos y actuaciones que tenían previsto, siendo en la actualidad el denunciante parte interesada en el procedimiento de ejecución.

TERCERO. - Que, al margen de las actuaciones judiciales seguidas, señala textualmente en su escrito que, el órgano judicial << no tasó la finca embargada para su subasta con arreglo a la legalidad vigente, y al valor actual de mercado>>, por lo que considera que incurrió con ello en la comisión de varias infracciones.

Que no está de acuerdo con la actuación del registrador y viene a sustentar su opinión en una serie de resoluciones y normas que cita en su escrito.

Registradores DE ESPAÑA

Que, es por ello que, viene a interponer reclamación y a solicitar de esta Corporación que se abra expediente disciplinario y sancionador por la actuación del Registrador.

Que, a fin de poder dar cumplida contestación a su escrito se ha venido a solicitar informe del Registrador afectado a fin de tener datos concretos y objetivos respecto de la actuación registral llevada a cabo.

El Registrador en su informe señala:

- Que, el denunciante ha presentado con anterioridad solicitud de información respecto a la adjudicación en pública subasta de la finca registral 8.502 perteneciente a la demarcación del Registro de la Propiedad de San Bartolomé de Tirajana nº2.

- Que dicha petición de información fue contestada desde el Registro de la Propiedad mediante correo electrónico el 6 de abril de 2021.

- Que, en dicha contestación, agradecían el interés manifestado en defender la situación de legalidad de la finca registral denominada *el canódromo*, indicándole, asimismo, que estarían atentos a cualquier acto jurídico que fuere objeto de presentación, máxime teniendo en cuenta que, al constar inscrita su actual calificación urbanística y medioambiental, no podrá ser modificada sino cumpliendo los trámites legales pertinentes.

- Que, respecto a la finca nº8.502 el Registro de la Propiedad ha venido actuando, de forma escrupulosa, conforme a la legislación vigente, observando en su actuación, los requisitos legales en la práctica de los asientos practicados sobre la finca.

- Que, dicha finca pertenecía a una sociedad anónima con ánimo de lucro y no a una persona física.

- Que, no es posible modificar un asiento registral sin el mandato judicial que así lo solicite (artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-11-2024 13:35:32
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-027330	Fecha: 11-11-2024 13:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47

Fecha de sellado electrónico: 11-11-2024 13:35:32 - 44/60 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:52

- Que, conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario, las facultades de calificación de los Registradores, respecto a los documentos judiciales queda limitada a la competencia del Juzgado, congruencia del mandato, formalidades extrínsecas y obstáculos del Registro, sin poder entrar a calificar los fundamentos de la resolución judicial ni a los trámites del proceso (Resolución de la DGSJFP de 2014).

- Que, en cuanto a las alusiones realizadas en este nuevo escrito que presenta ante el Colegio de Registradores, el denunciante carece de legitimación para obtener información o reclamar respecto de la citada finca, habida cuenta que no es ni ha sido titular registral de derecho alguno sobre la misma.

- Que, asimismo, el Sr. D. José Antonio Jorge Fierro, a quien se refiere en su escrito como antiguo propietario, tampoco ha sido titular de derecho alguno inscrito sobre dicha finca. La finca figuró inscrita a favor de una entidad mercantil denominada Promociones sociales y deportivas de Playa del Inglés S.A, de la cual el Sr. D. José Antonio Jorge Fierro fue, en algún momento, su administrador.

- Que, no obstante, dado que figuraba judicialmente como ocupante sin título, el pasado año se le ofreció información registral suficiente y gratuita para evitar confusiones o malos entendidos.

- Que, habiendo sido revisado nuevamente el historial jurídico de la finca, resultan cumplidos todos los requisitos formales que permitieron, en su día, la calificación positiva y la inscripción de la adjudicación en la inscripción 29 de dicha finca en el año 2019.

- Que, de modo aclaratorio, y sin precisar datos económicos o fechas concretas por carecer el denunciante de legitimación sobre la finca, se puede informar que la misma constaba con la correspondiente tasación para subasta con motivo de la hipoteca 7ª que se ejecutó, contando con el consentimiento de la entidad mercantil prestataria hipotecante prestado en escritura pública.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-11-2024 13:35:32
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-027330	Fecha: 11-11-2024 13:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47

Fecha de sellado electrónico: 11-11-2024 13:35:32 - 45/60 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:52

Registradores DE ESPAÑA

Dicha entidad mercantil pudo durante la vida del préstamo-si lo hubiera considerado pertinente- modificar la tasación para subasta mediante la correspondiente escritura de modificación, sin embargo, no ejerció su derecho y se mantuvo la tasación que figuraba en la escritura de constitución de hipoteca firmada por dicha mercantil.

- Que, el denunciante interpreta que la Ley 1/2013 exige que todas las ejecuciones de hipoteca conlleven una nueva tasación antes de la subasta que "actualice" la que figure en la escritura de constitución de hipoteca.

Sin embargo, en modo alguno establece ese requisito la Ley (y menos aun cuando se trata de fincas destinadas a negocios empresariales y la titular registral es una sociedad anónima (es decir, no gozan de la protección de la vivienda habitual de una persona física, por ejemplo).

- Que, es más, la ejecución en pública subasta resultó con diferentes pujas que subieron el precio por el que el mismo deudor tasó su propia finca en escritura pública cumplidos los requisitos legales pertinentes.

- Que, ningún sentido tiene que frente a esa determinación pública y objetiva del precio (existiendo además acreedores hipotecarios posteriores que obviamente estaban muy interesados en que se pujara lo más alto posible para así poder recuperar su crédito o préstamo posterior al ejecutado) pretenda considerar que la finca tenía un valor superior basándose en una tasación de un órgano fiscal relativo a un tributo concreto, sin que sea firme y sin trascendencia alguna más allá del expediente tributario concreto: esa valoración era provisional y seguramente fue impugnada puesto que la legislación tributaria permite la tasación pericial contradictoria. En cuanto a la aportada ni siquiera tiene en cuenta el estado de ruina en que se encontraban ya entonces las instalaciones y se refiere al negocio del canódromo.

- Que, finalmente considerando la falta de legitimación y la total tergiversación del procedimiento firme de ejecución debidamente inscrito y bajo la salvaguardia de los Tribunales, y la falta de sentido de la denuncia, el registrador solicita el archivo de la denuncia.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-11-2024 13:35:32
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-027330	Fecha: 11-11-2024 13:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47

Fecha de sellado electrónico: 11-11-2024 13:35:32 - 46/60 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:53

Por tanto, a la vista de los hechos expuestos y del informe del Registrador se procede a informar de lo siguiente:

I.- Sobre la tramitación de su escrito.

1.- *Respecto de la competencia para su tramitación.*

En primer lugar, referir que su escrito va a ser tratado por el Servicio Registral de Protección a los Consumidores por ser el departamento colegial encargado de resolver aquellas cuestiones registrales de carácter general planteadas por los ciudadanos.

2 - *Respecto a la legitimación del denunciante.*

En cuanto a la legitimación que alega ostentar el denunciante, debemos aclarar que, para actuar ante el Registro, bien instando la inscripción de un título, bien contra la calificación ya realizada han de tenerse en cuenta los siguientes preceptos:

Señala el artículo 6 de la Ley Hipotecaria que la inscripción podrá solicitarse indistintamente por:

<< a) Por el que adquiera el derecho.
b) Por el que lo transmita.
c) Por quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir.
d) Por quien tenga la representación de cualquiera de ellos>>.

A mayor abundamiento, los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria regulan quien ostenta la legitimación para recurrir contra la calificación del Registrador bien ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública bien ante los órganos jurisdiccionales competentes.

En concreto, estará legitimado para recurrir, la persona, natural o jurídica, a favor de quien se hubiera de practicar la inscripción, tenga interés conocido en asegurar los efectos de ésta, quien ostente notoriamente o acredite en forma auténtica la representación legal o voluntaria de unos y otros, el Notario autorizante, la autoridad judicial o funcionario competente o el Ministerio Fiscal.

Registradores DE ESPAÑA

Teniendo en cuenta que el denunciante no ostenta derecho o título sobre la finca objeto de este escrito, consideramos que existe una clara falta de capacidad para actuar como parte activa en cualquier tipo de reclamación o solicitud relacionada con la actuación registral seguida.

II.- En cuanto a los aspectos estrictamente registrales señalar lo siguiente:

1.- *Respecto a la competencia de calificación.*

Al margen de la acreditada falta de legitimación para consultar o tramitar cualquier reclamación por la actuación del registral consideramos necesario proceder a aclarar cuestiones generales del procedimiento registral.

En primer lugar, en cuanto a las diferentes observaciones y alegaciones que indica en su escrito, debemos aclarar que, en cuestiones de calificación registral, el Colegio de Registradores no tiene competencias para emitir ningún tipo de valoración jurídica respecto de las operaciones registrales realizadas por el Registrador de la Propiedad en el ejercicio de su cargo.

De conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, la potestad de calificación respecto de los documentos que se presenten a inscripción recae en exclusiva en el Registrador de la Propiedad que por demarcación territorial corresponda.

Dicho artículo establece que los Registradores calificarán la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos realizados y contenidos en el título presentado a inscripción.

La nota de despacho y calificación emitida por el Registrador competente recoge la práctica de las operaciones formalizadas e informa de las vías legales contra la calificación notificada, en caso de que la misma haya resultado negativa.

En cuanto a la competencia de calificación y sus efectos, son de aplicación, además, el articulo 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, disponiendo el artículo 100 del dicho texto normativo que los Registradores limitarán su calificación respecto de los documentos judiciales a valorar la competencia del Juzgado o Tribunal, la congruencia del mandato con el procedimiento o

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-11-2024 13:35:32
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-027330	Fecha: 11-11-2024 13:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47

Fecha de sellado electrónico: 11-11-2024 13:35:32 - 48/60 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:53

juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.

Es por ello que, cualquier duda relacionada con las operaciones registrales practicadas por el Registrador, en el ejercicio de su cargo, ha de ser formulada por el interesado con legitimación directamente ante el Registro de la Propiedad competente, a fin de que a la vista de la hoja registral de la finca sea posible aclarar cualquier cuestión relacionada con las operaciones registrales practicadas.

2.- *Sobre los efectos de la inscripción.*

Que, en virtud del *artículo 1, párrafo tercero* de la *Ley Hipotecaria*, los asientos registrales se encuentran bajo la salvaguardia de los Tribunales, y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en dicho texto normativo.

Por tanto, contra la disconformidad con las inscripciones registrales practicadas al amparo de la normativa vigente, solo cabe recurrir a la vía judicial.

Una vez concluye la actuación registral, tras la práctica de la inscripción, aquéllos que no estén conforme con la inscripción practicada únicamente podrán recurrir a la vía judicial para dirimir su disconformidad con la misma, tal como se desprende del artículo 1 de la Ley Hipotecaria.

3.- *Sobre la posible comisión de una falta tipificada en los artículos 313 y siguientes de la Ley Hipotecaria.*

El régimen disciplinario tipifica una serie de sanciones por la posible comisión de una infracción de los Registradores en el ejercicio de sus funciones.

Ahora bien, el artículo 313 d) de la Ley hipotecaria, expresamente establece que el procedimiento disciplinario no es el cauce adecuado para dirimir cuestiones de interpretación u opinables en derecho.

De los hechos analizados y evaluados, esta Corporación considera que:

Registradores
DE ESPAÑA

- En primer lugar, que según se infiere de la lectura del artículo 313 de la Ley Hipotecaria, esta reclamación no puede ser tramitada a través del procedimiento disciplinario, habida cuenta que las cuestiones de calificación e inscripción tienen previsto otras vías legalmente establecidas.
- En segundo lugar, que el denunciante no tiene legitimidad activa para iniciar procedimiento de consulta o queja contra la actuación seguida por el Registrador de la Propiedad de San Bartolomé de Tirajana nº2, ya que no ostenta ni ha ostentado derecho o título alguno sobre la finca denominada el canódromo.
- En tercer lugar, que, al margen de la falta de capacidad, a la vista de la documentación aportada y del informe del Registrador, se puede concluir señalando que la actuación del Registrador se ha circunscrito a velar y controlar la legalidad de los documentos presentados a inscripción, para tras llevar a cabo la función de calificación, proceder a realizar las operaciones registrales pertinentes, siempre de acuerdo a la normativa vigente.

Finalmente, debemos concluir señalando que a la vista de los hechos expuestos y de los informes emitidos, consideramos que, no puede prosperar la pretensión interesada de contrario, primero por considerar que, el reclamante carece de legitimación para iniciar este trámite, segundo porque no resulta el procedimiento adecuado para solventar discrepancias relacionadas con la competencia de calificación registral y de control de la legalidad, por existir otros cauces legalmente previstos para ello.

Atentamente,

COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD Y MERCANTILES DE ESPAÑA

Fdo.- Rocío Perteguer Prieto
Directora de Medio Ambiente, Consumidores y Usuarios

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-11-2024 13:35:32
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-027330	Fecha: 11-11-2024 13:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47

Fecha de sellado electrónico: 11-11-2024 13:35:32 - 50/60 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:53

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales, el Usuario queda informado que el responsable del tratamiento de los datos personales facilitados es el COLEGIO DE REGISTRADORES (en adelante, "CORPME"), con CIF Q2863012G y sede colegial en la Calle Diego de León 21, 28006 de Madrid. El Usuario consiente expresamente el tratamiento con la finalidad de atender las quejas y sugerencias de los ciudadanos y usuarios de los servicios registrales. El Usuario puede revocar el consentimiento otorgado, asi como ejercer sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el citado Reglamento, pudiendo dirigir para ello un escrito a la dirección dpo@corpme.es. Del mismo modo, el Usuario puede acudir a la Agencia Española de Protección de Datos (www.agpd.es) y ponerse en contacto con el Delegado de Protección de Datos del CORPME (dpo@corpme.es). El periodo de conservación de los datos será de cinco años y durante el tiempo necesario para determinar las posibles responsabilidades que se pudieran derivar del tratamiento de los datos. Los datos no serán cedidos a terceros excepto, a efectos de tramitar la consulta formulada cuando se requiera su intervención, a los colegiados y órganos correspondientes del Colegio de Registradores, y en su caso, a los proveedores de servicios técnicos que tengan la consideración de encargados del tratamiento, asi como en los casos de cumplimiento de obligaciones legales. La negativa a facilitar los datos supondrá la imposibilidad de ofrecer el servicio de atención al consumidor. Los datos personales no se usan en tratamientos automatizados para la elaboración de perfiles. El Usuario garantiza que los datos facilitados son ciertos y deberá informar de cualquier cambio que se produzca respecto a ellos. CORPME ha adoptado las medidas técnicas y organizativas necesarias para garantizar la confidencialidad, seguridad e integridad de los datos personales facilitados, así como para evitar su alteración, pérdida, tratamiento o acceso no autorizados

Lunes a viernes de 8:00 a 11:30

El Espejo Canario
magazine radiofónico

Directo ☐

Llamada Actualidad / Marco Aurelio Pérez: "Nadie ha luchado más que yo por Siam Park"

Marco Aurelio Pérez: "Nadie ha luchado más que yo por Siam Park"

25 Abr 2023



Marco Aurelio Pérez | Foto: PP

El candidato de AV-PP a la alcaldía de San Bartolomé de Tirajana recuerda a Jaime Rodríguez Cíe que ha sido el Tribunal Supremo el que ha sentenciado que su estrategia jurídica fue equivocada.

Doc. 12

Privacidad - Términos

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-11-2024 13:35:32
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-027330	Fecha: 11-11-2024 13:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47

Fecha de sellado electrónico: 11-11-2024 13:35:32 - 52/60 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:53

El Espejo Canario
magazine radiofónico

Marco Aurelio Pérez: "Nadie ha luchado más que yo por el Siam Park"

Suscribirse Descargar App

00:00 05:04

El candidato de AV-PP a la alcaldía de San Bartolomé de Tirajana afirma que nadie ha luchado más que él para que el proyecto de Siam Park se instale en la zona del barranco de El Veril y recuerda al asesor jurídico de Loro Parque, Jaime Rodríguez Cíe, que ha sido el Tribunal Supremo el que ha sentenciado que la culpa del retraso ha sido de la empresa.

Pérez prefiere no entrar en polémicas con las declaraciones de Rodríguez Cíe respecto a que si ganara las elecciones, la empresa retiraría el proyecto de Siam Park: «Siempre he manifestado públicamente que quería que ese proyecto se quedara en Gran Canaria y trabajé para que eso fuera así».

EL PMM no es el instrumento adecuado

No obstante, afirma que es conveniente «poner las cosas en su sitio» y que cada parte asuma sus responsabilidades. A este respecto, se reitera en sus manifestaciones de que el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad (PMM) de San Bartolomé de Tirajana no es el instrumento adecuado para llevar a cabo el proyecto.

Así, recuerda que ha sido el Tribunal Supremo el que ha anulado el PMM anterior, por tanto, el suelo de El Veril vuelve a tener la condición de rústico y la Ley del Suelo de 2017 exige un cambio en el plan general para su modificación.

PRODUCTORA ESCORPIÓN DE JADE

Inicio Dentro del Espejo Programas
Frecuencias Fonoteca Participa
Quiénes somos Contacto

Aviso Legal y condiciones de uso Política y Privacidad Política de cookies Creative Commons

Tiempo en Canarias Kirlan Fernando Martínez Mónica Domínguez Paro en Canarias Sucesos en Canarias Bonoloto

Contenido exclusivo para suscriptores digitales

LPG+ LAS PALMAS G.C. TELDE GRAN CANARIA LANZAROTE FUERTEVENTURA CANARIAS

PUBLICIDAD

Dos abogados admiten que se quedaron con 98.351 euros de un cliente tras ganar un pleito

Nereo Martín y Antonio Rodríguez aceptan año y medio de cárcel por apropiación

Manuel Reyes

05·12·14 | 00:23

Los abogados Nereo Santiago Martín Fuentes y Antonio José Rodríguez Bautista han aceptado un año y medio de prisión por quedarse con el dinero de un cliente. Los dos acusados reconocieron los hechos el pasado martes en la Audiencia de Las Palmas para beneficiarse de una rebaja de las penas, pues el Ministerio Público solicitaba inicialmente dos años de cárcel y la acusación particular cinco, ambos por un delito de apropiación indebida.

Los hechos relatados por el fiscal Antonio López se remontan al 17 de diciembre de 2007. Ese día, una sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas condenó a la empresa Canon Canarias a restituir 98.351 a Impresos los Canarios, sociedad que ganó el pleito gracias a la dirección letrada de Nereo Martín. Luego, el 14 de abril de 2008, el Juzgado de Primera Instancia número 1 inició los trámites para ejecutar provisionalmente el fallo judicial, que establecía el pago de la cantidad mencionada y de otros 23.000 euros en concepto de intereses. Pero ese dinero nunca llegó a la empresa Impresos los Canarios, sino que fue a parar a las dos cuentas corrientes abiertas por el despacho Rodríguez y Martín en el Banco Popular.

Según el fiscal, los imputados eran socios al 50% y disponían de esas cuentas "de manera mancomunada". Ambos actuaron "guiados por la intención de obtener un beneficio económico" para incorporar a su patrimonio el dinero mencionado, al tiempo que negaron ante su cliente haber recibido tales cantidades, con el "pretexto" de que el procedimiento se seguía sustanciando por sus trámites legales. Están igualmente condenados a devolver esos 98.351, algo que ya han cumplido casi en su integridad.

Doc 13

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-11-2024 13:35:32
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-027330	Fecha: 11-11-2024 13:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47

Fecha de sellado electrónico: 11-11-2024 13:35:32 - 54/60 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:53

IV. Administración de Justicia

Juzgado de Primera Instancia nº 12 de Las Palmas de Gran Canaria

1619 *EDICTO de 7 de febrero de 2019, relativo al fallo de la sentencia dictada en los autos de procedimiento ordinario nº 0001072/2017.*

Dña. Patricia María Calderón Fernández, Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia nº 12 de Las Palmas de Gran Canaria y su Partido:

HACE SABER: que en este Juzgado se ha dictado sentencia en los autos que luego se dirá, cuyo encabezamiento y fallo tienen el siguiente tenor literal:

En Las Palmas de Gran Canaria, a cuatro de octubre de dos mil dieciocho.

Dña. Natalia Bayoll Delgado, Magistrada del Juzgado de Primera Instancia nº 12 de los de esta ciudad, ha visto los presentes autos de juicio ordinario identificados con el nº 1072/2017, promovidos por D. Nereo Santiago Martín Fuentes, representado por el procurador D. Alberto García Rodríguez y defendido por si mismo, contra don Antonio José Rodríguez Bautista, en situación procesal de rebeldía, dicta la siguiente resolución.

FALLO

Que estimando la demanda interpuesta por la representación procesal de don Nereo Santiago Martín Fuentes, se condena a don Antonio José Rodríguez Bautista al pago de veintidós mil seiscientos diecisiete euros con cuarenta y un euros (22.617,41 euros), más el interés legal devengado, con expresa condena en costas.

Notifíquese esta resolución a las partes haciéndoles saber que la misma no es firme, sino que es susceptible de Recurso de Apelación, ante la Ilma. Audiencia Provincial de Las Palmas, que se interpondrá ante este órgano judicial en el plazo de los veinte días siguientes a los de su notificación, previo depósito de 50 euros en la cuenta del Juzgado. Así por esta sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

Y para que sirva de notificación al demandado en paradero desconocido D. Antonio José Rodríguez Bautista, expido y libro el presente en Las Palmas de Gran Canaria, a 7 de febrero de 2019.- La Letrada de la Administración de Justicia.

Doc. 14

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-11-2024 13:35:32
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-027330	Fecha: 11-11-2024 13:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47

Fecha de sellado electrónico: 11-11-2024 13:35:32 - 55/60 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:53

Contenido exclusivo para suscriptores digitales

PUBLICIDAD

DESINFORMACIÓN

TRIBUNALES

Dos abogados admiten que se quedaron con 98.351 euros de un cliente tras ganar un pleito

M. N. y R. A. aceptan año y medio de cárcel por apropiación

Manuel Reyes

Las Palmas de Gran Canaria | 05·12·14 | 00:23 | Actualizado a las 17:13

PUBLICIDAD

Los abogados M. S. N. F. y R. J. A. B. han aceptado un año y medio de prisión por quedarse con el dinero de un cliente. Los dos acusados reconocieron los hechos el pasado martes en la Audiencia de Las Palmas para beneficiarse de una rebaja de las penas, pues el Ministerio Público solicitaba inicialmente dos años de cárcel y la acusación particular cinco, ambos por un delito de apropiación indebida.

Los hechos relatados por el fiscal Antonio López se remontan al 17 de diciembre de 2007. Ese día, una sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas condenó a la empresa Canon Canarias a restituir 98.351 a Impresos los Canarios, sociedad que ganó el pleito gracias a la dirección letrada de M. N. Luego, el 14 de abril de 2008, el Juzgado de Primera Instancia número 1 inició los trámites para ejecutar provisionalmente el fallo judicial, que establecía el pago de la cantidad mencionada y de otros 23.000 euros en concepto de intereses. Pero ese dinero nunca llegó a la

Doc. 14bis

empresa Impresos los Canarios, sino que fue a parar a las dos cuentas corrientes abiertas por el despacho A. y N. en el Banco Popular.

Según el fiscal, los imputados eran socios al 50% y disponían de esas cuentas "de manera mancomunada". Ambos actuaron "guiados por la intención de obtener un

Compartir el artículo

Compartir una noticia



Facebook

Twitter

Linkedin

Whatsapp

Telegram

Correo electrónico

- Russian - русский
- Serbian - Српски
- Slovak - slovenčina
- Slovenian - slovenščina
- Spanish - español
- Swahili - Kiswahili
- Swedish - svenska
- Tamil - தமிழ்
- Telugu - తెలుగు
- Thai - ไทย
- Turkish - Türkçe
- Ukrainian - українська
- Urdu - اردو
- Vietnamese - Tiếng Việt
- Welsh - Cymraeg
- Yiddish - יידיש

Double-click
Select to translate

Recomiendo:

Jueces, narcotraficantes y Administración de "Justicia"

El caso del ex presidente de la Audiencia Provincial de Las Palmas será archivado por «falta de pruebas»

Por **Cristóbal García Vera** | 31/03/2008 | España
Fuentes: Canarias-semanal.com

El caso del juez José Antonio Martín -ex presidente de la Audiencia Provincial de Las Palmas, apartado de sus funciones tras ser acusado de haber otorgado favores judiciales al narcotraficante Rafael Bornia- ha recibido, por fin, el carpetazo. Aunque para el juez que instruyó el expediente abierto contra el magistrado por el CSPJ había quedado [...]

El caso del juez José Antonio Martín -ex presidente de la Audiencia Provincial de Las Palmas, apartado de sus funciones tras ser acusado de haber otorgado favores judiciales al narcotraficante Rafael Bornia- ha recibido, por fin, el carpetazo. Aunque para el juez que instruyó el expediente abierto contra el magistrado por el CSPJ había quedado «sobradamente acreditado» que éste «puso el ejercicio de su función al interés» del narcotraficante, su impunidad en el ámbito penal está casi garantizada.

Doc. 15

El pasado lunes, 24 de marzo, la prensa local recogía una noticia que no por esperada debería dejar de provocar la indignación de los ciudadanos del Archipiélago. El caso de **José Antonio Martín** – ex presidente de la **Audiencia**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-11-2024 13:35:32
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-027330	Fecha: 11-11-2024 13:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47

Fecha de sellado electrónico: 11-11-2024 13:35:32 - 58/60 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:53

Provincial de Las Palmas apartado de sus funciones tras ser acusado de los delitos de prevaricación, tráfico de influencias, negociación prohibida a funcionarios y cohecho – será archivado en la vía penal por «falta de pruebas». De acuerdo a las informaciones aportadas por estos medios, semanas atrás la **Brigada Provincial de la Policía Judicial** de Las Palmas, que investigaba el patrimonio de **Martín** para tratar de determinar si éste había cobrado comisiones a cambio de otorgar favores judiciales a un narcotraficante, envió un informe a la magistrada instructora del caso, **Carla Bellini**, en el que concluía que no se han encontrado «pruebas suficientes que acrediten» estos cobros. Aunque **José Antonio Martín** todavía debe hacer frente al expediente abierto contra él por el **Consejo General del Poder Judicial,** que podría concluir -en el mejor de los casos- con su expulsión de la carrera judicial, ya se puede asegurar casi con total certeza que su impunidad en el ámbito penal está garantizada.

Pero recordemos brevemente el 'caso Martín', para que sean nuestros lectores quienes puedan juzgar la confianza que merece la presunta «Administración de Justicia» en nuestro todavía más presunto «Estado de derecho».

Como ya hemos apuntado, **José Antonio Martín** fue apartado de su cargo de Presidente de la Audiencia Provincial de Las Palmas a comienzos del año 2006, después de que unas escuchas telefónicas autorizadas por el juez **Miguel Ángel Parramón**, como parte de la investigación sobre la «trama eólica», captaran accidentalmente unas conversaciones entre el magistrado, **Julio Bornia Bordón** y **Wilebaldo Luís Yanes**, empresario imputado en la citada trama y amigo íntimo de **José Antonio Martín**. El ex presidente de la Audiencia Provincial ya había absuelto con anterioridad a **Julio Bornia** de un delito de narcotráfico y ahora éste, con la intermediación de **Yanes**, solicitaba la ayuda del magistrado para lograr la excarcelación de su hermano **Rafael Bornia**, en prisión preventiva por narcotráfico y blanqueo de capitales. Además, entre mayo y julio de 2005, este juez – antiguo miembro de la policía franquista – aceptó documentación de manos de **Julio Bornia** y se reunió en varias ocasiones con él, una de ellas en una cena a la que también asistió **Wilebaldo Yanes**, y en la que explicó a éste último lo que debía hacer el abogado de **Bornia**, lo que le debía alegar, en una inminente vista de apelación contra su auto de prisión.

A mediados del 2006, **César Tolosa Tribiño**, **Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria** e instructor del expediente disciplinario abierto contra Martín, establecía en su informe, tras investigar los hechos, que *«estaba sobradamente acreditado que el magistrado había puesto el ejercicio de su función al interés de Rafael Bornia»*, al que se iba a juzgar por el citado delito de narcotráfico en la Sección Primera de la Sala que él presidía. Tribiño consideraba igualmente acreditado que **José Antonio Martín** había incurrido en cuatro faltas consideradas muy graves y recomendaba su expulsión de la carrera judicial. Una de estas «faltas» fue presionar a los jueces encargados del caso de Bornia para que lo pusieran en libertad bajo fianza. Presión a la que dichos jueces no cedieron. Asimismo, Tolosa Tribiño se refería al asesoramiento ya citado que, a través de terceros, Martín ofreció a la familia del acusado, en referencia a como debía actuar su abogado en la vista en que la Sala iba a decidir si lo mantenía en prisión o le permitía esperar su juicio en libertad provisional. Asesoramiento que, como quedó demostrado por las escuchas telefónicas, se produjo en más de una ocasión. Además de lo ya mencionado, el expediente de **César Tolosa Tribiño** consideraba probado que al tiempo que ejercía como presidente de la Audiencia Provincial, **José Antonio Martín** era dueño de un alto porcentaje de acciones de una empresa dedicada al asesoramiento legal dirigida por su hijo y que él mismo ejercía estas labores de asesoramiento. Dos actividades que la Ley Orgánica del Poder Judicial declara incompatibles con el ejercicio de la judicatura.

EL AMIGO WILEBALDO, EL HIJO DEL MAGISTRADO Y LA CONEXIÓN EÓLICA

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-11-2024 13:35:32
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-027330	Fecha: 11-11-2024 13:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47

Fecha de sellado electrónico: 11-11-2024 13:35:32 - 59/60 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:54

El empresario palmero **Wilebaldo Luís Yanes** no fue solamente el causante involuntario de que se llegarán a conocer las actividades «irregulares» de **José Antonio Martín**, sino que, como también recogen las investigaciones policiales y del juez **Tolosa Tribiño**, era el principal valedor de los hermanos Bornia. Los negocios comunes entre **Yanes** y **Julio Bornia** sirvieron para que el primero intercediera por el hermano de su socio ante el magistrado. **Wilebaldo Yanes** y el juez **Martín**, a su vez, mantenían una «relación casi familiar», siendo el empresario el padrino de su hijo, **Nereo Santiago Martín**. El ahijado Nereo, por su parte, había pasado a trabajar para Yanes en cuanto acabó sus estudios de derecho, y éste incluso llegó a poner a su nombre el 10% de las acciones de algunas de sus empresas. Pero, por si la trama de nepotismo y chanchullos no fuera lo suficientemente intrincada, resultó que **Nereo Santiago Martín** era también el secretario del consejo de administración de Siemenca. Una empresa presidida por el ex dirigente de **Asamblea Majorera, José Martín Paredes**, en la que **Wilebaldo Yanes** ejercía como vicepresidente, y en la que participaban también, entre otros conocidos empresarios, **José Luís Suárez**, hijo del ex presidente de la **Cámara de Comercio de Las Palmas José Miguel Suárez Gil**. En marzo de 2005, el ex gerente de Siemenca, Alberto Santana – después de un desencuentro laboral con **Wilebaldo Yanes**– presentó una denuncia ante la Fiscalía Anticorrupción de Las Palmas por un supuesto trato de favor de la Consejería de Industria del Gobierno autónomo – al frente de la cual estaba **Luís Soria** – relacionada con el concurso público para regular la explotación de energía eólica en Canarias.

En abril de ese año, el titular del juzgado número 7, **Miguel Ángel Parramón**, autorizó a la Policía las escuchas telefónicas que destaparon el «escándalo eólico» y, de manera imprevista, el del juez Martín. También en la trama «eólica» se acreditó sobradamente que existió un tráfico de influencias para favorecer a entidades privadas de empresarios como **Javier Esquivel, Germán Suárez** y **Eustasio López**, muy bien relacionados con los hermanos **Soria**. Desde entonces han pasado dos años y quienes fueron imputados, lejos de responder por sus desmanes, continúan haciendo negocios seguros del manto de impunidad que los protege.

En cuanto al juez **José Antonio Martín**, nos garantizan los eficientes Cuerpos de Seguridad del Estado que en sus cuentas corrientes no aparece ningún ingreso que proceda del socio de su compadre **Wilebaldo**. Es de suponer, pues, ya que un hombre tan recto jamás habría aceptado un pago en «dinero negro», que su diligencia a la hora de intentar soltar a **Rafael Bornia** – que hoy cumple condena por tráfico de drogas y blanqueo de capitales – estuvo motivada tan sólo por un espíritu de buen samaritano que le induce a ayudar a los más desfavorecidos.

Cuando, en el año 2006, saltaban a la luz el caso eólico y el del juez **Martín**, **Juan Fernando López Aguilar**, entonces ministro de Justicia, aseguraba que los casos de corrupción *«debían investigarse hasta el final»*, añadiendo enfáticamente que *«es muy importante trabajar para que rija el imperio de la ley de forma impecable y que la ciudadanía lo note»*. Lo cierto es, no obstante, que sus palabras expresaban una mera declaración de intenciones que, como el tiempo se ha encargado de demostrar, no parece tener nada que ver con la realidad. La experiencia en esta y otras latitudes ha puesto de manifiesto que sólo cuando la ciudadanía tome consciencia de las dimensiones del problema y, consecuentemente, alce su voz para exigir justicia a los poderes que hoy se saben libres de cualquier control popular, cabrá esperar que éstos se vean obligados a poner coto a la tupida red de relaciones político-económicas que ha convertido a nuestras islas en el paraíso ultraperiférico de los corruptos.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 11-11-2024 13:35:32
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2024-027330	Fecha: 11-11-2024 13:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8F9EF2EAD00E78DA20EC82CA7D259F47

Fecha de sellado electrónico: 11-11-2024 13:35:32 - 60/60 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:54

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

Sign.: MAPS/MPO/spo
Dep.: Actas
Ref.: spo
Asunto:Certificación

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

CERTIFICA:Que por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria, celebrada el día 26 de Septiembre de 2.024, se adoptó el siguiente acuerdo:

"3.3.-INICIAR EL TRÁMITE DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN NÚMERO 47 DE AMPLIACIÓN BELLAVISTA Y REMITIR AL ÓRGANO AMBIENTAL MUNICIPAL.-El Sr.Alcalde-Presidente, somete a votación que es aceptada por unanimidad el cambio del epígrafe del presente asunto.

El Concejal Delegado de Urbanismo, D.Alejandro Marichal, explica que "se trata de una pieza de suelo que esta al final de la zona de Bellavista y que este procedimiento implica la construcción de 1.360 viviendas, de las cuales un 30% serán de Protección Oficial, además de la asignación de 16.844 m² para uso comercial, en un área total de 117.231 m²; esta ampliación de Bellavista no solo impulsará el desarrollo urbano del Municipio, sino que permitirá liberar suelo para la construcción de nuevas viviendas."

Visto informe jurídico de la Jefatura de Urbanismo y Patrimonio, D.Antonio Calvo Hernández; informe de la Geógrafa, Dña. Maravillas Morales Baute e informe del Secretario, mostrando su conformidad al informe jurídico del Jefe del Área. Visto, asimismo, propuesta que eleva a conocimiento del Ayuntamiento Pleno, el Concejal Delegado del Área de Urbanismo, D.Alejandro Marichal Ramos y que transcribimos a continuación:

"ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

PRIMERO.-Visto el informe técnico municipal de Dª. Maravillas Morales Baute de fecha 20/09/2024, en sentido favorable.

SEGUNDO.-Vista la propuesta contenida en el informe que a continuación se transcribe, emitido por el Jefe del Área de Urbanismo D. Antonio Calvo Hernández de fecha 20/09/2024, elevo la misma al Pleno, en sus propios términos:

"Se emite el presente informe de conformidad a las determinaciones contenidas en el artículo 172 y demás concordantes del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, artículo 208 y concordantes del Reglamento Orgánico Municipal, en relación con los artículos 52, 53, 54 y concordantes del Real Decreto

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

Legislativo 5/2015, de 30 octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público, para lo que se cuentan con los siguientes

ANTECEDENTES

El 8 de noviembre de 2021, (registro de entrada 021862), la entidad Cárnica Global SL, CIF B-76088418, presenta solicitud de modificación menor del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito de la definida urbanísticamente como Unidad de Ejecución 47 de ampliación de Bellavista, acordando el concejal del área delegada de urbanismo, con fecha de 12 de noviembre de 2021 incoar expediente a fin de tramitar la referida modificación.

El 28 de abril de 2022, el Pleno municipal acuerda iniciar el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, remitiendo el expediente al órgano ambiental, constando con posterioridad a dicha petición escritos de Don Santiago Santana Cazorla (número de registro de entrada 2022-008084), con propuesta de evaluación ambiental estratégica ordinaria y aportación de DIE, así como escrito de Don Antonio José Marrero Falcón (2.09.22), en nombre y representación de varios miembros de la familia del Castillo (número de registro de entrada 2022-017936, en el que acompaña Documento Ambiental Estratégico para evaluación.

El 13 de abril de 2023, la Comisión de Evaluación Ambiental del Ayuntamiento acuerda devolver al órgano sustantivo al órgano sustantivo el expediente administrativo y, atendiendo a la existencia de tres solicitudes de modificación menor, para que proceda a adoptar los trámites establecidos por el artículo 29 de la LEA, debiendo concretar previa emisión de los correspondientes informes técnico y jurídico, qué propuesta de modificación menor (de las tres iniciativas presentadas) deberá someterse a evaluación ambiental estratégica, y, en su caso, acuerde el inicio del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica, relativa a la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, y su posterior remisión al órgano ambiental.

El 12 de agosto de 2024, Don Antonio José Marrero Falcón presenta escrito en nombre y representación de varios miembros de la familia del Castillo (número de registro REGAGE24e00060746848) en el que acompaña Documento técnico y Borrador de la Modificación Menor a fin de su remisión al órgano ambiental.

El 14 de agosto de 2024, la técnica municipal adscrita al área de planeamiento informa que la documentación presentada del DAE para *Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada cumple con los requisitos*

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

mínimos para iniciar el trámite en cuanto a la información requerida por la legislación vigente, con indicación de que respecto a la concreción de la propuesta que debe someterse a evaluación ambiental estratégica :

"Las alternativas 0, coinciden las tres propuestas presentadas en la clasificación de suelo suelo urbano remitido a la UE -47, la delimitación del plano de actuaciones y la ordenación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU'96).En cuanto a las Alternativas 1 (ordenación pormenorizada del PGOU96) que debe entenderse como Alternativa 0, la Alternativa 2 y la Alternativa 3 presentada por Santiago Santana Cazorla que justifica su condición de promotor en el documento, las alternativas de ordenación deben ser valoradas en el trámite de esta alteración de planeamiento, se propone la desestimación de las alternativas propuestas porque ambas alternativas 2 y 3 no son técnicamente viables ya que propone los ámbitos del antiguo Canódromo SUC-1 y las parcelas de acceso por la calle Moya SUC-2 como Suelo Urbano Consolidado, que no cumplen con los requisitos del artº 47.1a) de la Ley 4/2017 en cuanto servicios precisados por el plan general, este ámbito de Ampliación Bellavista que como consta en los antecedentes de planeamiento relacionados en este informe se ordena a través de un plan parcial en desarrollo de las normas subsidiarias municipal (año 1986) sin que se haya ejecutado la gestión (cesiones) ni la urbanización conforme a la ordenación pormenorizada prevista por el planeamiento general. En cuanto a las alternativas 1 y 2 presentadas por Cárnica Global, S.L y Susana del Castillo y del Castillo se propone a la *Comisión de Evaluación Ambiental, Órgano Ambiental Municipal, que evalúe ambientalmente las cuatro alternativas, incluyendo la Alternativa 0, por considerarse alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables,* seleccionándose aquella alternativa que resulte más equilibrada desde la perspectiva del desarrollo sostenible, previa ponderación de los aspectos económicos, sociales, territoriales y ambientales para la aprobación inicial."

El 20 de septiembre de 2024, se remite el expediente a informe jurídico, lo que se verifica de conformidad a las siguientes

Consideraciones Jurídicas

Primera.-El artículo 22 de la Ley del Suelo de 2015, aprobado por RD Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, señala que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, concretando el artículo 6 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, en su apartado 2 que, serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada: a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior b) Los planes y programas mencionados en el apartado

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión y c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

A nivel autonómico el artículo 86 de la Ley *4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, dice en su apartado 2* que, en el marco de la legislación básica del Estado, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada: a) Los instrumentos de ordenación que establezcan el uso , a nivel municipal , de zonas de reducida extensión b) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación c) Los proyectos de interés insular o autonómico que contengan ordenación d) La ordenación pormenorizada de un plan general y e) Los planes parciales y especiales que desarrollen planes generales que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica .

Y, a nivel reglamentario, el Reglamento de Planeamiento de Canarias -Decreto 181/2018 de 26 de diciembre- dispone en su artículo 76 (en relación al procedimiento de Evaluación Ambiental y para el caso de que la iniciativa provenga de un promotor privado) que el procedimiento se iniciará mediante solicitud del promotor presentada ante el Ayuntamiento, debiendo de ir acompañada de la siguiente documentación: un borrador de plan, un documento ambiental estratégico y la documentación exigida por la legislación sectorial. La mencionada solicitud -continúa diciendo el articulo- contendrá, al menos, la información contenida en la legislación estatal básica. Señalando el artículo 77 del mismo cuerpo reglamentario, que, una vez realizada las comprobaciones anteriores, el Pleno del ayuntamiento remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar, al objeto de que se proceda a la realización de los trámites de admisión y de consulta ambiental, en los términos previstos en la legislación básica en materia de evaluación ambiental y en el Capítulo VI del Título VI del presente Reglamento.

Sobre el alcance de la evaluación ambiental estratégica en el procedimiento de elaboración de programas o planes urbanísticos, es la de adelantar la toma de decisiones ambientales a la fase anterior a la aprobación del programa, configurando la denominada Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) como un instrumento de prevención que permita integrar los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos.

Segunda.- En el presente caso, consta que la oficina técnica ha comprobado que la documentación presentada por la promotora bajo la reseña de Documento Ambiental Estratégico para la Evaluación Ambiental

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

Estratégica Simplificada cumple con los requisitos legales y reglamentarios exigidos por la normativa de aplicación.

En cuanto a la valoración técnica del borrador de la modificación la oficina técnica -desde ya- advierte en su informe que la ordenación pormenorizada deberá cumplir con los estándares urbanísticos de la ley 4/2017 y subsidiariamente el Reglamento de Planeamiento estatal (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio), en cuanto a las dimensiones de las zonas verdes y espacios libres públicos, así como que se debe justificar el equilibrio de las Unidades de Actuación previstas y la suma de las unidades deberán coincidir con la superficie del ámbito y justificar la ponderación relativa de los usos y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación pormenorizada en cumplimiento del art°29 de la LSENPc'17; debiendo el documento urbanístico de ordenación pormenorizada recoger como Sistema General la parcela prevista para la estación prevista por el PTE-21. Todo ello, a verificar en el informe sobre el documento urbanístico, que se difiere al momento previo a la aprobación inicial.

Esto es,comprobado la existencia del interés público en la modificación propuesta a nivel urbanístico, se trata de acordar la remisión al órgano ambiental municipal del documento aportado a fin de a los efectos de -si así procediera- la elaboración del informe ambiental estratégico, de modo que una vez verificado el mismo con el contenido instrumental que le atribuye la legislación vigente, incorporar sus determinaciones a la nueva ordenación propuesta, consideraciones por las que se eleva al Ayuntamiento Pleno la siguiente propuesta:

PRIMERA.-REMITIR al Órgano Ambiental Municipal la solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN NUMERO 47 DE AMPLIACIÓN BELLAVISTA en los términos señalados en el informe técnico obrante en el expediente, a los efectos *de la elaboración del informe ambiental estratégico previsto en la Ley 4/2017 y Ley 21/2013, acompañando a este acuerdo la documentación legal y reglamentariamente exigida.*

SEGUNDA.-Dar traslado del acuerdo a cuantos figuren como interesados, con expresión de que contra el acuerdo no cabe interponer recurso alguno, por cuanto se trata de un acto de trámite.

Es cuanto tengo y me cumple el deber de informar y proponer, advirtiendo que la opinión jurídica recogida en el presente informe se somete a cualquier otra mejor fundada en Derecho."

ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
GRAN CANARIA

Consecuente con cuanto antecede y conforme con lo estipulado en el artº. 40.2 d) de la Ley 7/2015, de 1 de abril, de los Municipios de Canarias le corresponde al Concejal del Área elevar a la persona titular de la Alcaldía o a través de ésta al Ayuntamiento Pleno, propuestas de resoluciones en las materias que le corresponda.

Por ello, en virtud de lo expuesto, elevo al Pleno Municipal la siguiente propuesta de resolución:

PRIMERA.-Comprobada la documentación y obtenido el informe favorable, procede acordar el inicio del trámite del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada y, consecuentemente, remitir el expediente al Órgano Ambiental Municipal, con la solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN NUMERO 47 DE AMPLIACIÓN BELLAVISTA en los términos señalados en el informe técnico obrante en el expediente, a los efectos *de la elaboración del informe ambiental estratégico previsto en la Ley 4/2017 y Ley 21/2013, acompañando a este acuerdo la documentación legal y reglamentariamente exigida.*

SEGUNDA.*-Dar traslado del acuerdo a cuantos figuren como interesados, con expresión de que contra el acuerdo no cabe interponer recurso alguno, por cuanto se trata de un acto de trámite."*

Por cuanto antecede, la Corporación, siguiendo el dictamen favorable de la Comisión Informativa de Economía, de fecha 23 de Septiembre de 2.024, con el voto favorable y unánime de los VEINTICUATRO (Av-Pp, Cc, Psoe y Nc) miembros corporativos asistentes, acuerda prestar aprobación a la propuesta en los mimos términos en que viene redactada."

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

V°.B°

EL ALCALDE

Fdo.-Marco Aurelio Pérez Sánchez.

Instrumento: MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN N.º 47 DEL P.G.O. EXPEDIENTE 2021003123

INFORME AMBIENTAL

Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Modificación Menor De La Unidad de Ejecución Nº47. Del PGO de San Bartolomé de Tirajana

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 Ver sello - 1/15 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:58

INDICE

1. OBJETO. 3

2. DOCUMENTACIÓN 3

3. ANTECEDENTES 3

4. CONSIDERACIONES AMBIENTALES 4

5. CONCLUSIONES 14

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 2/15 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:58

1. OBJETO.

El objeto de este informe es el análisis de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana.

2. DOCUMENTACIÓN

Este informe se realiza en base a la documentación remitida por el Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, para la realización del Informe ambiental, que incluye:

- Memoria Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 PGO de San Bartolomé de Tirajana. (78 Folios) (octubre 2021)
- Documento Ambiental Estratégico (Diciembre 2021), compuesto por la Memoria Documento Ambiental Estratégico, con 179 folios

La memoria del DAE, cuyo índice principal es el siguiente:

1. *Contexto. Necesidad de la modificación y su evaluación ambiental.*
2. *Objetivos de la modificación.*
3. *Alcance y contenido de la modificación. Alternativas razonable, técnica y ambientalmente viables.*
4. *Desarrollo previsible de la modificación.*
5. *Caracterización de la situación del medio ambiente.*
6. *Los efectos ambientales previsibles.*
7. *Los efectos previsibles por la modificación sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.*
8. *Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental simplificada.*
9. *Resumen de los motivos de selección entre las alternativas planteadas*
10. *Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente, tomando en consideración el cambio climático,*
11. *Programa de vigilancia ambiental con la descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental de la modificación.*

3. ANTECEDENTES

En el informe elaborado por el Órgano Sustantivo, y en contestación al requerimiento de la Comisión de Evaluación Ambiental de fecha 13 de abril de 2023 en cuanto a que debe concretar qué propuesta de modificación menor deberá someterse a evaluación ambiental estratégica se informa lo siguiente:

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 3/15 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:58

“ En cuanto a las alternativas 1 y 2 presentadas por Cárnica global, s.l y Susana del Castillo y del Castillo se propone a la comisión de evaluación ambiental, órgano ambiental municipal, que evalue ambientalmente las cuatro alternativas, incluyendo la Alternativa 0, por considerarse alternativas razonables, técnica y ambientalmente Viables, seleccionándose aquella alternativa que resulte más equilibrada desde la Perspectiva del desarrollo sostenible, previa ponderación de los aspectos económicos, Sociales, territoriales y ambientales para la aprobación inicial.”

4. CONSIDERACIONES AMBIENTALES

El presente apartado valora desde un punto de vista técnico-ambiental si la documentación aportada para el trámite de consulta de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la *Modificación Menor Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana*, se ajusta a los criterios establecidos para el procedimiento de evaluación ambiental simplificada, de acuerdo a lo previsto por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (en adelante, LEA), por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, Ley 4/2017), así como en el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (en adelante, Reglamento de Planeamiento). Este proceso comprende tres niveles de análisis:

1. Valorar si el Modificación Menor se ajusta las condiciones para someterse a la evaluación ambiental simplificada (Art. 6 de la LEA).

2. Valorar la adecuación de los contenidos aportados a los requerimientos de la LEA y al Reglamento de Planeamiento de Canarias, en cuanto al Documento Ambiental Estratégico.

3. Valorar la ausencia de efectos significativos (Anexo V LEA).

Aunque se trata de una Modificación Menor y según el reglamento de planeamiento en el Capítulo V. **Alteración de los instrumentos de ordenación** en su artículo 106, punto 3 dice:

“…las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tienen efectos significativos en el medio ambiente y, en consecuencia, si deben someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria..”

Desde el punto de vista ambiental, se observa que resulta correcto iniciar el procedimiento de evaluación simplificada ya que no afecta a espacios de la Red Natura 2000, de conformidad a lo establecido en el artículo 6 de la LEA.

PRIMERO.- Consideraciones técnicas al documento

En el apartado 8 del Documento Ambiental Estratégico (DAE) se desarrolla la argumentación de la adecuación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica Simplificada de la *Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 del*

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 4/15 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:58

PGO de San Bartolomé de Tirajana, con los supuestos regulados en el artículo 6.2 de la LEA, como requisito para justificar el supuesto legal de la evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan.

Desde el punto de vista ambiental, se observa que resulta correcto iniciar el procedimiento de evaluación simplificada ya que no afecta a espacios de la Red Natura 2000, de conformidad a lo establecido en el artículo 6 de la LEA.

SEGUNDO.- Documento Ambiental Estratégico. Análisis de contenidos.

El Documento Ambiental Estratégico debe incluir los contenidos requeridos en el artículo 29.1 de la LEA y en el Capítulo II del Anexo del Reglamento de Planeamiento, según se detalla a continuación:

a) Los objetivos de la planificación.

El Reglamento de Planeamiento establece que en este apartado se han de desarrollar los siguientes contenidos:

> *"Los objetivos del instrumento de ordenación: se describirán los objetivos concretos y específicos (evitando las generalidades e imprecisiones) de la propuesta, incluidos los objetivos de índole ambiental. Se justificará la necesidad de llevar a cabo el instrumento de ordenación, y se indicará, en su caso, la normativa por la que se promueve y desarrolla."*

El documento ambiental desarrolla en su apartado 2 "Objetivos de la Modificación", los objetivos generales y específicos del documento, no se incluyen Criterios ni Objetivos ambientales específicos de la Modificación Menor.

b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

El apartado 3 del documento ambiental estratégico de la Modificación Menor, establece el ámbito objeto de la Modificación Menor, los antecedentes, la descripción y las alternativas de esta.

La Modificación Menor pretende el cambio de uso de la parcela deportiva y el incremento de edificabilidad de todo el suelo incluido en la UE N.º 47, que permita la intervención en el desarrollo y la gestión de este suelo.

Se exponen las siguientes alternativas.

Alternativa 0

La alternativa "0" se corresponde con el modelo urbanístico resultante o deducible de un escenario en el que no interviene la Modificación Menor.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 5/15 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:58

La alternativa 0, se corresponde con el escenario en el que se conserva la ordenación establecida en el PGO vigente, por lo que no puede considerarse como una alternativa de ordenación.

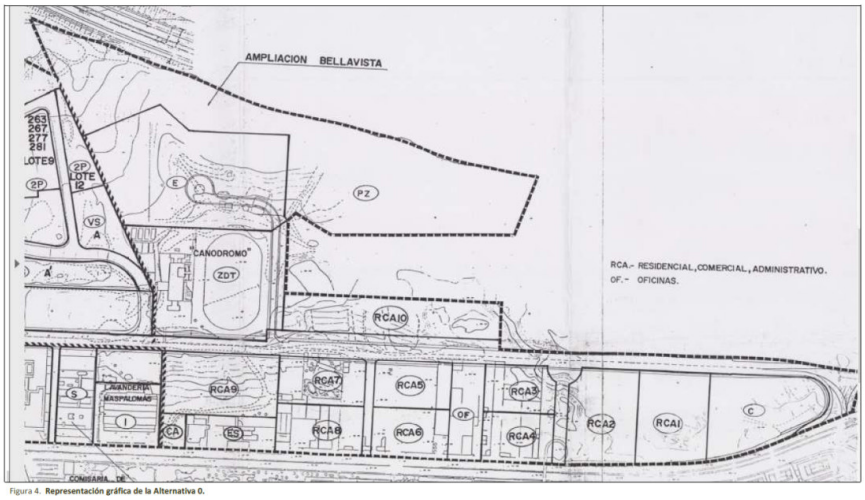


Figura 4. Representación gráfica de la Alternativa 0.

B. DATOS BÁSICOS	
B 1. Superficie	165.000 m²
B 2. Ordenanza	Uso de Residencial Permanente
C. OBJETIVOS -EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS -EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.	
D. CESIONES	
E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO El plazo de edificación será de 4 años desde la entrega de la Urbanización al Ayuntamiento	
F. GESTIÓN: COMPENSACIÓN	**G. PLAZO:** 2 AÑOS

PARCELA	SUPERFICIE M²	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	M² CONSTRIIBLES
RCA1	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA2	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA3	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA4	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA5	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA6	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA7	4,320,00	0,8	3.456,00
RCA8	4,320,00	0,8	3.456,00
RCA9	8.125,00	0,8	6.500,00
RCA10	11.500,00	0,8	9.200,00
OF	3.600,00	0,6	2.160,00
ES	3.200,00	0,25	800,00
C	8.600,00	1,5	12.900,00
CA	880,00	1,00	880,00
ZD	18.000,00	0,26	4.703,00
TOTAL	**91.895,00**	**0,73**	**67.512,00**

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 6/15 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:58

Alternativa 1. Desarrollo del suelo a través de dos UA de forma Independiente.

La alternativa 1, plantea el desarrollo y gestión del suelo a través de solo dos Unidades de Actuación diferenciadas. Se plantea la Unidad de Actuación 1, la mayor de las dos, conformada por la totalidad de los propietarios que nada tienen que ver con el suelo del Canódromo y la Unidad de Actuación 2 con el resto, el suelo del Canódromo.

En esta alternativa 1, en la que se plantea el desarrollo independiente del suelo que pertenece al propietario del Canódromo del resto, se comprueba a continuación y se garantiza que se cumple con las superficies de cesiones y dotaciones con arreglo a la legislación de aplicación en cada una de las Unidades de Actuación.

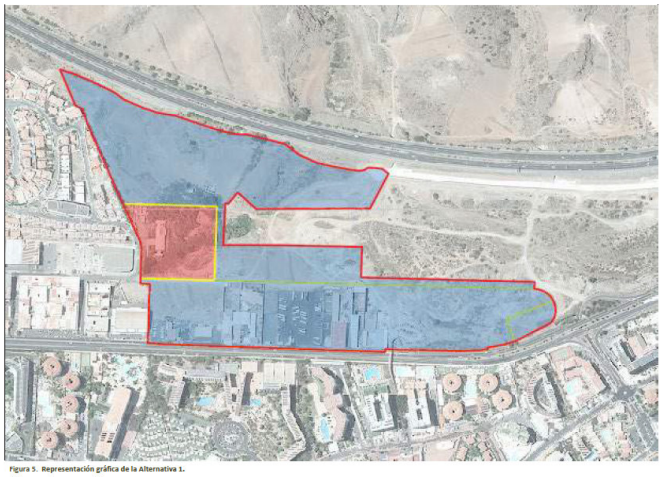


Figura 5. Representación gráfica de la Alternativa 1.

Parámetros UA 1

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	148.386,00 m^2c
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,035 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,381 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	73.382,00 m^2c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	80.257,62 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	153.639,62 m^2c
30,00 %	22.014,60 m^2c
EDIFICABILIDAD VPO	22.014,60 m^2c

Parámetros UA 2

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 7/15 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:58

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	17.286,00 m²
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,45 m²c/m²
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,381 UA/m²s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	20.288,00 m²c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	4.720,00 m²c
EDIFICABILIDAD TOTAL	25.008,00 m²c
30,00 %	6.086,40 m²c
EDIFICABILIDAD VPO	6.086,40 m²c

Alternativa 2 Desarrollo y gestión del suelo a través de tres U A de forma independiente

La alternativa 2 fija de forma general la ubicación de las parcelas de espacios libres, equipamientos y dotaciones así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos de cada una de las Unidades de Actuación, las tres Unidades de Actuación se obligan a dejar el suelo correspondiente a las cesiones que corresponde a cada una de ellas, en los suelos que para ello quedan definidos en este documento.

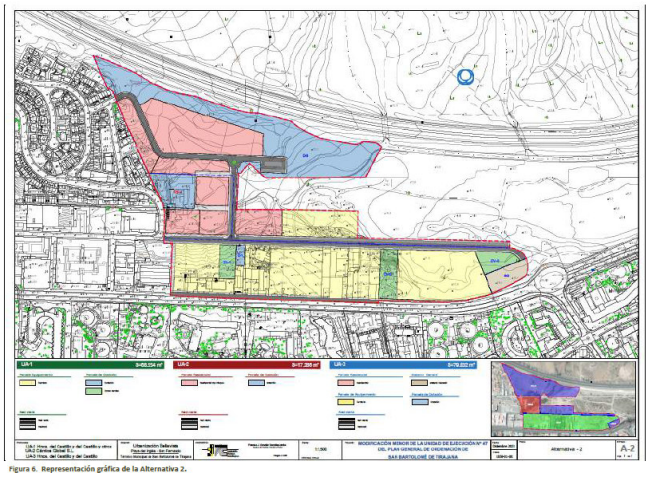


Figura 6. Representación gráfica de la Alternativa 2.

Parámetros UA 1

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 8/15 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:58

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	68.554,00 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	0,71 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,44 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD TERCIARIO (COMERCIAL Y OFICINAS)	42.812,91 m^2c
OFICINA EN EDIFICIO EXCLUSIVO	5.615,30 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	48.428,21 m^2c
SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	68.554,00 m^2

Parámetros UA 2

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	17.286,00 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,45 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,381 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	20.288,00 m^2c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	4.720,00 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	25.008,00 m^2c
30,00 %	6.086,40 m^2c
EDIFICABILIDAD VPO	6.086,40 m^2c

Parámetros UA 3

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD MAS EL SG	79.832,00 m^2+2.895,00 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,21 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,264 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	75.033,00 m^2c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	21.251,20 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	96.284,20 m^2c
30,00 % VIVIENDA PROTEGIDA	22.509,90 m^2c

Una vez analizada la información de las alternativas, se observa que se adecua para una Modificación Menor.

En relación con los aspectos de interés en la evaluación ambiental, dejando a un lado las Alternativas 0 que no se pueden considerar una verdadera alternativa a la Ordenación de la Modificación Menor, se aprecia que se ha desarrollado una evaluación de las alternativas planteadas.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 9/15 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:58

c) El desarrollo previsible del plan o programa.

El Reglamento de Planeamiento establece que en este apartado se han de desarrollar los siguientes contenidos:

> "Deberá relacionarse los instrumentos de desarrollo y de tramitación que serán necesarios para ejecutar las determinaciones del instrumento de ordenación (por ejemplo, planes territoriales parciales, planes parciales, proyectos de ejecución, etc.)."

El DAE presentado desarrolla dicho aspecto en el apartado 4 del mismo.

d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.

La caracterización ambiental de la situación del medio ambiente se realiza en el punto 5 del Documento Ambiental Estratégico.

En dicho punto se desarrolla y se caracteriza el medio ambiente tal y como se recoge en el Reglamento de Planeamiento, que establece que en el Documento Ambiental Estratégico debe figurar:

> *"Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan en el ámbito territorial afectado: deben identificarse y describirse los factores ambientales que guarden relación con los objetivos del instrumento de ordenación. Como punto de partida, se tendrán en cuenta en este apartado las siguientes materias: geología y geomorfología, flora y fauna, hidrología y geomorfología, edafología, población y perspectiva de género, contaminación atmosférica, factores climáticos, cambio climático, patrimonio cultural y paisaje. También deben describirse aquellos problemas ambientales existentes en el ámbito de actuación del instrumento de ordenación, destacando, si fuera el caso, la posibilidad de solucionarlos a través de las propuestas de ordenación planteadas. Este análisis debe realizarse siguiendo los criterios expuestos en los apartados 2 b) y 2 d) (Sección segunda) del Anexo del Reglamento:*
>
> *"2.b) (…) En el caso del análisis de las variables ambientales se tendrán en cuenta cuando correspondan las siguientes: geología y geomorfología, flora y fauna, población con incorporación de la perspectiva de género, paisaje, edafología, hidrología e hidrogeología, factores climáticos, patrimonio cultural, así como cualquier otro aspecto relacionado con los objetivos del instrumento de ordenación (es importante evitar el análisis de variables ambientales superfluas y no relevantes de cara a los objetivos de ordenación). Para cada uno de los aspectos mencionados deben tratarse los siguientes contenidos:*

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 10/15 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:58

Descripción de cada aspecto ambiental de acuerdo con los criterios señalados más adelante. Esta información debe ser precisa, evitando contenidos que no tienen relevancia para la evaluación.

Delimitación gráfica mediante base cartográfica de las zonas que presenten un mayor interés desde el punto de vista de su conservación (áreas de interés).

Delimitación gráfica mediante base cartográfica de áreas problemáticas desde el punto de vista de los riesgos.

Evolución prevista de cada aspecto ambiental de acuerdo a la organización y programación temporal del instrumento de ordenación.

Se identificarán los impactos existentes teniendo en cuenta cual es la voluntad, posibilidad y oportunidad de arbitrar soluciones a través de las determinaciones del instrumento de ordenación. Para cada uno de ellos se debe indicar la localización, alcance espacial, agentes implicados, causas, etc."

"2.d) Las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan.

Se trata de hacer una superposición de las determinaciones de ordenación propuestas con las variables ambientales. Como resultado se obtiene, para cada determinación, qué variables ambientales están afectadas y si existen áreas de interés dentro de sus límites. Debe indicarse también, para cada ámbito, si existen problemas derivados de las características del territorio que pusieran en duda su existencia de la forma en la que se propone en el instrumento de ordenación. (…) Por todo ello, se propone analizar la incidencia de las determinaciones del instrumento de ordenación en las variables ambientales a través de tablas resumen…"

En base a los contenidos de la Modificación Menor y a los criterios para el análisis de los aspectos ambientales que se desarrolla en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se observa que se desarrolla el análisis de los aspectos ambientales necesarios para el desarrollo de la Modificación Menor, adecuada al ámbito objeto de análisis.

e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.

En el punto 6 del Documento Ambiental Estratégico se desarrolla la caracterización de los impactos previsibles de la Modificación Menor sobre distintos factores ambientales y sobre el paisaje.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 11/15 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:58

Siendo su desarrollo y aplicación adecuada al ámbito analizado, pero se echa en falta la selección de la alternativa propuesta como viable, como si se expone en el apartado 9 del DAE en su último párrafo, aspecto este a subsanar.

f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

El punto 7 del Documento Ambiental Estratégico se recoge este aspecto con las distintas afecciones en base a los distintos planes sectoriales y territoriales que afectan al ámbito. En el mismo no se reseña de qué manera afecta a la pieza el PTE 5 del Paisaje de Gran Canaria (UAP 73 Maspalomas), ni el PTE 21 Corredor de Transporte público, ni el PTP 8 de Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés.

h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

En el apartado 9 del Documento Ambiental Estratégico se exponen los motivos de la selección de las alternativas contempladas y un completo análisis de las distintas alternativas y sus posibles afecciones

g) La motivación de la aplicación del procedimiento de la evaluación Ambiental simplificada

El análisis de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se realiza en el apartado 8 del Documento Ambiental Estratégico.

i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.

En relación con las medidas previstas para prevenir, reducir y en la medida de lo posible, corregir los posibles efectos negativos sobre el medioambiente y el territorio, se recogen en el punto 10 del Documento Ambiental Estratégico, son medidas referidas a la integración del desarrollo edificatorio de la pieza, no se observándose ni apreciándose medidas de carácter ambiental propiamente dicha. No existen medidas concretas a aplicar en el ámbito, ni referidas a la revegetación del ámbito, ni relativas a medidas de adaptación ni mitigación del cambio climático, ni medidas referidas a la perspectiva de género, entre otras.

j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

El punto 11 del Documento Ambiental Estratégico se desarrolla de programa de vigilancia ambiental, pero lo presentado no establece indicadores generales, no se exponen las situaciones de partida, ni las unidades o criterios de valoración, ni las fuentes o mecanismos de obtención de la información para su valoración. Además, el planteamiento de dichos indicadores no responde a los términos establecidos en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, que recoge que:

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 12/15 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:58

"El programa de vigilancia ambiental está compuesto por el conjunto de medidas que garantizan, una vez que el instrumento de planeamiento ha entrado en vigor, que las medidas correctoras propuestas en el procedimiento de Evaluación Ambiental se cumplen. El otro objetivo del programa de vigilancia ambiental es verificar la eficacia de tales medidas, a la vez que se comprueba el grado de ajuste de nivel de afección previsto a nivel de afección que finalmente se produce".

TERCERO.- Determinación de la existencia de efectos ambientales significativos.

La LEA establece en su art. 31, que para establecer la existencia de posibles efectos ambientales significativos se deberá tener en cuenta los criterios establecidos en el Anexo V de la citada Ley. Estos criterios son los siguientes:

ANEXO V (LEA) **Criterios mencionados en el artículo 31 para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.**
1. Las características de los planes y programas, considerando en particular: *a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones, y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.* *b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.* *c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.* *d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.* *e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.* *2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:* *a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.* *b) El carácter acumulativo de los efectos.* *c) El carácter transfronterizo de los efectos.* *d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidos, por ejemplo, a accidentes).* *e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).*

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 13/15 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:58

f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:

1.º Las características naturales especiales.

2.º Los efectos en el patrimonio cultural.

3.º La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.

4.º La explotación intensiva del suelo.

5.º Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

La evaluación ambiental estratégica simplificada que se presenta en el Documento Ambiental Estratégico de la *Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana*, cuenta con algunas carencias que impiden concluir que no haya posibles impactos significativos.

5. CONCLUSIONES

ÚNICA.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 29.1 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, y en el *Reglamento de Planeamiento de Canarias*, se propone requerir al Equipo redactor, para que subsane el Documento Ambiental Estratégico en los términos establecidos en el presente informe y que se hacen constar a continuación:

- No se recogen ni se reflejan Criterios ni Objetivos de carácter ambiental, aspecto este a subsanar.
- En relación con los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, se echa en falta la posible afección o no, sobre el ámbito, del el PTE 5 del Paisaje de Gran Canaria, PTE 21 Corredor de Transporte público, ni el PTP 8 de Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés, aspecto este a subsanar
- En el apartado 6 se echa en falta una conclusión en relación con la selección de la alternativa propuesta como viable, como si se expone en el apartado 9 del DAE en su último párrafo, aspecto este a completar.
- Tan solo se desarrollan medidas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos que dicha modificación desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico, en ningún momento se plantean medidas correctoras de carácter ambientales (referidas a vegetación, a la mitigación y adaptación al cambio climático, a la perspectiva de género, entre otras), aspecto este a subsanar.
- Se debe desarrollar un programa de vigilancia ambiental en consonancia con los requerimientos del Reglamento de Planeamiento.

En definitiva, el documento analizado cumple con los contenidos de un EAE Simplificado, pero posee algunos aspectos que se deben ser subsanados.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 14/15 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:58

Sin perjuicio de los informes jurídico y técnico, que se emitan a este respecto, es cuanto cumple informar salvo mejor criterio.

Las Palmas de Gran Canaria a 24 de Enero de 2025

Ángel Nicolás García Quintana

Geógrafo

GARCIA QUINTANA ANGEL NICOLAS - 42844214K

Firmado digitalmente por GARCIA QUINTANA ANGEL NICOLAS - 42844214K
Fecha: 2025.01.24 08:22:49 Z

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 15/15 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:58

Instrumento: MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN N.º 47 DEL P.G.O. EXPEDIENTE 2021003123

INFORME AMBIENTAL

Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Modificación Menor De La Unidad de Ejecución Nº47. Del PGO de San Bartolomé de Tirajana

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 Ver sello - 1/15 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:59

INDICE

1. OBJETO.....3

2. DOCUMENTACIÓN.....3

3. CONSIDERACIONES AMBIENTALES 4

4. CONCLUSIONES 14

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 2/15 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:59

1. OBJETO.

El objeto de este informe es el análisis de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana.

2. DOCUMENTACIÓN

Este informe se realiza en base a la documentación remitida por el Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, para la realización del Informe ambiental, que incluye:

- Memoria Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 PGO de San Bartolomé de Tirajana. (78 Folios) (octubre 2021)
- Documento Ambiental Estratégico (diciembre 2021), compuesto por la Memoria Documento Ambiental Estratégico, con 179 folios

La memoria del DAE, cuyo índice principal es el siguiente:

1. *Contexto. Necesidad de la modificación y su evaluación ambiental.*
2. *Objetivos de la modificación.*
3. *Alcance y contenido de la modificación. Alternativas razonable, técnica y ambientalmente viables.*
4. *Desarrollo previsible de la modificación.*
5. *Caracterización de la situación del medio ambiente.*
6. *Los efectos ambientales previsibles.*
7. *Los efectos previsibles por la modificación sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.*
8. *Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental simplificada.*
9. *Resumen de los motivos de selección entre las alternativas planteadas*
10. *Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente, tomando en consideración el cambio climático,*
11. *Programa de vigilancia ambiental con la descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental de la modificación.*

3. ANTECEDENTES

En el informe elaborado por el Órgano Sustantivo, y en contestación al requerimiento de la Comisión de Evaluación Ambiental de fecha 13 de abril de 2023 en cuanto a que debe concretar qué propuesta de modificación menor deberá someterse a evaluación ambiental estratégica se informa lo siguiente:

“ En cuanto a las alternativas 1 y 2 presentadas por Cárnica global, s.l y Susana del Castillo y del Castillo se propone a la comisión de evaluación ambiental, órgano

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 3/15 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:59

ambiental municipal, que evalue ambientalmente las cuatro alternativas, incluyendo la Alternativa 0, por considerarse alternativas razonables, técnica y ambientalmente Viables, seleccionándose aquella alternativa que resulte más equilibrada desde la Perspectiva del desarrollo sostenible, previa ponderación de los aspectos económicos, Sociales, territoriales y ambientales para la aprobación inicial."

4. CONSIDERACIONES AMBIENTALES

El presente apartado valora desde un punto de vista técnico-ambiental si la documentación aportada para el trámite de consulta de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la *Modificación Menor Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana*, se ajusta a los criterios establecidos para el procedimiento de evaluación ambiental simplificada, de acuerdo a lo previsto por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (en adelante, LEA), por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, Ley 4/2017), así como en el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (en adelante, Reglamento de Planeamiento). Este proceso comprende tres niveles de análisis:

1. Valorar si el Modificación Menor se ajusta las condiciones para someterse a la evaluación ambiental simplificada (Art. 6 de la LEA).

2. Valorar la adecuación de los contenidos aportados a los requerimientos de la LEA y al Reglamento de Planeamiento de Canarias, en cuanto al Documento Ambiental Estratégico.

3. Valorar la ausencia de efectos significativos (Anexo V LEA).

Aunque se trata de una Modificación Menor y según el reglamento de planeamiento en el Capítulo V. **Alteración de los instrumentos de ordenación** en su artículo 106, punto 3 dice:

"…las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tienen efectos significativos en el medio ambiente y, en consecuencia, si deben someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.."

Desde el punto de vista ambiental, se observa que resulta correcto iniciar el procedimiento de evaluación simplificada ya que no afecta a espacios de la Red Natura 2000, de conformidad a lo establecido en el artículo 6 de la LEA.

PRIMERO.- Consideraciones técnicas al documento

En el apartado 8 del Documento Ambiental Estratégico (DAE) se desarrolla la argumentación de la adecuación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica Simplificada de la *Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana*, con los supuestos regulados en el artículo 6.2 de la LEA, como requisito para justificar el supuesto legal de la evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 4/15 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:59

Desde el punto de vista ambiental, se observa que resulta correcto iniciar el procedimiento de evaluación simplificada ya que no afecta a espacios de la Red Natura 2000, de conformidad a lo establecido en el artículo 6 de la LEA.

SEGUNDO.- Documento Ambiental Estratégico. Análisis de contenidos.

El Documento Ambiental Estratégico debe incluir los contenidos requeridos en el artículo 29.1 de la LEA y en el Capítulo II del Anexo del Reglamento de Planeamiento, según se detalla a continuación:

a) Los objetivos de la planificación.

El Reglamento de Planeamiento establece que en este apartado se han de desarrollar los siguientes contenidos:

> *"Los objetivos del instrumento de ordenación: se describirán los objetivos concretos y específicos (evitando las generalidades e imprecisiones) de la propuesta, incluidos los objetivos de índole ambiental. Se justificará la necesidad de llevar a cabo el instrumento de ordenación, y se indicará, en su caso, la normativa por la que se promueve y desarrolla."*

El documento ambiental desarrolla en su apartado 2 "Objetivos de la Modificación", los objetivos generales y específicos del documento, no se incluyen Criterios ni Objetivos ambientales específicos de la Modificación Menor.

b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

El apartado 3 del documento ambiental estratégico de la Modificación Menor, establece el ámbito objeto de la Modificación Menor, los antecedentes, la descripción y las alternativas de esta.

La Modificación Menor pretende el cambio de uso de la parcela deportiva y el incremento de edificabilidad de todo el suelo incluido en la UE N.º 47, que permita la intervención en el desarrollo y la gestión de este suelo.

Se exponen las siguientes alternativas.

<u>Alternativa 0</u>

La alternativa "0" se corresponde con el modelo urbanístico resultante o deducible de un escenario en el que no interviene la Modificación Menor.

La alternativa 0, se corresponde con el escenario en el que se conserva la ordenación establecida en el PGO vigente, por lo que no puede considerarse como una alternativa de ordenación.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 5/15 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:59

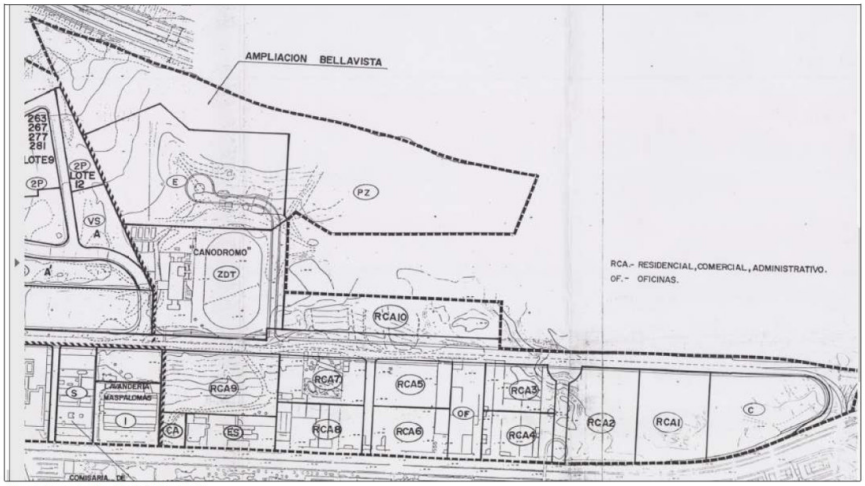


Figura 4. **Representación gráfica de la Alternativa 0.**

B. DATOS BÁSICOS	
B 1. Superficie	165.000 m²
B 2. Ordenanza	Uso de Residencial Permanente

C. OBJETIVOS
-EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS
-EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

D. CESIONES

E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO
El plazo de edificación será de 4 años desde la entrega de la Urbanización al Ayuntamiento

F. GESTIÓN: COMPENSACIÓN **G. PLAZO:** 2 AÑOS

PARCELA	SUPERFICIE M²	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	M² CONSTRUIBLES
RCA1	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA2	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA3	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA4	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA5	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA6	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA7	4,320,00	0,8	3.456,00
RCA8	4,320,00	0,8	3.456,00
RCA9	8.125,00	0,8	6.500,00
RCA10	11.500,00	0,8	9.200,00
OF	3.600,00	0,6	2.160,00
ES	3.200,00	0,25	800,00
C	8.600,00	1,5	12.900,00
CA	880,00	1,00	880,00
ZD	18.000,00	0,26	4.703,00
TOTAL	**91.895,00**	**0,73**	**67.512,00**

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 6/15 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:59

Alternativa 1. Desarrollo del suelo a través de dos UA de forma Independiente.

La alternativa 1, plantea el desarrollo y gestión del suelo a través de solo dos Unidades de Actuación diferenciadas. Se plantea la Unidad de Actuación 1, la mayor de las dos, conformada por la totalidad de los propietarios que nada tienen que ver con el suelo del Canódromo y la Unidad de Actuación 2 con el resto, el suelo del Canódromo.

En esta alternativa 1, en la que se plantea el desarrollo independiente del suelo que pertenece al propietario del Canódromo del resto, se comprueba a continuación y se garantiza que se cumple con las superficies de cesiones y dotaciones con arreglo a la legislación de aplicación en cada una de las Unidades de Actuación.



Figura 5. Representación gráfica de la Alternativa 1.

Parámetros UA 1

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	148.386,00 m²c
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,035 m²c/m²
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,381 UA/m²s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	73.382,00 m²c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	80.257,62 m²c
EDIFICABILIDAD TOTAL	153.639,62 m²c
30,00 %	22.014,60 m²c
EDIFICABILIDAD VPO	22.014,60 m²c

Parámetros UA 2

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 7/15 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:59

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	17.286,00 m²
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,45 m²c/m²
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,381 UA/m²s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	20.288,00 m²c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	4.720,00 m²c
EDIFICABILIDAD TOTAL	25.008,00 m²c
30,00 %	6.086,40 m²c
EDIFICABILIDAD VPO	6.086,40 m²c

Alternativa 2 Desarrollo y gestión del suelo a través de tres U A de forma independiente

La alternativa 2 fija de forma general la ubicación de las parcelas de espacios libres, equipamientos y dotaciones así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos de cada una de las Unidades de Actuación, las tres Unidades de Actuación se obligan a dejar el suelo correspondiente a las cesiones que corresponde a cada una de ellas, en los suelos que para ello quedan definidos en este documento.

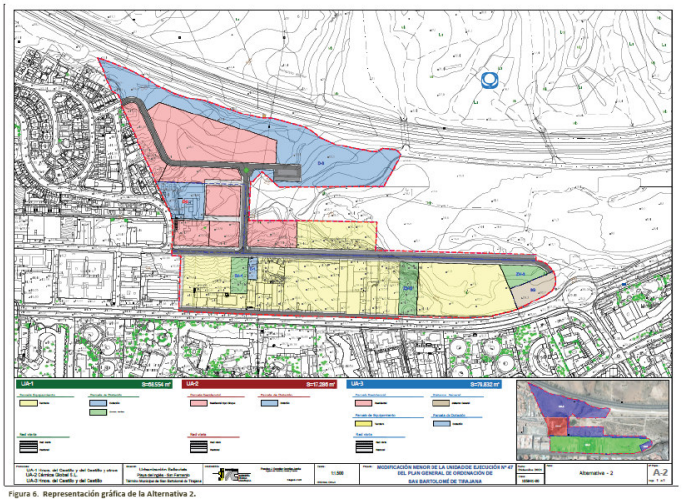


Figura 6. Representación gráfica de la Alternativa 2.

Parámetros UA 1

8

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	68.554,00 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	0,71 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,44 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD TERCIARIO (COMERCIAL Y OFICINAS)	42.812,91 m^2c
OFICINA EN EDIFICIO EXCLUSIVO	5.615,30 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	48.428,21 m^2c
SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	68.554,00 m^2

Parámetros UA 2

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	17.286,00 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,45 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,381 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	20.288,00 m^2c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	4.720,00 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	25.008,00 m^2c
30,00 %	6.086,40 m^2c
EDIFICABILIDAD VPO	6.086,40 m^2c

Parámetros UA 3

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD MAS EL SG	79.832,00 m^2+2.895,00 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,21 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,264 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	75.033,00 m^2c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	21.251,20 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	96.284,20 m^2c
30,00 % VIVIENDA PROTEGIDA	22.509,90 m^2c

	Superficie	Sup. Edif.	UA	AM	Diferencial
UA1	68.554,00	48.428,21	98.717,09	1,440	6,75%
UA2	17.286,00	25.008,00	23.875,71	1,381	2,39%
UA3	79.832,00	96.284,20	100.887,42	1,264	-6,32%
Total	**165.672,00**	**169.720,41**	**223.480,22**	**1,349**	

Una vez analizada la información de las alternativas, se observa que se adecua para una Modificación Menor.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 9/15 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:59

En relación con los aspectos de interés en la evaluación ambiental, dejando a un lado las Alternativas 0 que no se pueden considerar una verdadera alternativa a la Ordenación de la Modificación Menor, se aprecia que se ha desarrollado una evaluación de las alternativas planteadas.

c) El desarrollo previsible del plan o programa.

El Reglamento de Planeamiento establece que en este apartado se han de desarrollar los siguientes contenidos:

> "Deberá relacionarse los instrumentos de desarrollo y de tramitación que serán necesarios para ejecutar las determinaciones del instrumento de ordenación (por ejemplo, planes territoriales parciales, planes parciales, proyectos de ejecución, etc.)."

El DAE presentado desarrolla dicho aspecto en el apartado 4 del mismo.

d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.

La caracterización ambiental de la situación del medio ambiente se realiza en el punto 5 del Documento Ambiental Estratégico.

En dicho punto se desarrolla y se caracteriza el medio ambiente tal y como se recoge en el Reglamento de Planeamiento, que establece que en el Documento Ambiental Estratégico debe figurar:

> *"Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan en el ámbito territorial afectado: deben identificarse y describirse los factores ambientales que guarden relación con los objetivos del instrumento de ordenación. Como punto de partida, se tendrán en cuenta en este apartado las siguientes materias: geología y geomorfología, flora y fauna, hidrología y geomorfología, edafología, población y perspectiva de género, contaminación atmosférica, factores climáticos, cambio climático, patrimonio cultural y paisaje. También deben describirse aquellos problemas ambientales existentes en el ámbito de actuación del instrumento de ordenación, destacando, si fuera el caso, la posibilidad de solucionarlos a través de las propuestas de ordenación planteadas. Este análisis debe realizarse siguiendo los criterios expuestos en los apartados 2 b) y 2 d) (Sección segunda) del Anexo del Reglamento:*
>
> *"2.b) (…) En el caso del análisis de las variables ambientales se tendrán en cuenta cuando correspondan las siguientes: geología y geomorfología, flora y fauna, población con incorporación de la perspectiva de género, paisaje, edafología, hidrología e hidrogeología, factores climáticos, patrimonio cultural, así como cualquier otro aspecto relacionado con los objetivos del instrumento de ordenación (es importante evitar el análisis de variables ambientales*

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 10/15 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:59

superfluas y no relevantes de cara a los objetivos de ordenación). Para cada uno de los aspectos mencionados deben tratarse los siguientes contenidos:

Descripción de cada aspecto ambiental de acuerdo con los criterios señalados más adelante. Esta información debe ser precisa, evitando contenidos que no tienen relevancia para la evaluación.

Delimitación gráfica mediante base cartográfica de las zonas que presenten un mayor interés desde el punto de vista de su conservación (áreas de interés).

Delimitación gráfica mediante base cartográfica de áreas problemáticas desde el punto de vista de los riesgos.

Evolución prevista de cada aspecto ambiental de acuerdo a la organización y programación temporal del instrumento de ordenación.

Se identificarán los impactos existentes teniendo en cuenta cual es la voluntad, posibilidad y oportunidad de arbitrar soluciones a través de las determinaciones del instrumento de ordenación. Para cada uno de ellos se debe indicar la localización, alcance espacial, agentes implicados, causas, etc."

"2.d) Las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan.

Se trata de hacer una superposición de las determinaciones de ordenación propuestas con las variables ambientales. Como resultado se obtiene, para cada determinación, qué variables ambientales están afectadas y si existen áreas de interés dentro de sus límites. Debe indicarse también, para cada ámbito, si existen problemas derivados de las características del territorio que pusieran en duda su existencia de la forma en la que se propone en el instrumento de ordenación. (…) Por todo ello, se propone analizar la incidencia de las determinaciones del instrumento de ordenación en las variables ambientales a través de tablas resumen…"

En base a los contenidos de la Modificación Menor y a los criterios para el análisis de los aspectos ambientales que se desarrolla en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se observa que se desarrolla el análisis de los aspectos ambientales necesarios para el desarrollo de la Modificación Menor, adecuada al ámbito objeto de análisis.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 11/15 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:59

e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.

En el punto 6 del Documento Ambiental Estratégico se desarrolla la caracterización de los impactos previsibles de la Modificación Menor sobre distintos factores ambientales y sobre el paisaje.

Siendo su desarrollo y aplicación adecuada al ámbito analizado, pero se echa en falta la selección de la alternativa propuesta como viable, como si se expone en el apartado 9 del DAE en su último párrafo, aspecto este a subsanar.

f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

El punto 7 del Documento Ambiental Estratégico se recoge este aspecto con las distintas afecciones en base a los distintos planes sectoriales y territoriales que afectan al ámbito. En el mismo no se reseña de qué manera afecta a la pieza el PTE 5 del Paisaje de Gran Canaria (UAP 73 Maspalomas), ni el PTE 21 Corredor de Transporte público, ni el PTP 8 de Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés.

h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

En el apartado 9 del Documento Ambiental Estratégico se exponen los motivos de la selección de las alternativas contempladas y un completo análisis de las distintas alternativas y sus posibles afecciones

g) La motivación de la aplicación del procedimiento de la evaluación Ambiental simplificada

El análisis de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se realiza en el apartado 8 del Documento Ambiental Estratégico.

i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.

En relación con las medidas previstas para prevenir, reducir y en la medida de lo posible, corregir los posibles efectos negativos sobre el medioambiente y el territorio, se recogen en el punto 10 del Documento Ambiental Estratégico, son medidas referidas a la integración del desarrollo edificatorio de la pieza, no se observándose ni apreciándose medidas de carácter ambiental propiamente dicha. No existen medidas concretas a aplicar en el ámbito, ni referidas a la revegetación del ámbito, ni relativas a medidas de adaptación ni mitigación del cambio climático, ni medidas referidas a la perspectiva de género, entre otras.

j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

El punto 11 del Documento Ambiental Estratégico se desarrolla de programa de vigilancia ambiental, pero lo presentado no establece indicadores generales, no se exponen las situaciones de partida, ni las unidades o criterios de valoración, ni las fuentes o mecanismos de obtención de la información para su valoración. Además, el

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 12/15 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:59

planteamiento de dichos indicadores no responde a los términos establecidos en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, que recoge que:

"El programa de vigilancia ambiental está compuesto por el conjunto de medidas que garantizan, una vez que el instrumento de planeamiento ha entrado en vigor, que las medidas correctoras propuestas en el procedimiento de Evaluación Ambiental se cumplen. El otro objetivo del programa de vigilancia ambiental es verificar la eficacia de tales medidas, a la vez que se comprueba el grado de ajuste de nivel de afección previsto a nivel de afección que finalmente se produce".

TERCERO.- Determinación de la existencia de efectos ambientales significativos.

La LEA establece en su art. 31, que para establecer la existencia de posibles efectos ambientales significativos se deberá tener en cuenta los criterios establecidos en el Anexo V de la citada Ley. Estos criterios son los siguientes:

ANEXO V (LEA) **Criterios mencionados en el artículo 31 para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.**
1. Las características de los planes y programas, considerando en particular: *a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones, y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.* *b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.* *c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.* *d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.* *e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.* *2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:* *a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.* *b) El carácter acumulativo de los efectos.* *c) El carácter transfronterizo de los efectos.* *d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidos, por ejemplo, a*

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 13/15 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:59

accidentes).

e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).

f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:

1.º Las características naturales especiales.

2.º Los efectos en el patrimonio cultural.

3.º La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.

4.º La explotación intensiva del suelo.

5.º Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

La evaluación ambiental estratégica simplificada que se presenta en el Documento Ambiental Estratégico de la *Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana*, cuenta con algunas carencias que impiden concluir que no haya posibles impactos significativos.

5. CONCLUSIONES

ÚNICA.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 29.1 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, y en el *Reglamento de Planeamiento de Canarias*, se propone requerir al Equipo redactor, para que subsane el Documento Ambiental Estratégico en los términos establecidos en el presente informe y que se hacen constar a continuación:

- No se recogen ni se reflejan Criterios ni Objetivos de carácter ambiental, aspecto este a subsanar.
- En relación con los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, se echa en falta la posible afección o no, sobre el ámbito, del el PTE 5 del Paisaje de Gran Canaria, PTE 21 Corredor de Transporte público, ni el PTP 8 de Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés, aspecto este a subsanar
- En el apartado 6 se echa en falta la selección de la alternativa propuesta como viable, como si se expone en el apartado 9 del DAE en su último párrafo, aspecto este a completar.
- Tan solo se desarrollan medidas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos que dicha modificación desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico, en ningún momento se plantean medidas correctoras de carácter ambientales (referidas a vegetación, a la mitigación y adaptación al cambio climático, a la perspectiva de género, entre otras), aspecto este a subsanar.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 14/15 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:59

- Se debe desarrollar un programa de vigilancia ambiental en consonancia con los requerimientos del Reglamento de Planeamiento.

En definitiva, el documento analizado no cumple con los contenidos de un EAE Simplificado, aspecto este que se deberá subsanar.

Sin perjuicio de los informes jurídico y técnico, que se emitan a este respecto, es cuanto cumple informar salvo mejor criterio.

Las Palmas de Gran Canaria a 24 de Enero de 2025

Ángel Nicolás García Quintana

Geógrafo

GARCIA QUINTANA ANGEL NICOLAS - 42844214K

Firmado digitalmente por GARCIA QUINTANA ANGEL NICOLAS - 42844214K
Fecha: 2025.01.24 08:24:33 Z

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 15/15 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:26:59

Instrumento: MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU-96 EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 47, AMPLIACIÓN BELLAVISTA. Expediente.: 2021003123

INFORME AMBIENTAL

Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria del Modificación Menor Del PGOU-96 en la Unidad de Ejecución 47, Ampliación Bellavista.

Estudios Ambientales de Planeamiento S.L

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:21:23
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000806	Fecha: 30-01-2025 08:16

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:17:03 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:01

INDICE

1. OBJETO. 3

2. DOCUMENTACIÓN 3

3. ANTECEDENTES 4

4. CONSIDERACIONES TÉCNICAS AL DOCUMENTO 4

5. CONCLUSIONES 5

Estudios Ambientales de Planeamiento S.L

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:21:23
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000806	Fecha: 30-01-2025 08:16

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:17:03

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:01

1. OBJETO.

El objeto de este informe es el análisis de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria de la Modificación Menor del PGOU-96 en la Unidad de Ejecución 47, Ampliación Bellavista, en San Bartolomé de Tirajana.

2. DOCUMENTACIÓN

Este informe se realiza en base a la documentación remitida por el Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, para la realización del Informe ambiental, que incluye:

- Documento Inicial Estratégico compuesto por la Memoria Documento Inicial Estratégico, con 82 folios y planos anexos.

  La memoria del DIE, cuyo índice es el siguiente:

1.- INTRODUCCIÓN 3

2.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN SUSTANCIAL 4

2.1.- OBJETIVOS 4
2.2.- JUSTIFICACION 5

3.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PROPUESTA Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES. 6

3.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. 6
3.2.-ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES Y JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA. 6
3.3.- DESCRIPCIÓN DE PROPUESTAS 12
3.3.1.- MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO 12
3.3.2.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA 13

4.- EL DESARROLLO PREVISIBLE DE LA PROPUESTA 15

5.- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN 16

5.1.-GEOLOGÍA 16
5.2.- GEOMORFOLOGÍA 19
5.3.- HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA 20
5.4.- EDAFOLOGÍA Y ÁREAS DE INTERÉS AGRÍCOLA 26
5.5.- FLORA Y VEGETACIÓN. ÁREAS DE INTERÉS FLORÍSTICO 27
5.6.- FAUNA. ÁREAS DE INTERÉS FAUNÍSTICO 32
5.7.- BIODIVERSIDAD 34
5.8.- PAISAJE 34
5.9.- USOS E INFRAESTRUCTURAS 42
5.10.- ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y RED NATURA 2000 44
5.11.- HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO 46
5.12.- PATRIMONIO HISTÓRICO 47
5.13.- CLIMA Y CALIDAD DEL AIRE 48
5.14.- POBLACIÓN Y SOCIO-ECONOMÍA 53
5.15.- IMPACTOS AMBIENTALES PREEXISTENTES 55
5.16.- RIESGOS NATURALES 57

6.- POTENCIALES IMPACTOS AMBIENTALES DE LA MODIFICACIÓN TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO 61

6.1.- VALORACIÓN DETALLADA Y SIGNO DE LOS IMPACTOS Y DE SUS PROBABLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS INDUCIDOS POR LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LA MODIFICACIÓN SUSTANCIAL 64

7.- INCIDENCIAS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES 73

7.1.- PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA 73
7.2.- PLANTEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE EN SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA 76
7.3.- DETERMINACIONES DEL PLAN TERRITORIAL PARCIAL REGENERACIÓN Y ESTRUCTURACIÓN DEL ESPACIO CONSOLIDADO DE PLAYA DEL INGLÉS (PTP-08) 80
7.4.- PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL ESPACIO ENTRE LA GC-1 Y LA GC-500 EN SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA (PTP-09). DOCUMENTO EN APROBACIÓN PROVISIONAL 80
7.5.- PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR (PTEOTI-GC) 81

8.- CONCLUSIÓN. 82

PLANOS

1.- SITUACIÓN, ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS, RED NATURA 2000 Y HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO
2.- ORTOIMAGEN
3.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR
4.- ESTADO ACTUAL
5.- PERCEPCIÓN PAISAJÍSTICA
6.- DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

Estudios Ambientales de Planeamiento S.L

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:21:23
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000806	Fecha: 30-01-2025 08:16

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:17:03 - 3/5 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:01

3. ANTECEDENTES

En el informe elaborado por el Órgano Sustantivo, y en contestación al requerimiento de la Comisión de Evaluación Ambiental de fecha 13 de abril de 2023 en cuanto a que debe concretar qué propuesta de modificación menor deberá someterse a evaluación ambiental estratégica se informa lo siguiente:

"Las alternativas 0, coinciden las tres propuestas presentadas en la clasificación de suelo urbano remitido a la UE -47, la delimitación del plano de actuaciones y la ordenación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU'96).

En cuanto a las Alternativas 1 (ordenación pormenorizada del PGOU96) que debe entenderse como Alternativa 0, la Alternativa 2 y la Alternativa 3 presentada por Santiago Santana Cazorla que justifica su condición de promotor en el documento, las alternativas de ordenación deben ser valoradas en el trámite de esta alteración de planeamiento, se propone la desestimación de las alternativas propuestas porque ambas alternativas 2 y 3 no son técnicamente viables ya que propone los ámbitos del antiguo Canódromo SUC-1 y las parcelas de acceso por la calle Moya SUC-2 como Suelo Urbano Consolidado, que no cumplen con los requisitos del artº 47.1a) de la Ley 4/2017 en cuanto servicios precisados por el plan general, este ámbito de Amplicación Bellavista que como consta en los antecedentes de planeamiento relacionados en este informe se ordena a través de un plan parcial en desarrollo de las normas subsiadiarias municipal (año 1986) sin que se haya ejecutado la gestión (cesiones) ni la urbanización conforme a la ordenación pormenorizada prevista por el planeamiento general."

Aunque se trata de una Modificación Menor y según el reglamento de planeamiento en el Capítulo V. **Alteración de los instrumentos de ordenación** en su artículo 106, punto 3 dice:

"…las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tienen efectos significativos en el medio ambiente y, en consecuencia, si deben someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.."

4. CONSIDERACIONES TÉCNICAS AL DOCUMENTO

En el apartado 4 del Documento Inicial Estratégico se desarrolla la argumentación de la adecuación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica Ordinaria de la *Modificación Menor*, al tratarse de una Modificación sustancial, con los supuestos regulados en el artículo 6.2 de la LEA, como requisito para justificar el supuesto legal de la evaluación ambiental estratégica ordinaria del Plan.

En referencia a este aspecto este equipo consultor entiende que el procedimiento llevado a cabo por el promotor en relación al desarrollo de un DIE es inadecuado para el desarrollo del instrumento de Modificación Menor pretendido, y debe de ajustarse a los criterios establecidos para el procedimiento de **evaluación ambiental simplificada**, de acuerdo a lo previsto por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:21:23
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000806	Fecha: 30-01-2025 08:16

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:17:03 - 4/5 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:01

evaluación ambiental (en adelante, LEA), por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, Ley 4/2017), así como en el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (en adelante, Reglamento de Planeamiento)

5. CONCLUSIONES

ÚNICA.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 18 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, y en el *Reglamento de Planeamiento de Canarias*, se propone requerir al Equipo redactor, para que desarrolle una **evaluación ambiental simplificada** y desarrolle el Documento Ambiental Estratégico, con unas alternativas de desarrollo viables ambiental y territorialmente.

Sin perjuicio de los informes jurídico y técnico, que se emitan a este respecto, es cuanto cumple informar salvo mejor criterio.

Las Palmas de Gran Canaria a 24 de enero de 2025

Ángel Nicolás García Quintana

Geógrafo

GARCIA QUINTANA ANGEL NICOLAS - 42844214K

Firmado digitalmente por GARCIA QUINTANA ANGEL NICOLAS - 42844214K
Fecha: 2025.01.24 08:21:23 Z

Estudios Ambientales de Planeamiento S.L

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:21:23
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000806	Fecha: 30-01-2025 08:16
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B		
Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:17:03	- 5/5 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:01

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

ORGANO AMBIENTAL MUNICIPAL
Expte.:3123/2021
Sgtr[a]: ACH/sde

REQUERIMIENTO DE SUBSANACIÓN

Visto el Informe Ambiental emitido en relación con la **MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 47, AMPLIACIÓN BELLAVISTA. Expediente.: 2021003123**

Visto cuanto viene previsto en el Reglamento Orgánico Municipal en la creación y regulación del Órgano Ambiental Municipal, así como en el art. 115.2 del Decreto 181/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, y art 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, por la presente se viene en:

RESOLVER

Requerir al promotor a los efectos de que SUBSANE el contenido del Documento Ambiental Estratégico en los términos expuestos en el informe del Ambientalista Don Ángel Nicolas García Bordón.

Para ello se le concede el improrrogable plazo de DIEZ DÍAS (10), y Asimismo, se le advierte que, conforme a lo dispuesto en el artículo 68 de la L 39/2015, en caso de no subsanar su solicitud o presentar la documentación requerida o de no hacerlo en el plazo indicado, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21 de la indicada Ley 39/2015

San Bartolomé de Tirajana, a fecha de firma electrónica.

El Secretario del órgano Ambiental Municipal

Fdo. Antonio Calvo Hernández

Firmado por:	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Secretario Organo Ambiental Ver firma	Fecha: 29-01-2025 13:43:59
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 1AA3485BA084B86BB0952CF6FE012F61
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/1AA3485BA084B86BB0952CF6FE012F61

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:32 Ver sello - 1/1 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:02

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

ORGANO AMBIENTAL MUNICIPAL
Expte.:3123/2021
Sgtr[a]: ACH/sde

REQUERIMIENTO DE SUBSANACIÓN

Visto el Informe Ambiental emitido en relación con la **MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 47, AMPLIACIÓN BELLAVISTA. Expediente.: 2021003123**

Visto cuanto viene previsto en el Reglamento Orgánico Municipal en la creación y regulación del Órgano Ambiental Municipal, así como en el art. 115.2 del Decreto 181/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, y art 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, por la presente se viene en:

RESOLVER

Requerir al promotor a los efectos de que SUBSANE el contenido del Documento Ambiental Estratégico en los términos expuestos en el informe del ambientalista Don Ángel Nicolas García Bordón.

Para ello se le concede el improrrogable plazo de DIEZ DÍAS (10), y Asimismo, se le advierte que, conforme a lo dispuesto en el artículo 68 de la L 39/2015, en caso de no subsanar su solicitud o presentar la documentación requerida o de no hacerlo en el plazo indicado, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21 de la indicada Ley 39/2015

San Bartolomé de Tirajana, a fecha de firma electrónica.

El Secretario del órgano Ambiental Municipal

Fdo. Antonio Calvo Hernández

Firmado por:	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Secretario Organo Ambiental Ver firma	Fecha: 29-01-2025 13:43:57
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 08B715DF1CAE48477E3C737972B9F350
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/08B715DF1CAE48477E3C737972B9F350

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:03 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:04

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

ORGANO AMBIENTAL MUNICIPAL
Expte.:3123/2021
Sgtr[a]: ACH/sde

REQUERIMIENTO DE SUBSANACIÓN

Visto el Informe Ambiental emitido en relación con la **MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 47, AMPLIACIÓN BELLAVISTA. Expediente.: 2021003123**

Visto cuanto viene previsto en el Reglamento Orgánico Municipal en la creación y regulación del Órgano Ambiental Municipal, así como en el art. 115.2 del Decreto 181/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, y art 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, por la presente se viene en:

RESOLVER

Requerir al promotor a los efectos de que SUBSANE el contenido del Documento Ambiental Estratégico en los términos expuestos en el informe del Ambientalista Don Ángel Nicolas García Bordón.

Para ello se le concede el improrrogable plazo de DIEZ DÍAS (10), y Asimismo, se le advierte que, conforme a lo dispuesto en el artículo 68 de la L 39/2015, en caso de no subsanar su solicitud o presentar la documentación requerida o de no hacerlo en el plazo indicado, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21 de la indicada Ley 39/2015

San Bartolomé de Tirajana, a fecha de firma electrónica.

El Secretario del órgano Ambiental Municipal

Fdo. Antonio Calvo Hernández

Firmado por:	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Secretario Organo Ambiental Ver firma	Fecha: 29-01-2025 13:43:59
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000806	Fecha: 30-01-2025 08:16

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 49C8A5469B58B8C73417C6837754E5EF
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/49C8A5469B58B8C73417C6837754E5EF

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:17:02 Ver sello - 1/1 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:05

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

ORGANO AMBIENTAL MUNICIPAL
Expte.:3123/2021
Sgtr[a]: ACH/sde

REQUERIMIENTO DE SUBSANACIÓN

Visto el Informe Ambiental emitido en relación con la **MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 47, AMPLIACIÓN BELLAVISTA. Expediente.: 2021003123**

Visto cuanto viene previsto en el Reglamento Orgánico Municipal en la creación y regulación del Órgano Ambiental Municipal, así como en el art. 115.2 del Decreto 181/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, y art 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, por la presente se viene en:

RESOLVER

Requerir al promotor a los efectos de que SUBSANE el contenido del Documento Ambiental Estratégico en los términos expuestos en el informe del Ambientalista Don Ángel Nicolas García Bordón.

Para ello se le concede el improrrogable plazo de DIEZ DÍAS (10), y Asimismo, se le advierte que, conforme a lo dispuesto en el artículo 68 de la L 39/2015, en caso de no subsanar su solicitud o presentar la documentación requerida o de no hacerlo en el plazo indicado, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21 de la indicada Ley 39/2015

San Bartolomé de Tirajana, a fecha de firma electrónica.

El Secretario del órgano Ambiental Municipal

Fdo. Antonio Calvo Hernández

Firmado por:	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Secretario Organo Ambiental Ver firma	Fecha: 29-01-2025 13:43:59
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 1AA3485BA084B86BB0952CF6FE012F61
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/1AA3485BA084B86BB0952CF6FE012F61

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:32 Ver sello - 1/1 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:06

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

ORGANO AMBIENTAL MUNICIPAL
Expte.:3123/2021
Sgtr[a]: ACH/sde

REQUERIMIENTO DE SUBSANACIÓN

Visto el Informe Ambiental emitido en relación con la **MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 47, AMPLIACIÓN BELLAVISTA. Expediente.: 2021003123**

Visto cuanto viene previsto en el Reglamento Orgánico Municipal en la creación y regulación del Órgano Ambiental Municipal, así como en el art. 115.2 del Decreto 181/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, y art 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, por la presente se viene en:

RESOLVER

Requerir al promotor a los efectos de que SUBSANE el contenido del Documento Ambiental Estratégico en los términos expuestos en el informe del Ambientalista Don Ángel Nicolas García Bordón.

Para ello se le concede el improrrogable plazo de DIEZ DÍAS (10), y Asimismo, se le advierte que, conforme a lo dispuesto en el artículo 68 de la L 39/2015, en caso de no subsanar su solicitud o presentar la documentación requerida o de no hacerlo en el plazo indicado, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21 de la indicada Ley 39/2015

San Bartolomé de Tirajana, a fecha de firma electrónica.

El Secretario del órgano Ambiental Municipal

Fdo. Antonio Calvo Hernández

Firmado por:	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Secretario Organo Ambiental Ver firma	Fecha: 29-01-2025 13:43:59
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000806	Fecha: 30-01-2025 08:16

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 49C8A5469B58B8C73417C6837754E5EF
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/49C8A5469B58B8C73417C6837754E5EF

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:17:02 Ver sello - 1/1 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:08

Ilustre Ayuntamiento
de la Villa de
San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

ORGANO AMBIENTAL MUNICIPAL
Expte.:3123/2021
Sgtr[a]: ACH/sde

REQUERIMIENTO DE SUBSANACIÓN

Visto el Informe Ambiental emitido en relación con la **MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 47, AMPLIACIÓN BELLAVISTA. Expediente.: 2021003123**

Visto cuanto viene previsto en el Reglamento Orgánico Municipal en la creación y regulación del Órgano Ambiental Municipal, así como en el art. 115.2 del Decreto 181/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, y art 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, por la presente se viene en:

RESOLVER

Requerir al promotor a los efectos de que SUBSANE el contenido del Documento Ambiental Estratégico en los términos expuestos en el informe del ambientalista Don Ángel Nicolas García Bordón.

Para ello se le concede el improrrogable plazo de DIEZ DÍAS (10), y Asimismo, se le advierte que, conforme a lo dispuesto en el artículo 68 de la L 39/2015, en caso de no subsanar su solicitud o presentar la documentación requerida o de no hacerlo en el plazo indicado, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21 de la indicada Ley 39/2015

San Bartolomé de Tirajana, a fecha de firma electrónica.

El Secretario del órgano Ambiental Municipal

Fdo. Antonio Calvo Hernández

Firmado por:	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Secretario Organo Ambiental Ver firma	Fecha: 29-01-2025 13:43:57
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 08B715DF1CAE48477E3C737972B9F350
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/08B715DF1CAE48477E3C737972B9F350

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:03 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:09

INFORME JURÍDICO SOBRE LA ADMISIBILIDAD DE LA SOLICITUD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana

Expediente:	**3123/2021**
Asunto:	Solicitud de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana
Trámite	Informe de admisibilidad
Promotor:	Cárnica Global, S.L.; Hnos. del Castillo y del Castillo y otros; D. Santiago Santana Cazorla

---

ÍNDICE:

1. OBJETO 2
2. ANTECEDENTES 2
3. CONSIDERACIONES JURÍDICAS 5
   3.1. NORMATIVA 5
   3.2. PROCEDIMIENTO 5
   3.3. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL EXPEDIENTE 7
4. CONCLUSIONES 9
5. PROPUESTA DE RESOLUCIÓN 11

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 28-01-2025 19:36:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:38 Ver sello - 1/12 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:11

1. OBJETO

El objeto de este informe versa sobre el examen de la documentación remitida por el órgano ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, en relación a la solicitud efectuada para la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación, a los efectos de su admisibilidad formal para su tramitación.

El objeto de las solicitudes formuladas en el expediente de referencia, lo constituye a la modificación de la ordenación de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, clasificada como suelo urbano y cuya ordenación consta incorporada al planeamiento vigente (BOP núm. 61, de 11/05/2021).

En relación con el expediente de referencia, de conformidad con la normativa que se cita en las consideraciones jurídicas y restante de aplicación al caso, se emite el presente informe jurídico de conformidad con lo establecido por el artículo 29 de la Ley 21/2019, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y el Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, sobre la admisibilidad de la solicitud de evaluación ambiental estratégica.

2. ANTECEDENTES

2.1.- Mediante Decreto del Concejal-Delegado del Área de Urbanismo, Deportes, Mayores, Playas y Policía Local, de fecha 11 de noviembre de 2021, se resolvió la **incoación** de expediente administrativo de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana de la Unidad de Ejecución nº 47 Bellavista, solicitada por la mercantil "Cárnica Global, S.L.".

2.2.- Con fecha 28 de abril de 2022, el Ayuntamiento Pleno de San Bartolomé de Tirajana, adoptó acuerdo de **inicio del procedimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada,** en relación al expediente de aprobación de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación solicitada a instancias de la mercantil **"Cárnica Global, S.L."** que se está tramitando en el Ayuntamiento como Expte. nº 3123/2021.

2.3.- En el expediente remitido, consta que, con posterioridad a la solicitud que dio lugar a la adopción del acuerdo de 28 de abril de 2022, se presentaron en sede municipal las siguientes solicitudes que constan incorporadas al Expte. nº 3123/2021:

- Modificación Menor del PGOU-96 en la Unidad de Ejecución 47, Ampliación Bellavista y Documento Inicial Estratégico (DIE), presentados para la evaluación ambiental estratégica ordinaria a instancias de D. José Francisco Henríquez Sánchez (Reg. de entrada nº 2022-008084, de 21.04.2022), en representación de **D. Santiago Santana Cazorla** [Folios 779 a 955 del Expediente Administrativo remitido].

- Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana y Documento Ambiental Estratégico (DAE), presentados para la evaluación ambiental estratégica simplificada a instancias de D. Antonio José Marrero Falcón (Reg. de entrada nº 2022-017936, de 02.09.2022), en representación de los integrantes de la familia Del Castillo (**Sres. Del Castillo** en lo sucesivo) enumerados en la

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 28-01-2025 19:36:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:38 - 2/12 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:11

instancia presentada por registro general [Folios 1024 a 1295 del Expediente Administrativo remitido].

En relación con estas dos solicitudes de modificación menor del planeamiento en el ámbito de la Unidad de Ejecución 47, Ampliación Bellavista presentadas a instancias de D. Santiago Santana Cazorla y los Sres. Del Castillo, inicialmente, no constaba informe de los servicios municipales ni acuerdo del órgano sustantivo para la tramitación de los procedimientos de modificación menor y su evaluación ambiental estratégica.

2.4.- Con fecha 13 de abril de 2023, el órgano ambiental municipal acordó por unanimidad:

> **"*Primero.-*** *Devolver al órgano sustantivo el expediente administrativo y, atendiendo a la existencia de tres solicitudes de modificación menor, para que proceda a adoptar los trámites establecidos por el artículo 29 de la LEA, debiendo concretar previa emisión de los correspondientes informes técnico y jurídico, qué propuesta de modificación menor (de las tres iniciativas presentadas) deberá someterse a evaluación ambiental estratégica, y, en su caso, acuerde el inicio del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica, relativa a la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, y su posterior remisión al órgano ambiental.*
>
> ***Segundo.-*** *Deberá advertirse al órgano sustantivo que las solicitudes presentadas a instancias de D. Santiago Santana Cazorla y los Sres. Del Castillo deben someterse a las comprobaciones y trámites previstos por los artículos 18 y 29 de la LEA, respectivamente, y someterlas a los informes técnico y jurídico, y, en su caso, acuerde el inicio del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica de dichas solicitudes y su posterior remisión al órgano ambiental para continuar con el procedimiento.*
>
> ***Tercero.-*** *Notificar la presente resolución al órgano sustantivo.*"

2.5.- Según consta en el Expediente Administrativo [Folios 1357 – 1359 del Expediente Administrativo remitido], el órgano ambiental municipal remitió a los promotores el acuerdo adoptado en sesión de 13 de abril de 2023.

Consta Diligencia de fecha 19/05/2023 [Folios 1360 - 1361 del Expediente Administrativo remitido], por la que se **remite al órgano sustantivo** el Expte. núm. 3123/2021 "*para que proceda a adoptar los trámites establecidos por el artículo 29 de la LEA, debiendo concretar qué propuesta de modificación menor deberá someterse a evaluación ambiental estratégica, y, en su caso, acuerde el inicio del procedimiento y su posterior remisión al órgano ambiental*".

2.6.- Mediante Requerimiento con Reg. de Salida núm. 2024-006904, de 8 de agosto de 2024 [Folios 1362 - 1363 del Expediente Administrativo remitido], se requirió a los promotores Sres. Del Castillo para la aportación del documento Borrador del plan antes de la remisión al Órgano Ambiental Municipal, en formato digital y firmado por el técnico redactor.

2.7.- Que, con fecha 12 de agosto de 2024 (Reg. de Entrada núm. REGAGE24e00060746848), los promotores Sres. Del Castillo presentan documentación para **subsanar** el anterior requerimiento.

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 28-01-2025 19:36:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:38 - 3/12 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:11

2.8.- Que, en el Expediente consta Informe Técnico municipal emitido con fecha 20 de septiembre de 2024 [Folios 1628 a 1657 del Expediente Administrativo remitido], en virtud del cual, una vez analizado el contenido de las mismas, se concluye que:

> "*Las alternativas 0, coinciden las tres propuestas presentadas en la clasificación de suelo suelo urbano remitido a la UE -47, la delimitación del plano de actuaciones y la ordenación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU'96).*
>
> *En cuanto a las Alternativas 1 (ordenación pormenorizada del PGOU96) que debe entenderse como Alternativa 0, la Alternativa 2 y la Alternativa 3 presentada por Santiago Santana Cazorla que justifica su condición de promotor en el documento, las alternativas de ordenación deben ser valoradas en el trámite de esta alteración de planeamiento, se propone la desestimación de las alternativas propuestas porque ambas alternativas 2 y 3 no son técnicamente viables ya que propone los ámbitos del antiguo Canódromo SUC-1 y las parcelas de acceso por la calle Moya SUC-2 como Suelo Urbano Consolidado, que no cumplen con los requisitos del artº 47.1a) de la Ley 4/2017 en cuanto servicios precisados por el plan general, este ámbito de Amplicación Bellavista que como consta en los antecedentes de planeamiento relacionados en este informe se ordena a través de un plan parcial en desarrollo de las normas subsiadiarias municipal (año 1986) sin que se haya ejecutado la gestión (cesiones) ni la urbanización conforme a la ordenación pormenorizada prevista por el planeamiento general.*
>
> *En cuanto a las alternativas 1 y 2 presentadas por Carnica Global, S.L y Susana del Castillo y del Castillo se propone a la Comisión de Evaluación Ambiental, Órgano Ambiental Municipal, que evalue ambientalmente las cuatro alternativas, incluyendo la Alternativa 0, por considerarse alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, seleccionándose aquella alternativa que resulte más equilibrada desde la perspectiva del desarrollo sostenible, previa ponderación de los aspectos económicos, sociales, territoriales y ambientales para la aprobación inicial.*"

2.9.- Que, en el Expediente Consta Informe Jurídico municipal emitido con fecha 20 de septiembre de 2024 [Folios 1658 a 1661 del Expediente Administrativo remitido], en virtud del cual, se propone:

> **"*PRIMERA*.- *REMITIR* *al* ***Órgano Ambiental Municipal*** *la solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada* ***DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN NUMERO 47 DE AMPLIACIÓN BELLAVISTA*** *en los términos señalados en el informe técnico obrante en el expediente, a los efectos de la elaboración del informe ambiental estratégico previsto en la Ley 4/2017 y Ley 21/2013, acompañando a este acuerdo la documentación legal y reglamentariamente exigida.*
>
> ***SEGUNDA.-*** *Dar traslado del acuerdo a cuantos figuren como interesados, con expresión de que contra el acuerdo no cabe interponer recurso alguno, por cuanto se trata de un acto de trámite."*

2.10.- Con fecha 26 de septiembre de 2024, el Ayuntamiento Pleno de San Bartolomé de Tirajana, adoptó acuerdo de inicio del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica, en relación al expediente de aprobación de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en la Unidad de Ejecución nº 47 Bellavista, concretando que:

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 28-01-2025 19:36:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:38 - 4/12 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:11

*"**PRIMERA**.-Comprobada la documentación y obtenido el informe favorable, procede acordar el inicio del trámite del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada y, consecuentemente, remitir el expediente al Órgano Ambiental Municipal, con la solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN NUMERO 47 DE AMPLIACIÓN BELLAVISTA en los términos señalados en el informe técnico obrante en el expediente, a los efectos de la elaboración del informe ambiental estratégico previsto en la Ley 4/2017 y Ley 21/2013, acompañando a este acuerdo la documentación legal y reglamentariamente exigida."*

2.11.- De conformidad con lo dispuesto en los artículos 143.5 y 165.3 de la LSENPC y 112.4 del Reglamento de Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, se han remitido al Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, los Borradores de las propuestas de Modificación Menor del Plan que se han presentado por los diferentes promotores, así como, los correspondientes DAE y DIE de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación municipal, de cada una de las tres iniciativas que se han indicado en el presente apartado, a los efectos de la elaboración del Informe Ambiental Estratégico.

2.12.- En el Expediente constan tres Informes Ambientales emitidos por el Geógrafo D. Ángel García Quintana, con fecha 24 de enero de 2025, donde concluye en relación a cada una de las tres iniciativas presentadas.

3. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

3.1. NORMATIVA

Vista la siguiente normativa, y demás de aplicación al caso:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (LEA).
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, (LPACAP).
- Reglamento Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de Entidades Locales, RD 2568/1986, de 28 de noviembre (ROF) y Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, Decreto de 17 de junio 1955.
- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC).
- Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 181/2018, de 26 de diciembre (RPC).
- El Reglamento Orgánico Municipal del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, en sus artículos 186 a 199 regula la Comisión de Evaluación Ambiental de los Planes Urbanísticos y Proyectos, aprobado por Pleno de fecha 26 de marzo de 2021.

3.2. PROCEDIMIENTO

El procedimiento para la evaluación ambiental estratégica estará sujeto a las determinaciones de la LEA, así como a la LSENPC y el RPC que la desarrolla.

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 28-01-2025 19:36:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:38 - 5/12 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:11

De acuerdo con el artículo 6 de la LEA será objeto de evaluación ambiental los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, concretando en el apartado 2 de dicho precepto que las modificaciones menores serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada.

El Reglamento Orgánico Municipal, en sus artículos 186 a 199 regula la Comisión de Evaluación Ambiental de los Planes Urbanísticos y Proyectos, aprobado por Pleno de fecha 26 de marzo de 2021, y establece en su artículo 188.3 letra f), lo siguiente:

> *"f. En los casos de modificaciones menores, determinar si es necesario o no la evaluación ambiental estratégica sobre la base de si tiene efectos significativos sobre el medio ambiente".*

En virtud del artículo 165.3 de la LSENPC las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente.

De conformidad con el artículo 29 de la LEA, el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se inicia mediante la presentación por parte del promotor ante el órgano sustantivo del borrador del plan junto con su documento ambiental estratégico y, una vez comprobada la documentación por el órgano sustantivo, se remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar.

Según consta en los Antecedentes, con fecha 13 de abril de 2023, el órgano ambiental municipal acordó la devolución al órgano sustantivo del expediente administrativo, para la adopción de los trámites prevenidos por el artículo 29 de la LEA respecto de las tres iniciativas relativas a la solicitud de evaluación ambiental estratégica de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana.

Previa adopción de los trámites procedimentales, con fecha 26 de septiembre de 2024, el Ayuntamiento Pleno de San Bartolomé de Tirajana, adoptó acuerdo de inicio del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica, y su remisión al Órgano Ambiental Municipal, con las solicitudes en relación al expediente de aprobación de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en la Unidad de Ejecución nº 47 Bellavista, en los términos señalados en el informe técnico obrante en el expediente, a los efectos de la elaboración del informe ambiental estratégico previsto en la Ley 4/2017 y Ley 21/2013, acompañando a este acuerdo la documentación legal y reglamentariamente exigida.

En el Expediente Administrativo remitido, constan las solicitudes presentadas a instancias de los promotores **(i)** Cárnica Global, S.L.; **(ii)** D. Santiago Santana Cazorla; y, **(iii)** Sres. Del Castillo.

Hasta el momento de emisión del presente informe jurídico, el expediente **ha cumplido** con la tramitación prevenida en los citados artículos.

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 28-01-2025 19:36:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:38 - 6/12 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:11

3.3. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL EXPEDIENTE

La documentación requerida para el sometimiento de un asunto a la Comisión será la exigida, según los casos, en la legislación básica sobre evaluación ambiental, así como en la LSENPC, y las normas que la desarrollen.

En los supuestos en los que la documentación remitida no cumpla con el contenido establecido en la normativa a que se refiere el apartado anterior, la Presidencia de la Comisión formulará el respectivo requerimiento de subsanación al órgano sustantivo o, en su caso, al promotor, de conformidad con la legislación básica sobre procedimiento administrativo común. En caso de no atenderse el requerimiento en el plazo establecido, por dicha Presidencia se dictará la correspondiente resolución de desistimiento.

Lo anterior debe entenderse sin perjuicio de los acuerdos de inadmisión de la solicitud que pueda adoptar la Comisión, en los supuestos establecidos en la legislación sobre evaluación ambiental.

En el presente Expte. nº 3123/2021, **constan tres solicitudes para la tramitación de modificación menor** de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana.

La documentación técnica presentada identifica a su autor o autores, indicando su titulación y profesión. Además, consta la fecha de conclusión y firma del autor.

En cuanto al Borrador de la documentación técnica y el Documento Ambiental Estratégico, se recogen en ambos documentos la firma electrónica de los redactores, diligenciado por funcionario autorizado recogiendo en la diligencia la fecha del acuerdo plenario que se adoptó sobre la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada.

Respecto al Borrador de la documentación técnica y al Documento Ambiental Estratégico de cada una de las iniciativas, se han emitido tres **Informes Ambientales** de fecha 24 de enero de 2025 por el Geógrafo D. Ángel Nicolás García Quintana, donde concluye lo siguiente para continuar el procedimiento respetando los requisitos exigidos por la legislación sectorial (art. 29 LEA):

1. Respecto de la evaluación ambiental estratégica simplificada (DAE) presentada por Cárnica Global, S.L.:

   ***"ÚNICA**.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 29.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se propone requerir al Equipo redactor, para que subsane el Documento Ambiental Estratégico en los términos establecidos en el presente informe y que se hacen constar a continuación:*

   - *No se recogen ni se reflejan Criterios ni Objetivos de carácter ambiental, aspecto este a subsanar.*
   - *En relación con los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, se echa en falta la posible afección o no, sobre el ámbito, del el PTE 5 del Paisaje de Gran Canaria, PTE 21 Corredor de*

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 28-01-2025 19:36:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:38 - 7/12 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:11

Transporte público, ni el PTP 8 de Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés, aspecto este a subsanar

- *En el apartado 6 se echa en falta la selección de la alternativa propuesta como viable, como si se expone en el apartado 9 del DAE en su último párrafo, aspecto este a completar.*
- *Tan solo se desarrollan medidas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos que dicha modificación desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico, en ningún momento se plantean medidas correctoras de carácter ambientales (referidas a vegetación, a la mitigación y adaptación al cambio climático, a la perspectiva de género, entre otras), aspecto este a subsanar.*
- *Se debe desarrollar un programa de vigilancia ambiental en consonancia con los requerimientos del Reglamento de Planeamiento.*

En definitiva, el documento analizado no cumple con los contenidos de un EAE Simplificado, aspecto este que se deberá subsanar."

2. Respecto de la evaluación ambiental estratégica ordinaria (DIE) presentada a instancias de D. Santiago Santana Cazorla:

"***ÚNICA**.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se propone requerir al Equipo redactor, para que desarrolle una **evaluación ambiental simplificada** y desarrolle el Documento Ambiental Estratégico, con unas alternativas de desarrollo viables ambiental y territorialmente*."

[Conforme al artículo 29.1, letra b) LEA, la documentación deberá contener, entre otra información "*El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables*"]

3. Respecto de la evaluación ambiental estratégica simplificada (DAE) presentada a instancias de los Sres. Del Castillo:

"***ÚNICA**.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 29.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se propone requerir al Equipo redactor, para que subsane el Documento Ambiental Estratégico en los términos establecidos en el presente informe y que se hacen constar a continuación:*

- *No se recogen ni se reflejan Criterios ni Objetivos de carácter ambiental, aspecto este a subsanar.*
- *En relación con los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, se echa en falta la posible afección o no, sobre el ámbito, del el PTE 5 del Paisaje de Gran Canaria, PTE 21 Corredor de Transporte público, ni el PTP 8 de Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés, aspecto este a subsanar*
- *En el apartado 6 se echa en falta una conclusión en relación con la selección de la alternativa propuesta como viable, como si se expone en el apartado 9 del DAE en su último párrafo, aspecto este a completar.*

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 28-01-2025 19:36:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:38 - 8/12 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:11

- *Tan solo se desarrollan medidas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos que dicha modificación desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico, en ningún momento se plantean medidas correctoras de carácter ambientales (referidas a vegetación, a la mitigación y adaptación al cambio climático, a la perspectiva de género, entre otras), aspecto este a subsanar.*
- *Se debe desarrollar un programa de vigilancia ambiental en consonancia con los requerimientos del Reglamento de Planeamiento.*

En definitiva, el documento analizado cumple con los contenidos de un EAE Simplificado, pero posee algunos aspectos que se deben ser subsanados."

De conformidad con lo establecido en el artículo 22.2c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, la aprobación de la Modificación Menor del Planeamiento General corresponde al Pleno del Ayuntamiento.

Conforme a lo anterior, llegado el momento procedimental oportuno, el órgano sustantivo deberá determinar la propuesta de modificación menor que deberá tramitarse.

Asimismo, se deja constancia que, en el Expediente Administrativo remitido, consta escrito de alegaciones y documentación adjunta, de carácter no ambiental, relativas a la disposición y posesión de un inmueble localizado en la delimitación de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación municipal. El órgano ambiental municipal deberá advertir al órgano sustantivo de tal circunstancia para la adopción de las medidas que, en su caso, resulten oportunas.

En conclusión, a la fecha de emisión del presente informe, el contenido del expediente **cumple** con los requisitos sustanciales exigibles, si bien, el Documento Ambiental Estratégico presentado en cada Solicitud, adolece de algunas carencias que deben ser subsanadas, con carácter previo a la fase de Consultas.

4. CONCLUSIONES

Vista la normativa de aplicación que se cita, así como el procedimiento y requisitos exigidos por la legislación sectorial, en atención al trámite de admisión de la solicitud, se informa:

Primero.- Que hasta la emisión del presente informe se **ha cumplido** con el procedimiento establecido.

Segundo.- Que al respecto del contenido documental del expediente, a fecha de emisión del presente informe, el expediente **cumple** con los requisitos de contenido sustanciales exigibles, sin perjuicio de las subsanaciones indicadas por los Informes Ambientales que obran en el Expediente.

Tercero.- Que constan en el expediente tres **Informes Ambientales** que analizan la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación.

Que dichos documentos ambientales concluyen que las solicitudes presentadas deben ser completadas:

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 28-01-2025 19:36:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:38 - 9/12 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:11

3.A.- <u>Evaluación Ambiental Estratégica solicitud de Cárnica Global, S.L. (DAE)</u>:

*"**ÚNICA**.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 29.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se propone requerir al Equipo redactor, para que subsane el Documento Ambiental Estratégico en los términos establecidos en el presente informe y que se hacen constar a continuación:*

- *No se recogen ni se reflejan Criterios ni Objetivos de carácter ambiental, aspecto este a subsanar.*
- *En relación con los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, se echa en falta la posible afección o no, sobre el ámbito, del el PTE 5 del Paisaje de Gran Canaria, PTE 21 Corredor de Transporte público, ni el PTP 8 de Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés, aspecto este a subsanar*
- *En el apartado 6 se echa en falta la selección de la alternativa propuesta como viable, como si se expone en el apartado 9 del DAE en su último párrafo, aspecto este a completar.*
- *Tan solo se desarrollan medidas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos que dicha modificación desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico, en ningún momento se plantean medidas correctoras de carácter ambientales (referidas a vegetación, a la mitigación y adaptación al cambio climático, a la perspectiva de género, entre otras), aspecto este a subsanar.*

Se debe desarrollar un programa de vigilancia ambiental en consonancia con los requerimientos del Reglamento de Planeamiento."

3.B.- <u>Evaluación Ambiental Estratégica solicitud de D. Santiago Santana Cazorla (DIE)</u>:

"***ÚNICA**.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se propone requerir al Equipo redactor, para que desarrolle una **evaluación ambiental simplificada** y desarrolle el Documento Ambiental Estratégico, con unas alternativas de desarrollo viables ambiental y territorialmente*."

3.C.- <u>Evaluación Ambiental Estratégica solicitud de los Sres. Del Castillo (DAE)</u>:

"***ÚNICA**.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 29.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se propone requerir al Equipo redactor, para que subsane el Documento Ambiental Estratégico en los términos establecidos en el presente informe y que se hacen constar a continuación:*

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 28-01-2025 19:36:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:38 - 10/12 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:11

- *No se recogen ni se reflejan Criterios ni Objetivos de carácter ambiental, aspecto este a subsanar.*
- *En relación con los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, se echa en falta la posible afección o no, sobre el ámbito, del el PTE 5 del Paisaje de Gran Canaria, PTE 21 Corredor de Transporte público, ni el PTP 8 de Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés, aspecto este a subsanar*
- *En el apartado 6 se echa en falta una conclusión en relación con la selección de la alternativa propuesta como viable, como si se expone en el apartado 9 del DAE en su último párrafo, aspecto este a completar.*
- *Tan solo se desarrollan medidas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos que dicha modificación desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico, en ningún momento se plantean medidas correctoras de carácter ambientales (referidas a vegetación, a la mitigación y adaptación al cambio climático, a la perspectiva de género, entre otras), aspecto este a subsanar.*
- *Se debe desarrollar un programa de vigilancia ambiental en consonancia con los requerimientos del Reglamento de Planeamiento.*

En definitiva, el documento analizado cumple con los contenidos de un EAE Simplificado, pero posee algunos aspectos que se deben ser subsanados."

Cuarto.- Que a la vista de cuanto precede y de conformidad con lo dispuesto en la LEA y Reglamento Orgánico Municipal del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana que regula la Comisión de Evaluación Ambiental de los Planes Urbanísticos y Proyectos, este jurídico informa en **sentido favorable, previo requerimiento a los promotores** **(i)** Cárnica Global, S.L.; **(ii)** D. Santiago Santana Cazorla; y, **(iii)** Sres. Del Castillo **de la subsanación del contenido de los Documento Ambiental Estratégicos** en los términos establecidos en los Informes Ambientales para continuar el procedimiento respetando los requisitos exigidos por la legislación sectorial (art. 29 LEA).

Quinto.- Se deberá advertir al órgano sustantivo de que deberá determinar qué propuesta de modificación menor deberá tramitarse llegado el momento procedimental oportuno.

Asimismo, deberá darse traslado al órgano sustantivo de las alegaciones y documentación adjunta, de carácter no ambiental, relativas a la disposición y posesión de un inmueble localizado en la delimitación de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación.

5. PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

En base a los antecedentes y consideraciones jurídicas expuestas, se informa en sentido de REQUERIR a los promotores carácter previo a acordar la admisión a trámite de las solicitudes de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación, y en consecuencia, se propone al Órgano Ambiental el siguiente Acuerdo:

Primero.- Requerir a los promotores **(i)** Cárnica Global, S.L.; **(ii)** D. Santiago Santana Cazorla; y, **(iii)** Sres. Del Castillo, la subsanación del contenido de los Documentos Ambientales Estratégicos en los términos establecidos en los

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 28-01-2025 19:36:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:38 - 11/12 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:11

Informes Ambientales, con carácter previo a acordar el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada relativa a la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación.

Segundo.- Una vez subsanado el contenido de los Documentos Ambientales Estratégicos, respectivamente, acordar el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada relativa a la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación.

Tercero.- Tras acordar el inicio del procedimiento, someter a consultas de las Administraciones Públicas que por razón de la materia o territorio puedan verse afectadas en el ejercicio de sus competencias, y de las personas interesadas, por un plazo de 45 días, el Borrador del documento técnico de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación y el Documento Ambiental Estratégico, conformado por la documentación técnica aprobada por el Pleno municipal, el 26 de septiembre de 2024, y su subsanación, mediante la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias, en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia y en el Tablón de Anuncios de la Sede Electrónica del Ayuntamiento.

Cuarto.- Dar traslado al órgano sustantivo del escrito de alegaciones y documentación adjunta que obra en el Expediente, en relación a la disposición y posesión de un inmueble localizado en la delimitación de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación municipal, a los efectos de que los servicios municipales adopten las medidas que, en su caso, resulten oportunas.

Quinto.- Advertir al órgano sustantivo de que, llegado el momento procedimental oportuno, deberá determinar la propuesta de modificación menor que deberá tramitarse.

Sexto.- Notificar la presente resolución al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

Contra este presente acto de trámite no cabe interponer recurso, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 112.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Firmado digitalmente por: ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES NAVARRO
Fecha y hora: 28.01.2025 19:36:03

Antonio del Castillo-Olivares Navarro
Abogado

En Las Palmas de Gran Canaria, a fecha de la firma electrónica

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 28-01-2025 19:36:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:38 - 12/12 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:11

AL ÓRGANO AMBIENTAL MUNICIPAL DEL
AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

Solicitud ampliación del plazo para presentar subsanaciones requeridas

_____

Asunto: **Informe Ambiental en relación a la Modificación Menor del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la Unidad de Ejecución 47, Ampliación Bellavista.**
Expediente: **2021-003123**
Registro salida: nº 2025-000804
Fecha de notificación: 30-01-2025

DOLORES CABRERA LÓPEZ, mayor de edad, titular del Documento Nacional de Identidad número 43.241.445 L, actuando en nombre y representación de la entidad mercantil CARNICA GLOBAL S.L. con domicilio en la calle Josefina Mayor nº 50, CP 35200 de Telde y C.I.F. B-76.088.418, representada por don Miguel Saavedra Alvarado, con D.N.I 42.762.588 E, según consta acreditado en el expediente de Modificación Menor en tramitación, comparece ante el **Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana** y,

DICE:

I. Que con fecha 30 de enero del presente se me notificó REQUERIMIENTO DE SUBSANACIÓN, **en relación a la Modificación Menor del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la Unidad de Ejecución 47, Ampliación Bellavista,** por el que se me concedió el plazo de DIEZ DÍAS para proceder a que se SUBSANE el contenido del Documento

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 04-02-2025 14:24:34
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-002259	Fecha: 05-02-2025 11:07

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EFBA8912FF5F16641B3547F884A30E52
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EFBA8912FF5F16641B3547F884A30E52

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:44 Ver sello - 1/2 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:12

Ambiental Estratégico en los términos expuestos en el informe del ambientalista don Ángel Nicolás García Bordón.

II. Que, dado que la redactora de ese documento a subsanar, la geógrafa doña Yazmina Lozano Más, una vez que ha sido requerida para que llevara a cabo su trabajo, nos comenta que por distintas circunstancias, no puede hacerse cargo del mismo, nos hemos visto obligados a buscar y a contratar otro profesional para que realice esta labor.

III. Que, por estas complicaciones surgidas, el plazo de un DIEZ DÍAS otorgado no permite la correcta y completa subsanación requerida, por lo que solicito **la ampliación del mismo en lo máximo legalmente permitido**, al amparo del artículo 32.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

IV. Que la ampliación solicitada no perjudica derechos de terceros.

V. Se ruega, en la medida de lo posible, que el acuerdo de ampliación que se dicte sea comunicado al correo electrónico, abogados-arquitectos@asesoresurbanistas.com, para tener conocimiento de él antes de la fecha del vencimiento.

Por todo ello,

SUPLICO AL ÓRGANO AMBIENTAL MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, que tenga por presentado este escrito y en su virtud y en razón a las circunstancias que concurren en el presente supuesto, acuerde la ampliación del plazo, lo máximo legalmente permitido, para presentar la subsanación del DAE.

Fdo: Dolores Cabrera López

43241445L DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R: J76308279)

Firmado digitalmente por 43241445L DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R: J76308279)
Fecha: 2025.02.04 14:24:34 Z

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 04-02-2025 14:24:34
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-002259	Fecha: 05-02-2025 11:07

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EFBA8912FF5F16641B3547F884A30E52
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EFBA8912FF5F16641B3547F884A30E52

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:44 - 2/2 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:12

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

SOLICITUD GENERAL

Datos del solicitante

NIF/CIF: 43241445L **Nombre y apellidos / Razón social:** DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ
Domicilio: Calle/Plaza: TRIANA 13. **Provincia:** PALMAS (LAS)
Población / País: PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS) **Código Postal:** 35002
Teléfono fijo: 928 36 54 44 **Teléfono móvil:** 649956793
Correo electrónico: abogados-arquitectos@asesoresurbanistas.com

Datos de la solicitud

Expone: EXP: 3123/2021. ÓRGANO AMBIENTAL MUNICIPAL

QUE CON FECHA 30 DE ENERO DEL PRESENTE SE ME NOTIFICÓ REQUERIMIENTO DE SUBSANACIÓN, EN RELACIÓN A LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 47, AMPLIACIÓN BELLAVISTA, POR EL QUE SE ME CONCEDIÓ EL PLAZO DE DIEZ DÍAS PARA PROCEDER A QUE SE SUBSANE EL CONTENIDO DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO EN LOS TÉRMINOS EXPUESTOS EN EL INFORME DEL AMBIENTALISTA DON ÁNGEL NICOLÁS GARCÍA BORDÓN..

QUE POR COMPLICACIONES SURGIDAS NO PODEMOS COMPLETAR LA SUBSANACIÓN REQUERIDA

Solicita: POR LO QUE SOLICITAMOS QUE SE TENGA POR APORTADO EL ESCRITO ADJUNTO Y SE ACUERDE LA AMPLIACIÓN DEL PLAZO DE SUBSANACIÓN.

AVISO LEGAL

Responsable del tratamiento: Los datos de carácter personal que se pudieran recabar directamente del interesado serán tratados de forma confidencial por el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana (Ayuntamiento, a partir de ahora).
Finalidad: La finalidad del tratamiento de los datos corresponde a cada una de las actividades de gestión que realiza el Ayuntamiento.
Legitimación: El tratamiento de sus datos se realiza para el cumplimiento de obligaciones legales por parte del Ayuntamiento, para el cumplimiento de misiones realizadas en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al Ayuntamiento, así como el hecho de que se tratan los datos que usted, en calidad de administrado y/o interesado en algún expediente, aporta informadamente y con su consentimiento expreso.
Conservación de datos: Los datos personales proporcionados se conservarán durante el tiempo necesario para cumplir con la finalidad para la que se recaban y para determinar las posibles responsabilidades que se pudieran derivar de la misma. En cada caso, se comunicará de forma expresa cuáles son los plazos de conservación, así como de los períodos establecidos en la normativa de archivos y documentación.
Comunicación de datos: Con carácter general no se comunicarán los datos personales a terceros, salvo obligación legal (comunicaciones al Defensor del Pueblo, Jueces y Tribunales), y/o interesados en los procedimientos relacionados con la reclamaciones presentadas.
Derechos de los interesados: Puede obtener información sobre los tratamientos que se realizan con sus datos por parte del Ayuntamiento. Puede ejercer sus derechos de Acceso; Rectificación; Supresión; Portabilidad; Limitación y Oposición; y Oposición al Tratamiento Automatizado ante el Ayuntamiento dirigiéndose por escrito o por correo electrónico a: Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana. Plaza de Timanfaya s/n. San Fernando de Maspalomas. Maspalomas. San Bartolomé de Tirajana. Las Palmas. C.P.: 35100. España.
Teléfono: (+34) 928 723 400. Fax: (+34) 928 721 200. Correo electrónico del Delegado Protección de Datos: dpd@maspalomas.com

Documentos Adjuntos

Nombre	Hash
Ampliación del plazo subsanar DAE.pdf	752E367EBBE87F2ACD0FF69BB556E45E

En MASPALOMAS, a 05/02/2025

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

Firmado por:	CABRERA LOPEZ DOLORES MARIA CARMEN Ver firma	Fecha: 05-02-2025 11:07:57
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-002259	Fecha: 05-02-2025 11:07

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 28F811A6D792B560E07015CCD9B8EC42
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/28F811A6D792B560E07015CCD9B8EC42

Fecha de sellado electrónico: 05-02-2025 11:18:34 Ver sello - 1/1 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:14

AL AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

SECRETARIA DEL ORGANO AMBIENTAL

Doña Susana del Castillo y del Castillo, mayor de edad, de profesión empresaria, casada, vecina de Las Palmas de Gran Canaria, con domicilio en la C/López Botas, Nº 29, con CP 35001, con DNI número 42562473-F, actuando en su propio nombre y derecho y en su condición de heredera única y universal de su hermano **D. Juan del Castillo y del Castillo [Propietaria del 50% de 50%]** y los Hermanos **Dña. Rosario, D. Rafael y D. Fernando Bello del Castillo,** todos ellos mayores de edad, vecinos de Las Palmas de Gran Canaria, provincia de Las Palmas, con DNI números: nº 43.660.670-T, nº 42.846.634-A, nº 42.836.881-W respectivamente, y todos los anteriores habiendo designado al letrado Antonio J. Marrero Falcon, con DNI 43.766.970V representante ante este expediente como así consta, por medio del presente y como mejor proceda en Derecho,

DICE

I.- Que recientemente se la comunicado Requerimiento de Subsanación del expediente que se tramita ante ese Ayuntamiento denominado ***"Modificación Menor del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la Unidad de Actuación 47, Ampliación de Bellavista. Expediente : 202100323.***

II.- Que dado el alcance la subsanación solicitada la cual requiere de nuevos trabajos técnicos de orden ambiental, instamos **la ampliación del plazo** en base al artículo 32.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, -LPAC- el cual establece que:

> *"1. La Administración, salvo precepto en contrario, podrá conceder de oficio o a petición de los interesados, una ampliación de los plazos establecidos, que no exceda de la mitad*

Firmado por:	ANTONIO JOSE MARRERO - Firma Externa	Fecha: 06-02-2025 09:36:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-002395	Fecha: 06-02-2025 11:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 0F7746D9806D4F2BBA4D9C66C071CA58
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/0F7746D9806D4F2BBA4D9C66C071CA58

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:46 Ver sello - 1/2 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:15

de los mismos, si las circunstancias lo aconsejan y con ello no se perjudican derechos de tercero".

A la vista de lo anterior:

SOLICITAMOS que se tenga por aportado el presente escrito y por solicitada la ampliación del plazo concedido e orden a poder aportar debidamente la documentación a subsanar que se nos solicita.

En San Bartolomé de Tirajana a fecha 5.2.2025

P.O. Fdo: D. Antonio J Marrero Falcón

Letrado Icalpa nº 2631

NOMBRE MARRERO FALCON ANTONIO JOSE - NIF 43766970V

Firmado digitalmente por NOMBRE MARRERO FALCON ANTONIO JOSE - NIF 43766970V
Fecha: 2025.02.06 09:36:08 Z

Firmado por:	ANTONIO JOSE MARRERO - Firma Externa	Fecha: 06-02-2025 09:36:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-002395	Fecha: 06-02-2025 11:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 0F7746D9806D4F2BBA4D9C66C071CA58
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/0F7746D9806D4F2BBA4D9C66C071CA58

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:46 - 2/2 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:15

Justificante de Presentación

Datos del Representante:

Documento identificativo:	43766970V - ANTONIO JOSE MARRERO FALCON
Dirección:	Calle TRIANA 22, 2ª PLANTA
	Palmas de Gran Canaria, Las 35002 (Provincia: Palmas, Las - País: España)
Teléfono de contacto:	928391616
Correo electrónico:	antonio.marrero@lexelia.es
Alerta Email:	Si — Alerta Sms: No

Datos de los Interesados:

Datos del Interesado:

Documento identificativo:	42562473F - SUSANA DEL CASTILLO Y DEL CASTILLO
Dirección:	Calle LÓPEZ BOTAS, 29
	Palmas de Gran Canaria, Las 35001 (Provincia: Palmas, Las - País: España)
Teléfono de contacto:	928391616
Correo electrónico:	antonio.marrero@lexelia.es

Número de registro:	REGAGE25e00008504438
Número de registro provisional:	N/A
Fecha y hora de presentación:	06/02/2025 11:02:53
Fecha y hora de registro:	06/02/2025 11:02:56
Tipo de registro:	Entrada
Oficina de registro electrónico:	Reg. Administración General del Estado
Organismo destinatario:	L01350192 - Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana
Organismo raíz:	L01350192 - Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana
Nivel de administración:	Administración Local

Asunto:	AMPLIACIÓN DEL PLAZO SUBSANACIÓN EXPDTE. 3121/21 MODIFICACIÓN MENOR UA-47 PGOU
Expone:	A LA SECRETARIA DEL ORGANO AMBIENTAL DEL AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA SOLICITUD AMPLIACIÓN DEL PLAZO PARA SUBSANACIÓN EN EXPEDIENTE DE MODIFICACION MENOR DE UA-47 DEL PGOU DE SBDT EXPEDIENTE NUMERO: 3121/21
Solicita:	Que se tenga por aportado el presente escrito y por solicitada la ampliación del plazo concedido e orden a poder aportar debidamente la documentación a subsanar que se nos solicita.

Documentos anexados:

Nombre: Ampliación plazo subsanación Modificación Menor UA 47.pdf
Algoritmo: SHA-512

El presente justificante tiene validez a efectos de presentación de la documentación en este Registro Electrónico y no prejuzga la admisión del escrito para su tramitación. La fecha y hora de este Registro Electrónico es la de la Sede electrónica del Punto de Acceso General (https://sede.administracion.gob.es/). El inicio del cómputo de los plazos que hayan de cumplir las Administraciones Públicas vendrá determinado por la fecha y hora de presentación en el registro electrónico de cada Administración u organismo.

De acuerdo con el art. 31.2b de la Ley39/15, a los efectos del cómputo de plazo fijado en días hábiles, y en lo que se refiere al cumplimiento de plazos por los interesados, la presentación en un día inhábil se entenderá realizada en la primera hora del primer día hábil siguiente salvo que una norma permita expresamente la recepción en día inhábil.

De acuerdo con el Art. 28.7 de la Ley 39/15, el interesado de esta solicitud se responsabiliza de la veracidad de los documentos que presenta.

Firmado por:	SELLO ELECTRONICO DE LA SGAD - Firma Externa	Fecha: 06-02-2025 10:02:57
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-002395	Fecha: 06-02-2025 11:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 73D8BB03FFC292E163E7650039CB31CE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/73D8BB03FFC292E163E7650039CB31CE

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:47 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:16

El presente justificante tiene validez a efectos de presentación de la documentación en este Registro Electrónico y no prejuzga la admisión del escrito para su tramitación. La fecha y hora de este Registro Electrónico es la de la Sede electrónica del Punto de Acceso General (https://sede.administracion.gob.es/). El inicio del cómputo de los plazos que hayan de cumplir las Administraciones Públicas vendrá determinado por la fecha y hora de presentación en el registro electrónico de cada Administración u organismo.

De acuerdo con el art. 31.2b de la Ley39/15, a los efectos del cómputo de plazo fijado en días hábiles, y en lo que se refiere al cumplimiento de plazos por los interesados, la presentación en un día inhábil se entenderá realizada en la primera hora del primer día hábil siguiente salvo que una norma permita expresamente la recepción en día inhábil.

De acuerdo con el Art. 28.7 de la Ley 39/15, el interesado de esta solicitud se responsabiliza de la veracidad de los documentos que presenta.

Firmado por:	SELLO ELECTRONICO DE LA SGAD - Firma Externa	Fecha: 06-02-2025 10:02:57
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-002395	Fecha: 06-02-2025 11:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 73D8BB03FFC292E163E7650039CB31CE

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/73D8BB03FFC292E163E7650039CB31CE

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:47 - 2/2 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:17

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625696

10/2010

JOSÉ LUIS PARDO LÓPEZ
NOTARIO
C/. Galicia, 32
35007 Las Palmas de G. Canaria
Tlf.: 928 472 998 / Fax: 928 22 81 04

CONSTITUCION DE SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA CONFORME LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO QUINTO DEL REAL DECRETO-LEY 13/2010:

"CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA"

NUMERO: QUINIENTOS DIECISÉIS

En Las Palmas de Gran Canaria a cuatro de marzo de dos mil once.- ----------

Ante mi **JOSE LUIS PARDO LOPEZ**, Notario del Ilustre Colegio de las Islas Canarias con residencia en Las Palmas de Gran Canaria.----------

COMPARECE

DON MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO, mayor de edad, casado con doña Lidia Esther Antúnez Rodríguez (43.255.937-K) en régimen económico matrimonial de gananciales, vecino de Las Palmas de Gran Canaria (Las Palmas), con domicilio en calle Lord Byron, número 5 y con D.N.I. y N.I.F. número 42.762.588-E. ----------

IDENTIFICO al señor compareciente por su reseñado documento de identidad, conforme al articulo 23, apartado c) de la Ley del Notariado. Copia de dicho documento una vez comprobada su concordancia, lo conservaré en soporte informático, para dar

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 Ver sello - 1/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:18

cumplimiento al artículo 4 de la Orden EHA/114/2008 de 29 de enero. ----------

INTERVIENE en su propio nombre y derecho.-. ----------

Tiene a mi juicio, capacidad legal necesaria para formalizar la presente escritura pública de **CONSTITUCION DE SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, y al efecto, ----------

EXPONE

PRIMERO.- Que con el nombre de **"CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA"** tiene la voluntad de constituir una Sociedad de Responsabilidad Limitada, con sujeción a las normas que establece el **Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio**, (en adelante "La Ley") **y especialmente a lo establecido en el Real Decreto Ley 13/2010** y demás aplicables de carácter general o especial ----------

SEGUNDO- Que proceden a la constitución de la expresada sociedad con arreglo a las siguientes ----------

ESTIPULACIONES

PRIMERA. CONSTITUCION.- DON MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO constituye una Sociedad de Responsabilidad Limitada con la denominación **"CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA"**, con un capital de **TRES MIL SEIS EUROS (3.006,00 €)**, domiciliada en calle Josefina Mayor, N.º 50, Polígono Industrial El Goro, de Telde (LAS PALMAS) y de carácter unipersonal. ---------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 2/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:18

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625695

10/2010

Dicha Sociedad se regirá por el siguiente orden de fuentes: 1º.- Por las disposiciones legales imperativas; 2º.- Por los Estatutos; y 3º.- Por las demás disposiciones legales aplicables. ----

ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD

"CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA"

CAPITULO I

DENOMINACIÓN, OBJETO, DOMICILIO Y DURACIÓN

ARTICULO 1º.- Esta Sociedad se denomina **"CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA"** y se regirá por las normas que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, (en adelante "La Ley") y demás aplicables de carácter general o especial, y los presentes estatutos y acuerdos sociales posteriores. ----------

ARTÍCULO 2º.- Constituye el objeto de la Sociedad: ----------

La elaboración, transformación, envasado, importación, exportación, compraventa, almacenamiento, distribución y comercialización en general de todo tipo de productos vegetales, cárnicos, pescados, mariscos y demás productos marinos. ----------

Elaboración, distribución y comercialización en general de

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 3/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:18

piensos para animales y materias primas para su preparación.-------

La instalación y explotación, incluso en régimen de arrendamiento, de almacenes de depósitos comerciales, plantas frigoríficas y de maquinaria y equipamiento en general de industrias de elaboración, transformación y envasado de todo tipo de productos vegetales, cárnicos, pescados, mariscos y demás animales y productos marinos.----------

La comercialización de toda clase de productos, en particular de negocios o establecimientos de supermercados e hipermercados.----------

La elaboración, distribución y comercialización de alimentos precocinados y preparados y en general prestación de los servicios denominados de catering.----------

La promoción, formación, construcción y comercialización en régimen de compraventa, arrendamiento o por cualquier otro título, de parcelaciones, urbanizaciones, viviendas, chalets, apartamentos, locales comerciales, almacenes, aparcamientos de vehículos, naves industriales o cualquier otro tipo de bienes o realizaciones inmobiliarias.----------

La construcción, compraventa, arrendamiento y explotación de hoteles, apartoteles y demás establecimientos de alojamientos hoteleros o extra hoteleros. El arrendamiento de toda clase de bienes muebles mediante los instrumentos públicos legalmente existentes.----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 4/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:18

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625694

10/2010

Las actividades enumeradas podrán ser también desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, mediante la participación en otra Sociedad con objeto análogo. ----------

Queda excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad. ----------

Las actividades contenidas en los apartados anteriores quedan fuera del ámbito de aplicación de la Ley 2/2007 de 15 de marzo, de sociedades profesionales, en el sentido de que no son ejercitadas directamente por la sociedad, sino que esta sirve de intermediación entre los profesionales con titulación oficial que las ejerciten y el cliente o solicitante de las prestación de dichas actividades profesionales. ----------.

ARTICULO 3º.- El domicilio social queda fijado en **calle Josefina Mayor, N.º 50, Polígono Industrial El Goro, de Telde (LAS PALMAS).**----------

El cambio de domicilio social consistente en su traslado dentro del mismo término municipal, no exigirá el acuerdo de la Junta General, pudiendo acordarse por el Órgano de Administración de la Sociedad; en cualquier otro caso, se exigirá el acuerdo de la Junta

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 5/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:18

General. ----------

El Órgano de Administración será competente para decidir o acordar la creación, la supresión o el traslado de las sucursales, agencias y representaciones en cualquier lugar que estime conveniente.----------

El acuerdo de transferir al extranjero el domicilio de la sociedad sólo podrá adoptarse cuando exista un Convenio Internacional vigente en España que lo permita con mantenimiento de la misma personalidad jurídica. ----------

ARTICULO 4º.- Su duración es indefinida y da comienzo a sus operaciones el día de la firma de la escritura de constitución. ----

CAPITULO II

CAPITAL SOCIAL - PARTICIPACIONES

ARTICULO 5º.- El capital social íntegramente suscrito y desembolsado se fija en **TRES MIL SEIS EUROS (3.006,00 €)**, dividido en **TRES MIL SEIS** participaciones SOCIALES, numeradas de la uno a la tres mil seis, ambas inclusive, de **UN EURO (1,00 €)** de valor nominal, cada una de ellas, acumulables e indivisibles, que no tendrán el carácter de valores, no podrán estar representadas por medio de títulos o de anotaciones en cuenta, ni denominarse acciones. ----------

Las participaciones atribuirán a los socios los mismos derechos, con las excepciones expresamente establecidas en la Ley. ----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 6/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:18

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625693

10/2010

ARTICULO 6º.- La transmisión de las participaciones sociales, así como la constitución del derecho real de prenda sobre las mismas, deberá constar en documento público.----------

La constitución de derechos reales diferentes del referido en el párrafo anterior sobre las participaciones sociales deberá constar en escritura pública.----------

El adquiriente de las participaciones sociales podrá ejercer los derechos de socio frente a la sociedad desde que ésta tenga conocimiento de la transmisión o constitución del gravamen.----------

Hasta la inscripción de la sociedad o, en su caso, del acuerdo de aumento del capital en el Registro Mercantil no podrán transmitirse las participaciones sociales. ----------

Será enteramente libre la transmisión voluntaria de participaciones sociales por actos inter vivos entre socios, así como la realizada en favor del cónyuge, ascendientes o descendientes del socio o en favor de sociedades pertenecientes al mismo grupo que la transmítete.----------

Fuera de los casos previstos en el párrafo anterior, la transmisión voluntaria de participaciones sociales por actos inter vivos se regirá por las siguientes reglas: ----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 7/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:18

a) El socio que se proponga transmitir su participación o participaciones deberá comunicarlo por escrito al Órgano de Administración, haciendo constar el número y características de las participaciones que pretende transmitir, la identidad del adquiriente y el precio y demás condiciones de la transmisión.----------

b) La transmisión quedará sometida al consentimiento de la sociedad, que se expresará mediante acuerdo de la Junta General, previa inclusión del asunto en el orden del día, adoptado por la mayoría ordinaria establecida por la Ley. ----------

c) La sociedad sólo podrá denegar el consentimiento si comunica al transmítete, por conducto notarial, la identidad de uno o varios socios o terceros que adquieran la totalidad de la participaciones. No será necesaria ninguna comunicación al transmítete si concurrió a la Junta General donde se adoptaron dichos acuerdos. Los socios concurrentes a la Junta General tendrán preferencia para la adquisición. Si son varios los socios concurrentes interesados en adquirir, se distribuirán las participaciones sociales entre todos ellos a prorrata de su participación en el capital social.----------

d) El precio de las participaciones, la forma de pago y las demás condiciones de la operación, serán las convenidas y comunicadas a la sociedad por el socio transmítete. Si el pago de la totalidad o de parte del precio estuviera aplazado en el proyecto de transmisión, para la adquisición de las participaciones será

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 8/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:18

AH6625692

10/2010

requisito previo que una entidad de crédito garantice el pago del precio aplazado.----------

En los casos en que la transmisión proyectada fuera a título oneroso distinto de la compraventa o a título gratuito, el precio de adquisición será el fijado de común acuerdo por las partes y, en su defecto, el valor real de las participaciones el día en que se hubiere comunicado a la sociedad el propósito de transmitir. Entendiéndose por valor real, el valor razonable determinado por auditor de cuentas, que no sea el que tuviere designado la sociedad, siendo confiada tal misión al Auditor que de común acuerdo designen los interesados o, que, a solicitud de cualquiera de ellos, nombre el Registrador Mercantil del domicilio social.----------

En los casos de aportación a sociedad anónima o comanditaria por acciones, se entenderá por valor real de las participaciones el que resulte del informe elaborado por el experto independiente nombrado por el Registrador mercantil. ----------

e) El documento público de transmisión deberá otorgarse en el plazo de un mes a contar desde la comunicación por la sociedad de la identidad del adquiriente o adquirientes. ----------

f) El socio podrá transmitir las participaciones en las

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 9/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:18

condiciones comunicadas a la sociedad, cuando hayan transcurrido tres meses desde que hubiera puesto en conocimiento de ésta su propósito de transmitir sin que la sociedad le hubiera comunicado la identidad del adquiriente o adquirientes. ----------

En caso de transmisión forzosa a que se refiere el artículo 109 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio de la Ley, los socios y, en su defecto, la sociedad tendrán derecho de adquisición preferente, en los términos y con las condiciones que el indicado precepto consagra. ----------

ARTICULO 7º.- La Adquisición de alguna participación social por sucesión hereditaria, confiere al heredero o legatario la condición de socio. ----------

ARTICULO 8º.- La sociedad llevará un Libro registro de socios, en el que se harán constar la titularidad originaria y las sucesivas transmisiones, voluntarias o forzosas, de las participaciones sociales, así como la constitución de derechos reales y otros gravámenes sobre las mismas. En cada anotación se indicará la identidad y domicilio del titular de la participación o del derecho o gravamen constituido sobre aquella. ----------

La sociedad sólo podrá rectificar el contenido del Libro registro si los interesados no se hubieren opuesto a la rectificación en el plazo de un mes desde la notificación fehaciente del propósito de proceder a la misma.----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 10/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:18

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625691

10/2010

Cualquier socio podrá examinar el Libro registro de socios, cuya llevanza y custodia corresponde al órgano de administración.----------

El socio y los titulares de derechos reales o gravámenes sobre las participaciones sociales, tienen derecho a obtener certificación de las participaciones, derechos o gravámenes registrados a su nombre.----------

Los datos personales de los socios podrán modificarse a su instancia, no surtiendo entre tanto efectos frente a la sociedad. ------

ARTICULO 9º.- En caso de copropiedad sobre una o varias participaciones sociales, los copropietarios habrán de designar una sola persona para el ejercicio de los derechos de socio, y responderán solidariamente frente a la sociedad de cuantas obligaciones se deriven de ésta condición. La misma regla se aplicará a los demás supuestos de cotitularidad de derechos sobre las participaciones. ----------

ARTICULO 10º.- En el caso de usufructo de participaciones, la cualidad de socio reside en el nudo propietario, pero el usufructuario tendrá derecho, en todo caso, a los dividendos acordados por la sociedad durante el usufructo. El ejercicio de los

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 11/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:18

demás derechos de socio corresponde al nudo propietario.----------

En las relaciones entre el usufructuario y el nudo propietario regirá lo que determine el título constitutivo del usufructo y, en su defecto, lo dispuesto en la legislación civil aplicable.----------

ARTICULO 11º.- En el caso de prenda de participaciones sociales corresponderá al propietario de éstas el ejercicio de los derechos de socio. ----------

En caso de ejecución de la prenda de participaciones se aplicarán las reglas previstas para el caso de transmisión forzosa por el artículo 109 de la Ley, del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio. ----------

En caso de embargo de participaciones, se observarán las mismas reglas, siempre que sean compatibles con el régimen específico del embargo.----------

CAPITULO III

ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD

JUNTA GENERAL

ARTICULO 12º.- La sociedad será administrada y representada por un Órgano de Administración, que podrá estar configurado por un Administrador Único, varios Administradores que actúen solidaria o conjuntamente, nombrado por la Junta General de socios, que podrá optar, alternativamente, por cualquiera de las modalidades de Administración citadas, sin

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 12/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:18

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625690

10/2010

necesidad de modificación estatutaria. Para ser nombrado administrador no se requerirá la condición de socio. La duración del cargo de administrador será indefinida, y podrán ser separados por la expresada Junta en cualquier momento. ----------

El número de administradores será como mínimo de uno y como máximo de doce. ----------

ARTICULO 13º.- Los socios, reunidos en Junta General, decidirán en los asuntos propios de la competencia de la Junta. Todos los socios incluso los disidentes y los que no hayan participado en la reunión, quedan sometidos a los acuerdos de la Junta General. ----------

Los acuerdos sociales se adoptarán por mayoría de los votos validamente emitidos, siempre que representen al menos un tercio de los votos correspondientes a las participaciones sociales en que se divida el capital social excepto en los casos en que se requiera, según la legislación aplicable, la presencia de un porcentaje distinto del capital social. No se computarán los votos en blanco. ----------

El aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los Estatutos sociales para la que no se exija

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 13/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:18

mayoría cualificada requerirán el voto favorable de más de la mitad de los votos correspondientes a las participaciones en que se divida el capital social.----------

La autorización a los administradores para que se dediquen, por cuenta propia o ajena, al mismo, análogo o complementario genero de actividad que constituya el objeto social; la supresión o la limitación del derecho de preferencia en los aumentos de capital; la transformación, la fusión, la escisión, la cesión global de activo y pasivo y el traslado del domicilio social al extranjero, y la exclusión de socios requerirán el voto favorable de, al menos, dos tercios de los votos correspondientes a las participaciones en que se divida el capital social.----------

Es competencia de la Junta General deliberar y acordar sobre todos los asuntos en que tenga interés la sociedad. ----------

Todos los socios tienen derecho de asistir a la Junta General. El socio podrá hacerse representar en las reuniones de la Junta General por medio de otro socio, su cónyuge, ascendientes, descendientes o persona que ostente poder general conferido en documento público con facultades para administrar todo el patrimonio que el representado tuviere en territorio nacional. La representación comprenderá la totalidad de las participaciones de que sea titular el socio representado y deberá conferirse por escrito. Si no constare en documento público deberá ser especial para cada Junta. ----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 14/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:18

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625689

10/2010

ARTICULO 14º.- La Junta General será convocada por el Órgano de administración y, en su caso, por los liquidadores de la sociedad.----------

El órgano de administración convocará la Junta General para su celebración dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio con el fin de censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado. Si estas Juntas Generales no fueren convocadas dentro del plazo legal, podrán serlo por el Juez de Primera Instancia del domicilio social, a solicitud de cualquier socio y previa audiencia de los administradores.----------

El Órgano de administración convocará asimismo la Junta General siempre que lo considere necesario o conveniente y, en todo caso, cuando lo soliciten uno o varios socios que representen, al menos, el cinco por ciento del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta. En este caso, la Junta General deberá ser convocada para su celebración dentro del mes siguiente a la fecha en que se hubiere requerido notarialmente al Órgano de administración para convocarla, debiendo incluirse necesariamente en el orden del día los asuntos que hubiesen sido

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 15/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:18

objeto de solicitud.----------

Si el Órgano de administración no atiende oportunamente a la solicitud, podrá realizarse la convocatoria por el Juez de Primera Instancia del domicilio social, si lo solicita el porcentaje del capital social a que se refiere el párrafo anterior y previa audiencia de los administradores. ----------

En caso de muerte o cese del administrador único, de todos los administradores que actúen individualmente, de alguno de los administradores que actúen conjuntamente, sin que existan suplentes, cualquier socio podrá solicitar del Juez de Primera Instancia del domicilio social la convocatoria de Junta General para el nombramiento de los administradores. Además cualquiera de los administradores que permanezcan en el ejercicio del cargo podrá convocar la Junta General con ese sólo objeto. ----------

Las Juntas Generales serán convocadas mediante carta certificada y con acuse de recibo o notificación por conducto notarial o burofax, dirigida, individualmente a cada uno de los socios, al domicilio designado al efecto o al que conste en el Libro registro de socios. La convocatoria de la Junta, en caso de traslado internacional del domicilio social, debe publicarse en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de gran circulación en la provincia en la que la sociedad tenga su domicilio, con dos meses de antelación como mínimo a la fecha prevista para su celebración. ----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 16/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:18

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625688

10/2010

Entre la convocatoria y la fecha prevista para la celebración de la reunión deberá existir un plazo de, al menos, quince días, computándose dicho plazo desde la fecha en que hubiese sido remitido o notificado notarialmente el anuncio al último de ellos. -----

La convocatoria expresará el nombre de la sociedad, la fecha y hora de la reunión, así como el orden del día, en el que figurarán los asuntos a tratar. Figurará asimismo en el anuncio de la convocatoria el nombre de la persona o persona que realicen la comunicación.----------

La Junta General se celebrará en el término municipal donde la sociedad tenga su domicilio. Si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración, se entenderá que la Junta ha sido convocada para su celebración en el domicilio social. ----------

Actuarán de Presidente y Secretario de la Junta, en caso de Administrador único, actuará de Presidente el administrador y de Secretario el socio que elijan los concurrentes a la reunión, en caso de varios administradores que actúen individual o conjuntamente, actuará de Presidente el Administrador de mayor edad y de Secretario el mas joven.----------

ARTICULO 15º.- Todos los acuerdos sociales deberán

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 17/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:18

constar en acta. El acta incluirá necesariamente la lista de asistentes y deberá ser aprobada por la propia Junta al final de la reunión o, en su defecto, y dentro del plazo de quince días, por el Presidente de la Junta General y dos socios interventores, uno en representación de la mayoría y otro por la minoría. ----------

También se podrá levantar acta notarial de la Junta General en los términos que resultan del artículo 203 de la Ley reguladora.--

ARTICULO 16º.- La Junta General quedará validamente constituida para tratar de cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que esté presente o representada la totalidad del capital social y los concurrentes acepten por unanimidad la celebración de la reunión y el orden del día de la misma. ----------

La Junta Universal podrá reunirse en cualquier lugar del territorio nacional o del extranjero. ----------

ARTICULO 17º.- La representación de la sociedad, en juicio y fuera de él, corresponde al órgano de administración.----------

La atribución del poder de representación a los administradores se regirá por las siguientes reglas:----------

a) En el caso de Administrador único, el poder de representación corresponderá necesariamente a éste.----------

b) En el caso de varios administradores solidarios, el poder de representación corresponde a cada administrador.----------

c) En el caso de varios administrador conjuntos el poder de

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 18/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:18

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625687

10/2010

representación se ejercerá mancomunadamente, en cuyo caso el poder de representación se ejercerá mancomunadamente por dos cualesquiera de ellos.----------

El Órgano de Administración podrá realizar toda clase de actos de administración y representación y de disposición, obligacionales y de riguroso dominio, correspondiéndole la gestión de la sociedad y su representación frente a terceros. ----------

CAPITULO V

BALANCE Y APLICACIÓN DE RESULTADO

ARTICULO 18º.- El ejercicio social comenzará el día primero de Enero de cada año y finalizará el treinta y uno de Diciembre siguiente, sin perjuicio de la facultad de que la Junta decida variar éstas fechas, manteniendo el mismo lapso de tiempo entre una y otra.----------

El primer ejercicio social comenzará el día de la firma de la escritura de constitución.----------

ARTÍCULO 19º.- Se aplicará a las cuentas anuales de la sociedad lo dispuesto en TITULO VII del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio.----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 19/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:18

A partir de la convocatoria de la Junta General, cualquier socio podrá obtener de la sociedad, de forma inmediata y gratuita, los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la misma, así como el informe de gestión y, en su caso, el informe de los auditores de cuentas. En la convocatoria se hará mención de este derecho. ----------

Durante el mismo plazo el socio o socios que representen al menos el cinco por ciento del capital podrán examinar en el domicilio social, por sí o en unión de experto contable, los documentos que sirvan de soporte y de antecedente de las cuentas anuales. ----------

ARTICULO 20º.- La distribución de dividendos a los socios se realizará en proporción a su participación en el capital social.---------

CAPITULO VI

DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD

ARTICULO 21º.- La Sociedad se disolverá por cualquiera de las causas enumeradas en las normas establecidas en el articulo 360 y siguientes el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio. ----------

ARTICULO 22º.- Quienes fueren administradores al tiempo de la disolución quedarán convertidos en liquidadores, salvo que la Junta General, al acordar la disolución, designe otros. La liquidación se ajustará, en todo caso, a lo dispuesto en el artículo

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 20/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:18

AH6625686

10/2010

371 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio. ----------

CAPITULO VII

DE LA RESOLUCIÓN DE DUDAS Y CONTROVERSIAS

ARTICULO 23º.- Con salvedad de los casos en los que las leyes establecen un procedimiento especial de obligatoria observancia, las diferencias que puedan surgir entre los socios, como tales o entre éstos y la Sociedad, o su Órgano de Administración, serán dirimidas por tres árbitros, en equidad, nombrados de conformidad con la Ley Reguladora del Arbitraje vigente, sin perjuicio de los derechos de impugnación de acuerdos establecidos en los artículos los artículos 204 y 251 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio. ----------

SEGUNDA. SUSCRIPCION Y DESEMBOLSO.- El capital social es de **TRES MIL SEIS EUROS (3.006,00 €)**, dividido en **TRES MIL SEIS participaciones sociales**, iguales, acumulables e indivisibles de **UN EURO (1,00 €)** de valor nominal cada una, que a efectos estadísticos y de identificación se numeran del uno a la tres

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 21/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:18

mil seis, ambos inclusive, que son íntegramente suscritas y desembolsadas por el socio fundador, mediante ingreso-deposito en efectivo en entidad bancaria, según acreditan con **certificación** que **se incorpora** a esta matriz formando parte de ella. ----------

TERCERA. ORGANO DE ADMINISTRACION.- DON MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO, dando a este acto carácter de Junta Universal de socios de la Compañía, acuerda: ----------

a) Determinar que la Sociedad será inicialmente representada y administrada, por **plazo indefinido**, por: **UN ADMINISTRADOR ÚNICO**. ----------

b) Designar **ADMINISTRADOR ÚNICO** de la Compañía a **DON MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO**, cuyas circunstancias personales quedan reseñadas en la comparecencia de esta escritura; quien, presente en este acto, **acepta** su cargo y toma posesión del mismo, después de manifestar no estar incursa en las prohibiciones a que se refiere la estipulación quinta.----------

No se precisa la designación de Auditores de Cuentas por no ser necesario al reunir la Sociedad los requisitos establecidos en el artículo 108 para formular balance abreviado. ----------

CUARTA.- Para el período comprendido entre este acto y el de la inscripción de la Sociedad en el Registro Mercantil, se establecen las siguientes normas: ----------

1) -El Órgano de administración podrá ejercitar todas sus facultades de administración y representación y conferir

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 22/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:18

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625685

10/2010

apoderamientos con igual alcance. ----------

2) -La Junta General podrá adoptar acuerdos, dentro de su competencia, para la realización de actos durante dicho período.----

Por los actos realizados en virtud de lo previsto en esta estipulación cuarta, responderá solidariamente la Sociedad con todo su patrimonio y los socios hasta el límite de lo que se hubiesen obligado a aportar.----------

QUINTA.- Se prohíbe expresamente la ocupación o ejercicio de cargos de administración en esta Sociedad a las personas declaradas incompatibles por la Ley 12/95 11 de Mayo, especialmente las contenidas en la Ley 5/2006 de 10 de abril y la Ley 3/1997 de 8 de Mayo de incompatibilidades de los miembros del Gobierno del Estado y Altos Cargos de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, así como la correspondiente legislación autonómica. ----------

Asegura el nombrado para cargo en esta escritura, que no está incursos en incompatibilidad legal o estatutaria alguna. ----------

SEXTA.- DON MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO asevera que la denominación dada a la Sociedad aquí constituida no coincide con la de ninguna otra preexistente y lo acredita con la

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 23/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:18

oportuna certificación del Registro Mercantil Central, que me entrega y dejo incorporada a esta matriz. ----------

SEPTIMA.- Advierto expresamente de la obligatoriedad de la inscripción de la presente escritura en el Registro Mercantil. ----------

De conformidad con lo establecido en el Registro Mercantil el otorgante consiente expresamente la inscripción parcial de la presente escritura y de los Estatutos, en el supuesto que cualquiera de sus cláusulas o estipulaciones adoleciese de algún defecto a juicio del Registrador Mercantil.----------

OCTAVA. Asimismo advierto yo, el Notario, a la señora compareciente, de lo dispuesto en los artículos 12 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital, y concordantes del Reglamento del Registro Mercantil, en relación a la situación de unipersonalidad de esta Sociedad; por lo que en tanto subsista la situación de unipersonalidad la Sociedad **hará constar expresamente su condición de unipersonal** en toda su documentación, correspondencia, notas de pedido, y facturas, así como en todos los anuncios que haya de publicar por disposición legal o estatutaria. ----------

NOVENA. SOLICITUD DE EXENCIONES FISCALES.- Los interesados **solicita expresamente las exenciones fiscales y bonificaciones arancelarias**, tanto Notariales como Regístrales, contenidas en el Real Decreto-Ley 13/2010, artículos tres y quinto.----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 24/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:18

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625684

10/2010

DÉCIMA.- PRÓRROGA DE LA RESERVA DE LA DENOMINACIÓN SOCIAL. ----------

Para evitar la caducidad de la reserva de la denominación social, SE SOLICITA del señor Registrador Mercantil que COMUNIQUE al Registrador Mercantil Central que esta escritura se encuentra en el Registro Mercantil pendiente de despacho y así obtener la prórroga de la reserva de la denominación de la compañía por otros dos meses, todo ello de acuerdo con lo establecido por el Art. 412,3 del Reglamento del Registro Mercantil.

UNDÉCIMA. REMISIÓN TELEMÁTICA.- La copia autorizada electrónica se remitirá de conformidad con el artículo 112.1 de la Ley 24/2.001 de 27 de diciembre, el artículo 249 del Reglamento Notarial, la Resolución de la DGRN de 4 de junio de 2.007, y de la obligación del Sr. Registrador de remitir al Notario las comunicaciones previstas por el artículo 112.4 de la citada Ley 24/2001 **y siempre con sujeción a los plazos establecidos en el Real Decreto-Ley 13/2010.**----------

La copia autorizada electrónica se expedirá por el Notario autorizante, conforme al artículo 17 bis 5 de la Ley de 28 de Mayo de 1862, del Notariado y al artículo 224.4 del Reglamento Notarial,

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 25/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:18

y especialmente a lo establecido en el articulo quinto del Real Decreto Ley 13/2010,. En ningún caso deberá trasladarse a papel o reproducirse el contenido de la copia, a efectos fiscales u otros distintos de aquellos para los que se ha expedido y remitido. ---------

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN

Así lo dice y otorga en mi presencia. ----------

Quedan hechas las reservas y advertencias legales; en particular y a efectos fiscales advierto de las obligaciones y responsabilidades tributarias que incumben al partes en su aspecto material, formal y sancionador, y de las consecuencias de toda índole que se derivarían de la inexactitud de sus declaraciones. -----

Leída por mí la presente escritura al señor compareciente tras ser advertidos por mí del derecho que tienen a hacerlo por sí mismo, y al que renuncia, y enterado de su total contenido, la encuentra conforme, la ratifica y firma.----------

De haber identificado al señor compareciente, por su respectivo documento de identidad reseñado y exhibido, de su capacidad y legitimación, de que el consentimiento ha sido libremente prestado, de que el otorgamiento se ajusta a la legalidad y a la voluntad debidamente informada del otorgante e interviniente y de todo lo demás consignado en este instrumento público, extendido en trece folios de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie AH, números 6629844 y los doce anteriores.

Yo, el Notario, DOY FE.----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 26/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:18

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625683

10/2010

Sigue la firma de la compareciente.----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado.----------

Aplicación de Arancel, Ley de Tasas de 13 de Abril de 1.989.

BASE DE CÁLCULO: 3.006

Arancel aplicable nºs. 2, 4, 6 y 7

DERECHOS ARANCELARIOS: 175'24

DILIGENCIA DE INCORPORACION DE DOCUMENTO.- Referida a la escritura número **QUINIENTOS DIECISEIS** del dos mil once, de mi protocolo general ordinario. ----------

Las Palmas de Gran Canaria a cuatro de marzo de dos mil once. ----------

Para hacer constar que el día de hoy recibo a través de la Plataforma e-notario Comunicación Acreditativa del Número de Identificación Fiscal de la sociedad que se constituye: B76088418.----------

De todo ello y de lo demás contenido en esta diligencia,

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 27/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:18

extendido a continuación de la escritura que la precede y en el presente folio de papel exclusivo para documentos notariales.--------

Yo, el Notario, DOY FE.----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado.----------

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN TELEMÁTICA Y RECEPCIÓN DEL NÚMERO DE ENTRADA referida a la escritura **QUINIENTOS DIECISÉIS d**el año dos mil **once** de mi protocolo general ordinario. ----------

En Las Palmas de Gran Canaria a cuatro de marzo de dos mil once.----------

La pongo yo, el Notario, para hacer constar que en el día de hoy he remitido por vía telemática al Registro de la Propiedad copia autorizada electrónica de la escritura que antecede, a los efectos de la inscripción en el/los mismo/s.----------

Asimismo, el día de hoy he recibido por vía telemática la comunicación relativa a la entrada de la escritura en el Registro DE MERCANTIL DE LAS PALMAS la cual resultan los siguientes datos: ----------

- Fecha: **04/03/2011**----------
- Hora: **13:11:12**----------
- Año: **2011** ----------
- Número:**2520**----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 28/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:18

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625682

10/2010

- Libro:1.----------

De todo lo cual, así como de extenderse esta diligencia a continuación de la escritura que la motiva, en el presente folio de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie AH, número 6624763. ----------

Yo, el Notario, **DOY FE.** ----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado.----------

DILIGENCIA DE RECEPCIÓN DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN FIRMADO DIGITALMENTE POR EL REGISTRO referida a la **QUINIENTOS DIECISÉIS** del año dos mil **once** de mi protocolo general ordinario.----------

En Las Palmas de Gran Canaria a cuatro de marzo de dos mil once.----------

La pongo yo, el Notario, para hacer constar que en el día de hoy he recibido por vía telemática la comunicación (firmada digitalmente, y debidamente verificada, por el Registro MERCANTIL DE LAS PALMAS) del Asiento de Presentación que la

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 29/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:18

presente escritura ha causado en el citado Registro, y que es del siguiente tenor literal: ----------

- **Libro Diario 198**----------
- **Asiento 204** ----------

De todo lo cual, así como de extenderse esta diligencia a continuación de la escritura que la motiva, en este folio de papel exclusivo para documentos notariales de la serie AH, número 6624764. ----------

Yo, el Notario, DOY FE. ----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado.----------

DILIGENCIA.- referida a la escritura número **QUINIENTOS DIECISÉIS** del año dos mil once de mi protocolo general ordinario. ----------.

En Las Palmas de Gran Canaria a nueve de marzo de dos mil once. ----------

La pongo yo, el Notario, para hacer constar que en el día de hoy he recibido calificación defectuosa del registro mercantil por falta de liquidación del impuesto, no pudiendo dar cumplimiento a la legislación vigente Real Decreto ley 13/2010.----------

De todo lo cual, así como de extenderse esta diligencia a continuación de la escritura que la motiva, en este folio de papel

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 30/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:18

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625681

10/2010

exclusivo para documentos notariales de la serie AH, números 6624765. ----------

Del total contenido de esta escritura extendida en diecisiete folios de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie AH, números 6629844, los doce anteriores en orden, de la serie AG, numero 1167074, de la serie AH, numeros 6624763, 6624764 y 6624765.----------

Yo, el Notario, **DOY FE**. ----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado.----------

DOCUMENTOS UNIDOS

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 31/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:18

REGISTRO MERCANTIL CENTRAL
SECCION DE DENOMINACIONES

PRINCIPE DE VERGARA, 94
TELÉF. 902 88 44 42
28006 MADRID

CERTIFICACION Nº. 11032318

DON **José Luis Benavides del Rey** , Registrador Mercantil Central,
en base a lo interesado por:
D/Da. **MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO,**
en solicitud presentada al Diario con fecha 25/02/2011, asiento 11032684,

CERTIFICO: Que **NO FIGURA** registrada la denominación

CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA

En consecuencia, **QUEDA RESERVADA DICHA DENOMINACION** a favor del citado interesado, por el plazo de **SEIS MESES** desde la fecha que a continuación se indica, conforme a lo establecido en el articulo 412.1 del reglamento del Registro Mercantil.

Madrid, a Veintiocho de Febrero de Dos Mil Once.

EL REGISTRADOR,



NOTA.- Esta certificación tendrá una vigencia, a efectos de otorgamiento de escritura, de TRES MESES contados desde la fecha de su expedición, de conformidad a lo establecido en el art. 414.1 del Reglamento del Registro Mercantil.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 32/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:18

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625680

10/2010

"la Caixa"

Andrés Guerra Pérez, Apoderado de la oficina 8626, CENTRO DE EMPRESAS DE LAS PALMAS de la CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA, "la Caixa", inscrita con el número 2100 en el Registro Especial de Cajas de Ahorro del Banco de España y con el número 1 en el Registro de Cajas de Ahorro de la Generalitat de Catalunya, figurando asimismo inscrita con el número 3003 en el Registro Mercantil de Barcelona, tomo 20397, folio 1, hoja B-5614, inscripción 1ª, con NIF G-58-899998 y domiciliada en Barcelona, Avenida Diagonal 621-629

CERTIFICA

Que a efectos de lo establecido en el Reglamento del Registro Mercantil, en la Oficina 8626, CENTRO DE EMPRESAS DE LAS PALMAS, se han realizado las siguientes operaciones:
En la cuenta corriente a la vista número 2100-8626-47-0200059931 y a nombre de la entidad CARNICA GLOBAL S.L. EN CONSTITUCION , se han ingresado las cantidades y en las fechas que a continuación se indican:
Fecha 03/03/2011, Importe 3.006,00 Euros

Que según escrito de fecha 03/03/2011 suscrito por CARNICA GLOBAL S.L. EN CONSTITUCION , las aportaciones dinerarias efectuadas han sido realizadas a efectos de la constitución de la sociedad por las personas, en las cantidades y en las fechas que seguidamente se detallan:
Don Miguel Saavedra Alvarado, Importe 3.006,00 Euros, Fecha 03/03/2011
Y para que así conste y surta efecto ante quien proceda, a petición del interesado, libra la presente certificación en LAS PALMAS DE GRAN CANARIA a 03/03/2011.

CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA
8626, CENTRO DE EMPRESAS DE LAS PALMAS

"la Caixa"
-3 MAR 2011
Centro de Empresas
de Las Palmas - 8626
León y Castillo, 8
35008 LAS PALMAS DE G.C.

Ref: 8626-0027-2011

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 33/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:18

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AG1167075

08/2010

ESPAÑA NOTARIADO

Agencia Tributaria

Servicio Telemático de Solicitud de NIF Provisional del Consejo General del Notariado y la Agencia Estatal de la Administración Tributaria

Nº Expediente AEAT
2011C3608840054H

COMUNICACIÓN ACREDITATIVA DEL NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL

La presente comunicación ha sido remitida por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.

Este documento tiene plena validez para acreditar su Número de Identificación Fiscal (NIF).

El Número de Identificación Fiscal (NIF) que figura en la presente comunicación podrá ser comprobado en la página web de la Agencia Tributaria (www.agenciatributaria.es), accediendo a Oficina Virtual / Otros Trámites / Certificaciones Tributarias y, en el grupo de servicios sin certificado de usuario, seleccionando el servicio de Comprobación de la autenticidad de las Tarjetas de Identificación Fiscal con código electrónico. Para ello la propia Agencia Tributaria le remitirá próximamente, por correo ordinario y al domicilio fiscal de la sociedad, una notificación que contiene la Tarjeta de Identificación Fiscal con el código electrónico necesario para efectuar la verificación correspondiente de la validez de la certificación.

El NIF que le ha sido asignado tiene carácter provisional. En breve plazo recibirá, en su domicilio fiscal, en papel, el documento identificador de la tarjeta acreditativa.

Le recordamos que tiene la obligación de aportar la documentación pendiente necesaria para la asignación del NIF definitivo. Una vez cumplidos los trámites administrativos pertinentes, el NIF definitivo le será remitido al domicilio fiscal de la sociedad.

Recuerde que debe incluir su NIF en todos los documentos de naturaleza o con trascendencia tributaria que expida como consecuencia del desarrollo de su actividad, así como en todas las autoliquidaciones, declaraciones, comunicaciones o escritos que presente ante la Administración Tributaria.

NIF Provisional
B76088418

Fecha de expedición del NIF Provisional	**04/03/2011**
Razón o denominación social	**CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA**
Domicilio social	**Josefina Mayor, 50 - 35001 Palmas de Gran Canaria (Las) (Las Palmas)**
Domicilio fiscal	**Josefina Mayor, 50 - 35001 Palmas de Gran Canaria (Las) (Las Palmas)**
Código electrónico justificante de la presentación de solicitud de NIF Provisional	**B0821805AFF4BED4**
Número y fecha del documento notarial en el que se constituye la sociedad	**516, 04/03/2011**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 34/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:18

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625679
AH6624604

10/2010

10/2010

Fecha: 04/03/2011

Hora: 13:11:12

Libro: 1

Año: 2011

Número: 2520

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6624603

10/2010

Registro Mercantil Las Palmas
EMILIO CASTELAR, 4 Y 6. 2 PLANTA.
35007 - LAS PALMAS DE G.C.

Notificación de Asiento de Presentación

Se pone en su conocimiento que el documento con número de entrada **1/2011/2.520,0** correspondiente a la sociedad **CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA** autorizado en **LAS PALMAS DE G.C.**, número de protocolo **2011/516** el día **cuatro de marzo de dos mil once** fue presentado el día **cuatro de marzo de dos mil once** en el diario **198**, asiento **204**.

LAS PALMAS DE G.C. , **a cuatro de marzo de dos mil once**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 36/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:18

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625678

10/2010

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

3.- La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 37/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:18

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625702

10/2010

Registro Mercantil Las Palmas
EMILIO CASTELAR, 4 Y 6. 2 PLANTA.
35007 - LAS PALMAS DE G.C.

Notificación de Suspensión de Inscripción por defectos

Don Francisco de Asis Fernandez Rodriguez, Registrador Mercantil de LAS PALMAS MERC., previo el consiguiente examen y calificación, de conformidad con los artículos 18 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada conforme a los siguientes HECHOS y FUNDAMENTOS DE DERECHO:

HECHOS

DIARIO / ASIENTO: 198 / 204
F. PRESENTACION: 04/03/2011
ENTRADA: 1/2011/2.520,0
SOCIEDAD: CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA
HOJA:
AUTORIZANTE: PARDO LOPEZ, JOSé LUIS
PROTOCOLO: 2011/516 de 04/03/2011

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1.- Falta nota sobre liquidación del IMPUESTO, en unión de CARTA DE PAGO. - Artículo 256 de la Ley Hipotecaria y 51.13 de su Reglamento, artículo 86.1 del RRM y artículo 122 del Real Decreto 828/1995 de 29 de mayo por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados-.

2.- El/los defecto/s anterior/es tiene/n la consideración de subsanable/s, no habiéndose tomado anotación preventiva de suspensión conforme al artículo 62.4 del Reglamento del Registro Mercantil por no haberse solicitado.

En relación con la presente calificación :

Puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a los arts. 19 bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria y al Real Decreto 1039/2003, en el plazo de quince días a contar desde la fecha de notificación, sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación que el interesado entienda procedente.

Puede impugnarse directamente ante el Juzgado de lo Mercantil de esta capital mediante demanda que deberá interponerse dentro del plazo de dos meses, contados desde la notificación de esta calificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal conforme a lo previsto en los artículos 324 y 328 de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción por Ley 24/2005 de 18 de Noviembre.

Cabe interponer recurso en este Registro Mercantil para la Dirección General

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 38/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:18

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625677

10/2010

de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de notificación en los términos de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 15º del R.R.M. contando la presente nota de calificación con la conformidad del cotitular del Registro.

LAS PALMAS DE G.C., nueve de marzo de dos mil once

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC			
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 39/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:18	

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625701

10/2010

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

3.- La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.

ES CO-

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 40/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:18

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625676

10/2010

-PIA DE SU MATRIZ, con la que concuerda que bajo el número de orden al principio indicado obra en mi protocolo general de instrumentos públicos, donde dejo nota. Y a instancias de **la entidad otorgante** según interviene, la expido en veintiun folios de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie #35;15;, números 6625696 y los veinte anteriores. Las Palmas de Gran Canaria, el diez de marzo de dos mil once. **DOY FE**. ----------

FE PÚBLICA NOTARIAL

Gobierno de Canarias
Administración Tributaria Canaria

Oficina Tributaria Gran Canaria Sur

Lugar y fecha: San Bartolome de Tirajana, 31 de Marzo de 2011
Documento:

Núm. de presentación: 20110000107762

Para la liquidación del impuesto correspondiente a este docume
presentado los modelos de autoliquidación y/o declaración con los
justificante que se relacionan y, si procede se ha acreditad
según validación mecánica al pie.

Se ha presentado copia del documento que se conserva en esta ofic
comprobación de la autoliquidación y, en su caso, rectifi
práctica de la liquidación o liquidaciones complementarias que sean pr

6000200545902	---	---
---	---	---
---	---	---
---	---	---
---	---	---
---	---	---
---	---	---

Gobierno de Canarias
Administración Tributaria Canaria

Oficina Tributaria Gran Canaria Sur

Se solicita al Registrador de la Propiedad
Mercantil y de Bienes Muebles que efectúe
NOTA DE AFECCIÓN FISCAL por la que los
bienes y derechos transmitidos quedarán afectos
a la responsabilidad del pago de las cantidades
liquidadas o no, correspondientes a los tributos que
graven tales transmisiones o adquisiciones, así
como cuando se hayan acogido a algún beneficio
fiscal cuya definitiva efectividad dependa del
cumplimiento de ulteriores requisitos.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC			
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 41/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:18	

Registro Mercantil Las Palmas T: 0 F: 0
CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA
Presentación: 1/198/204 Folio: 33 F.P.: 04/03/2011
Prot.: 2011/516/N/04/03/2011
Fecha: 04/03/2011 13:11 N.Entrada: 1/2011/2.520,0
Pres.PARDO LOPEZ, JOSE LUIS
(Telem.)

T: 0 F: 0
CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA
Presentación: 1/198/204 Folio: 33 F.P.: 04/03/2011
Prot.: 2011/516/N/04/03/2011
Fecha: 31/03/2011 12:51 N.Entrada: 1/2011/3.472,0
Pres.VEIGA SOTO, MERCEDES

Registro Mercantil Las Palmas

EMILIO CASTELAR, 4 Y 6. 2 PLANTA. - 35007 LAS PALMAS DE G.C.

CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA

DOCUMENTO: 1/2011/3.472,0 **ASIENTO:** 198/204 **DE FECHA:** 04/03/2011

EL REGISTRADOR MERCANTIL que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18-2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha procedido a su inscripción en la fecha de la presente nota, en el:

TOMO : 1985 **LIBRO** : 0 **FOLIO** : 82

HOJA : GC-44190 **INSCRIP.:** 1ª

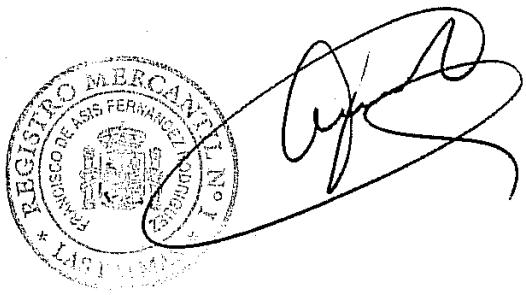
Calificada desfavorablemente la copia telemática del presente título y presentada copia autorizada el día 31 de Marzo de 2.011, en unión de Diligencia de Rectificación de fecha 22 de Marzo corriente, extendida por el mismo Notario autorizante de ésta el 23 de Marzo de 2.011.

Haciéndose constar expresamente la no inclusión de la persona/s nombrada/s a que se refieren las inscripciones practicadas en este Registro en virtud de este documento, en el Registro de Resoluciones Concursales, conforme a lo dispuesto en el artículo 61 bis del Reglamento del Registro Mercantil.

HONORARIOS (sin I.G.I.C.): 97,22 Euros (16.176 Pts.) **FACTURA:**

LAS PALMAS DE G.C. , 1 de Abril de 2011

EL REGISTRADOR



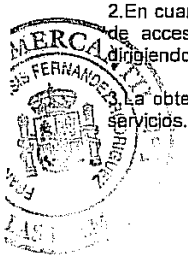
LEY 8/89 – D.Ad. 3ª. ☒ BASE DECLARADA ☐ ACTO SIN BASE DE CUANTÍA Nº ARANCEL 1,2,5,13,20,22,42

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.Los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.

2.En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

3.La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 43/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:18

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 44/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:18

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

MERCEDES

AH6630201

10/2010

JOSÉ LUIS PARDO LÓPEZ
NOTARIO
C/. Galicia, 32
35007 Las Palmas de G. Canaria
Tlf.: 928 472 998 / Fax: 928 22 81 04

DILIGENCIA DE RECTIFICACION.- Referida a la escritura número **QUINIENTOS DIECISEIS** del año dos mil once, de mi protocolo general ordinario. ----------

Las Palmas de Gran Canaria a veintidós de marzo de dos mil once.----------

Que la extiendo yo, **JOSE LUIS PARDO LOPEZ**, Notario autorizante de esta escritura, para hacer constar que en la precedente se cometió el error de hacer constar que el estado civil del compareciente, DON MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO era casado, cuando ha obtenido la sentencia de divorcio el día siete de febrero de dos mil once, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número once, en procedimiento número 15/2011, según consta en mi Protocolo, por sentencia que he tenido a la vista. En consecuencia, el estado civil del compareciente es **DIVORCIADO**. ---

REMISIÓN TELEMÁTICA.- La copia autorizada electrónica se remitirá de conformidad con el artículo 112.1 de la Ley 24/2.001 de 27 de diciembre, el artículo 249 del Reglamento Notarial, la Resolución de la DGRN de 4 de junio de 2.007, y de la obligación del Sr. Registrador de remitir al Notario las comunicaciones previstas por el artículo 112.4 de la citada Ley 24/2001 **y siempre**

Relacionado el precedente documento, al folio 82 del tomo 1985, General, hoja G. C. 44190 e inscripción 1ª Las Palmas 1 de Abril 2011

REGISTRO MERCANTIL Nº I FRANCISCO DE ASIS FERNANDEZ RODRIGUEZ

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 45/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:18

con sujeción a los plazos establecidos en el Real Decreto-Ley 13/2010. ----------

La copia autorizada electrónica se expedirá por el Notario autorizante, conforme al artículo 17 bis 5 de la Ley de 28 de Mayo de 1862, del Notariado y al artículo 224.4 del Reglamento Notarial, **y especialmente a lo establecido en el articulo quinto del Real Decreto Ley 13/2010**,. En ningún caso deberá trasladarse a papel o reproducirse el contenido de la copia, a efectos fiscales u otros distintos de aquellos para los que se ha expedido y remitido.----------

Del contenido de esta diligencia, extendida a continuación de la nota de expedición de la primera copia y en el presente folio de papel exclusivo para documentos notariales.----------

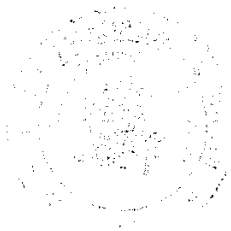
Yo, el Notario, DOY FE. ----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado. ----------

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN TELEMÁTICA Y RECEPCIÓN DEL NÚMERO DE ENTRADA referida a la escritura **QUINIENTOS DIECISÉIS** del año dos mil ONCE de mi protocolo general ordinario. ----------

En Las Palmas de Gran Canaria a veintidos de marzo de dos mil once. ----------

La pongo yo, el Notario, para hacer constar que en el día de hoy he remitido por vía telemática al Registro de la Propiedad copia



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 46/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:18

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6630202

10/2010

autorizada electrónica de la diligencia de rectificación que antecede, a los efectos de la inscripción en el/los mismo/s. ----------

Asimismo, el día de hoy he recibido por vía telemática la comunicación relativa a la entrada de la diligencia de rectificación, en el Registro MERCANTIL DE LAS PALMAS de la cual resultan los siguientes datos: ----------

- Fecha: **22/03/2011**----------
- Hora: **18:12:14**----------
- Año: **2011** ----------
- Número: 0----------

De todo lo cual, así como de extenderse esta diligencia a continuación de la escritura que la motiva, en el presente folio de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie AH, número 6630199. ----------

Yo, el Notario, **DOY FE.**----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado. ----------

DILIGENCIA DE RECEPCIÓN DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN FIRMADO DIGITALMENTE POR EL REGISTRO referida a la **QUINIENTOS DIECISÉIS** del año dos

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 47/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:18

mil **once** de mi protocolo general ordinario. ----------

En Las Palmas de Gran Canaria a veintitrés de marzo de dos mil once. ----------

La pongo yo, el Notario, para hacer constar que en el día de hoy he recibido por vía telemática la comunicación (firmada digitalmente, y debidamente verificada, por el Registro MERCANTIL DE LAS PALMAS) de la diligencia de rectificación, fue presentado en esta oficina con el numero de entrada 1/2011/3106.0 para las operaciones registrales oportunas.----------

De todo lo cual, así como de extenderse esta diligencia a continuación de la escritura que la motiva, en este folio de papel exclusivo para documentos notariales de la serie AH número 6630200.----------

Del total contenido de esta escritura extendida en tres folios de papel exclusivo para documentos notariales de la serie AH, números 6628822, 6630199 y 6630200. ----------

Yo, el Notario, DOY FE. ----------
Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado. ----------

DOCUMENTOS UNIDOS

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 48/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:18

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6630203
AH6630181

10/2010
10/2010

NOTARIA DE LAS PALMAS * LUIS PARDO LOPEZ *

Fecha: 22/03/2011

Hora: 18:12:14

Libro: 1

Año: 2011

Número: 3106

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6630180

10/2010

Registro Mercantil Las Palmas
EMILIO CASTELAR, 4 Y 6. 2 PLANTA.
35007 - LAS PALMAS DE G.C.

Notificación de Denegación de Asiento de Presentación

Se pone en su conocimiento que el documento con número de entrada **1/2011/3.106,0** correspondiente a la sociedad **CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA** autorizado en **PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS)**, número de protocolo **2011/516** no ha sido presentado por las siguientes causas:

La diligencia de rectificación enviada con fecha de hoy bajo el nº de entrada 1/2011/3106, no tiene presentación en el libro Diario, pero si se hará constar por nota al margen del asiento número 204 del diario 198.

En relación con la presente denegación de asiento de presentación :

Puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a los arts. 19 bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria y al Real Decreto 1039/2003, en el plazo de quince días a contar desde la fecha de notificación, sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación que el interesado entienda procedente.

Puede impugnarse directamente ante el Juzgado de lo Mercantil de esta capital mediante demanda que deberá interponerse dentro del plazo de dos meses, contados desde la notificación de esta denegación de asiento de presentación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal conforme a lo previsto en los artículos 324 y 328 de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción por Ley 24/2005 de 18 de Noviembre.

Cabe interponer recurso en este Registro Mercantil para la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de notificación en los términos de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 15º del R.R.M. contando la presente nota de calificación con la conformidad del cotitular del Registro.

LAS PALMAS DE G.C., a **veintitres de marzo de dos mil once**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 50/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:18

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6630204

10/2010

NOTARIA DE DON JOSE LUIS PARDO LOPEZ LAS PALMAS

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

3.- La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.

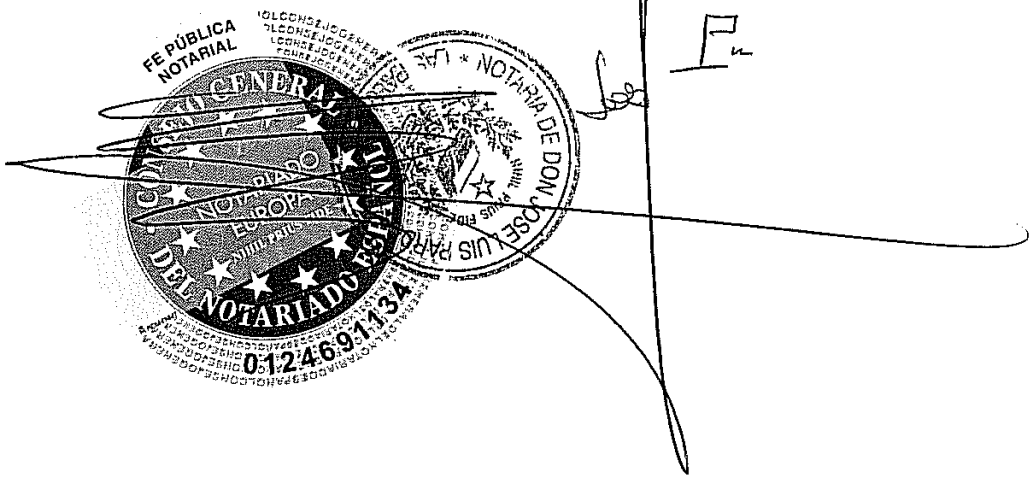
Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 51/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:18

ES COPIA DE LA DILIGENCIA, con la que concuerda que bajo el número de orden al principio indicado obra en mi protocolo general de instrumentos públicos, donde dejo nota. Y a instancias de **la entidad otorgante** según interviene, la expido en cuatro folios de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie AH, números 6630201 y los tres siguientes en orden correlativo. Las Palmas de Gran Canaria, el veintitrés de marzo de dos mil once. **DOY FE**. ----------



- 8 -

Registro Mercantil Las Palmas

FERCA COMUNIDAD DE BIENES
CIF: E35989664
EMILIO CASTELAR, 4 Y 6. 2 PLANTA.
LAS PALMAS
35007 LAS PALMAS

Interesado/a:
CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA
B76088418
C/ JOSEFINA MAYOR 50 - POLIGONO INDUSTRIAL EL GORO
TELDE
(LAS PALMAS)

MINUTA DE DERECHOS DEVENGADOS

Nº. Factura: M1/2011/2.269
Nº. Entrada: 1/2011/3.472,0

Diario 1/198 Asiento: 204

Bases	Arancel	Conceptos	Cantidad	Honorarios	Total	
3.006,00	1	Asiento de Presentación	1	6,010121	6,010121	
3.006,00	2.1	Calificación	1	12,020242	12,020242	
3.006,00	2.3	Nota a pié por Asiento en Otro	1	1,202024	1,202024	
3.006,00	5	Constitución, Fusión, Transf,	2	6,011061	8,137774	(*)
3.006,00	13.a.1	Cargos y Facultades	1	24,040484	24,040484	
3.006,00	20.1	Unipersonalidad	1	12,020000	12,020000	
3.006,00	21.a	Nota Marginal	1	0,150253	0,150253	
3.006,00	23.2	Suplidos	35	0,300000	10,500000	
3.006,00	23.1	Certificación de un Asiento	1	1,502530	1,502530	
3.006,00		Borme	1	3,610000	3,610000	
3.006,00		Nota simple	1	6,010121	6,010121	
	98	Disposición tercera	1	12,020242	12,020242	

Honorarios del Registro: ...	97,22	16.176P
I.G.I.C.: ..... (5%)	4,86	809P
Total :	**102,08 Euros**	**16.985P**

LAS PALMAS DE G.C., 6 de Abril de 2011

El Registrador,

Recursos: la presente minuta de honorarios podrá ser impugnada ante la D.G.R.N., previa solicitud de reforma ante el Registrador, en su caso, en el plazo de un mes a contar desde su pago o notificación.
Al destinatario de esta factura le incumbe, en su caso, la obligación de retención prevista en el artículo 99.2 de la Ley 35/2006.
(*) APLICADAS REDUCCIONES SEGÚN R.D.L. 6/1999, 6/2000 y 8/2010

LIQUIDACION DERECHOS REGISTRO Y BORME

Total Derechos Registro	:	102,08	16.985P
B.O.R.M.E.	:	54,58	9.081P
Por Provision de Fondos	:	-150,00	-24.958P
Ingresado	:	**6,66 Euros**	**1.108P**

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal, se hace constar que los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se lleven en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección que figura en el encabezamiento de esta factura.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32	

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 53/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:18

Registro Mercantil Las Palmas PAGINA : 1

LISTADO DE ENVIO AL BORME DE ACTOS

(Entrada 1/2011/3.472,0)

FECHA : 01/04/2011 HORA : 13:06

CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA - B76088418

Constitución

Fecha de Comienzo de Operaciones: 04/03/11
Duración: Indefinida
Negativa del REMIC : 2011 / 032318

Objeto Social: La elaboración, transformación, envasado, importación, exportación, compraventa, almacenamiento, distribución y comercialización en general de todo tipo de productos vegetales, cárnicos, pescados, mariscos y demás productos marinos. Elaboración, distribución... de piensos para animales.

Domicilio: C/ JOSEFINA MAYOR 50 - POLIGONO INDUSTRIAL EL GORO
Población: TELDE
Provincia: LAS PALMAS

Forma Social: Limitada
Capital Suscrito: 3.006,00 euros
Capital Desembolsado: 3.006,00 euros

Nombramiento de miembro de órgano adm.

Sujeto Nombrado : SAAVEDRA ALVARADO,MIGUEL
Cargo o Función : Administrador único
Fecha de nombramiento: 04/03/2011 - Fecha de terminación (**) : INDEFINIDA
NIF/CIF: 42762588E

Declaración de unipersonalidad

Declaración de unipersonalidad :
Identidad del socio único: SAAVEDRA ALVARADO,MIGUEL

Datos Registrales:

Tomo: 1985 , Libro: 0 , Folio: 82 , Sección: 8 , Hoja : GC 44190
Inscripción o anotación : 1ª / Fecha: 01/04/2011 Año Pre.: 2011

Importe de publicación en BORME : 54,58

9.081P

La presente información se certifica a los efectos previstos en el apartado 2 del artículo 25 (rectificación de errores) de la Orden del Ministerio de Justicia de 30 de diciembre de 1991.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 54/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:18

Agencia Tributaria
sede.agenciatributaria.gob.es

Delegación Especial de CANARIAS

Unidad de Gestión de Grandes Empresas de CANARIAS
PZ DERECHOS HUMANOS, 1
35003 LAS PALMAS (LAS PALMAS)
Tel. 901200350

Nº de Remesa: 00030390008

Nº Comunicación: 2366434302339

CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA
CALLE JOSEFINA MAYOR 50
35200 TELDE
PALMAS, LAS

COMUNICACIÓN DE TARJETA ACREDITATIVA DEL NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL (NIF)

Con esta comunicación se envía la tarjeta acreditativa del NIF que figura en la parte inferior de este documento.
Este documento tiene plena validez para acreditar el NIF asignado. Asimismo, si resulta más cómodo, se puede recortar la tarjeta que figura en la parte inferior y que posee los mismos efectos acreditativos que el documento completo.
Se podrá verificar la validez de este documento siguiendo el procedimiento general para el cotejo de documentos habilitado en la Sede Electrónica de la Agencia Tributaria (sede.agenciatributaria.gob.es), utilizando el código seguro de verificación que figura al pie.
Los obligados tributarios deberán incluir su número de identificación fiscal en todas las autoliquidaciones, declaraciones, comunicaciones o escritos que presenten ante la Administración tributaria, así como en todos en todos los documentos de naturaleza o con trascendencia tributaria que expida como consecuencia del desarrollo de su actividad.

Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015. Art.43) por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, con fecha 08 de Febrero de 2023. Autenticidad verificable mediante ***Código Seguro Verificación PNCGAVH8HAQP4Z85*** *en www.agenciatributaria.gob.es.*

Agencia Tributaria
www.agenciatributaria.es

TARJETA DE IDENTIFICACIÓN FISCAL
Número de Identificación Fiscal **Definitivo**

B76088418

Denominación o Razón Social: **CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA**

Anagrama Comercial

Domicilio Fiscal: **CALLE JOSEFINA MAYOR, NUM 50**
35200 TELDE - (PALMAS, LAS)

Domicilio Social: **CALLE JOSEFINA MAYOR, NUM 50**
35200 TELDE - (PALMAS, LAS)

Administración de la AEAT **35850 UGGE**

Fecha N.I.F. **Definitivo: 01-04-2011**

App AEAT

Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015 Art. 43). Autenticidad verificable mediante **Código Seguro Verificación PNCGAVH8HAQP4Z85** en https://sede.agenciatributaria.gob.es

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:38	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32	

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 8CE92D3A0D5974E83C3B9C44676D6438
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8CE92D3A0D5974E83C3B9C44676D6438

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:38 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:20

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

INFORMACIÓN DE DOCUMENTO ELECTRÓNICO CATALOGADO

Información

Este documento fue incorporado el 14-02-2025 al Gestor Documental de la entidad ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA a través de su sistema de Registro y Gestión Administrativa.

La incorporación, así como el proceso de digitalización que se haya podido aplicar sobre el documento, fue realizada con todas las garantías y de acuerdo a lo establecido en el Esquema Nacional de Interoperabilidad y a las leyes 39/2015 y 40/2015.

A continuación se detallan los metadatos asociados:

Documento

Denominación:	itc_ACTUALIZACION_DAE BELLAVISTA_140225_fdo (1).zip
Origen:	ADMINISTRACIÓN
Órgano:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
Soporte original:	DIGITAL
Tipo documental ENI:	TD99
Formato:	ZIP

Catalogación

Dependencia:	MASPALOMAS
Resumen SHA1:	qU0kFDuMUeHf+5wBWyR97/7PMsU=

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:36
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 144FFFB2782DC34B64E852F796A35B26

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/144FFFB2782DC34B64E852F796A35B26

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:36 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:22

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

SOLICITUD GENERAL

Datos del solicitante

NIF/CIF: B76088418 **Nombre y apellidos / Razón social:** CARNICA GLOBAL SL

Domicilio: Calle/Plaza: CALLE JOSEFINA MAYOR 50. POLIGONO INDUSTRIAL, EL GORO

Provincia: PALMAS (LAS) **Población / País:** TELDE **Código Postal:** 35219

Teléfono fijo: 928716135 **Correo electrónico:** FINANCIERO@CARNICAGLOBAL.ES

Datos de la solicitud

Expone: Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de la Unidad de Ejecución N. 47
EXPEDIENTE 3123/2021 M-MENOR U.E. Nº 47

Solicita: Se tenga por aportado el Informe de Actualización del Documento Ambiental Estratégico requerido en la notificación Nº 2500000523

AVISO LEGAL

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

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

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

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

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

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

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

Documentos Adjuntos

Nombre	Hash
Escritura Constitucion Carnica Global SL.pdf	87D5894E5D79216ED15A80212BBD0560
CIF - CARNICA GLOBAL S.L..pdf	0AA4703E015B6ED4188A5397CF3C1BDC
DNI MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO.pdf	B8783F9CAEC4221B1AD6F65CD06EE226
itc_ACTUALIZACION_DAE BELLAVISTA_140225_fdo (1).zip	7E50B59363FD4D3BD682A9E52DA33D41

En MASPALOMAS, a 14/02/2025

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

Firmado por:	CARNICA GLOBAL SL Ver firma	Fecha: 14-02-2025 12:32:45
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 0F58CCBA5E9AD8AD453522F47FEA6941

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/0F58CCBA5E9AD8AD453522F47FEA6941

Fecha de sellado electrónico: 14-02-2025 12:34:54 Ver sello - 1/1 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:23

Subsanación requerimiento
Expediente núm. 3123/2021

AL AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

-Órgano Ambiental Municipal-

DON ANTONIO J. MARRERO FALCÓN, letrado del Iltre. Colegio de Abogados de Las Palmas con número de colegiado 2.631, mayor de edad y provisto del DNI núm.43.766.970-V, actuando en nombre y representación de **DOÑA SUSANA DEL CASTILLO Y DEL CASTILLO**, cuya representación consta debidamente acreditada en este expediente y con domicilio a efectos de notificaciones en la calle Triana nº22, 2ª planta, (35002) Las Palmas de Gran Canaria, ante esa Administración comparezco y como mejor proceda en Derecho,

DIGO

I.- Que recientemente se le ha notificado requerimiento de subsanación en relación a la "**Modificación Menor del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la Unidad de Ejecución nº47, Ampliación Bellavista. Expediente 2021003123"**.

II.- Que en virtud de lo anterior y dentro del plazo de diez días legalmente concedido aporto como **Anexo I**: Documento Ambiental Estratégico subsanado en los términos advertidos por esa Administración.

En virtud de lo anterior,

SOLICITO, que se tenga por presentado este escrito, lo admita y en virtud de su contenido, tenga por contestado el requerimiento de subsanación realizado continuándose con la tramitación del expediente hasta su aprobación definitiva.

Fdo: Don Antonio J. Marrero Falcón

NOMBRE MARRERO FALCON ANTONIO JOSE - NIF 43766970V

Firmado digitalmente por NOMBRE MARRERO FALCON ANTONIO JOSE - NIF 43766970V
Fecha: 2025.02.14 11:49:16 Z

Firmado por:	ANTONIO JOSE MARRERO - Firma Externa	Fecha: 14-02-2025 11:49:16
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F3CB2371A9B7D89EFA32D2129559F52
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F3CB2371A9B7D89EFA32D2129559F52

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:36 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:24

MEDIO AMBIENTE - MINERÍA - RESIDUOS - ORDENACIÓN TERRITORIAL - OBRAS
TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD EN ISLAS

ACTUALIZACIÓN DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

(EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA)

"MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 47 DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. GRAN CANARIA"

PROMOTORES: UNIDAD DE ACTUACIÓN-1: **HNOS. DEL CASTILLO Y DEL CASTILLO Y OTROS**

UNIDAD DE ACTUACIÓN-2: **CÁRNICA GLOBAL S.L.**

UNIDAD DE ACTUACIÓN-3: **HNOS. DEL CASTILLO Y DEL CASTILLO**

MUNICIPIO: **SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA**

ISLA: **GRAN CANARIA**

AUTOR: **ROSENDO J. LÓPEZ LÓPEZ**

FEBRERO - 2025

TENERIFE
C/ Prolongación de Ramón y Cajal Nº 9
Edif. Orquídea Portal 4 – 1ª planta – Oficina 1
38.003 – Santa Cruz de Tenerife
TLF: 922-243-763 / 649-237-756

rosendolopez@evaluaambientales.com

GRAN CANARIA
C/ Paseo Cayetano de Lugo Nº 27
Portal 1 - 1º - Oficina Nº 1
35.004 - Las Palmas de Gran Canaria
TLF: 928-290-918 / 649-237-756

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 2/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

ÍNDICE

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES E INTRODUCCIÓN 3
2.- MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCESO DE EVALUACIÓN ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA. 6
3.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN MENOR 9
4.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PROPUESTA Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES 11
4.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO 11
4.2.- ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES. MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS 15
5.- EL DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN MENOR 22
6.- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN MENOR EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO 23
6.1.- SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO 23
6.2.- GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA 26
6.2.- EDAFOLOGÍA Y ÁREAS DE INTERÉS AGRÍCOLA 30
6.3.- CLIMA Y CALIDAD DEL AIRE 31
6.4- HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA 34
6.5.- FLORA Y VEGETACIÓN. ÁREASDE INTERÉS FLORÍSTICO 40
6.6.- FAUNA. 45
6.7.- PAISAJE 47
6.8.- PAISAJE 47
6.8.- PATRIMONIO CULTURAL 53
6.9.- ÁREAS PROTEGIDAS 53
6.10.- USOS E INFRAESTRUCTURAS 54
6.11.- POBLACIÓN, SOCIOECONOMÍA Y PERSPECTIVA DE GÉNERO 56
6.12.- RIESGOS. 58
7.- CUALQUIER PROBLEMA MEDIOAMBIENTAL EXISTENTE. QUE SEA RELEVANTE PARA EL PLAN, INCLUYENDO EN PARTICULAR LOS PROBLEMAS RELACIONADOS CON CUALQUIER ZONA DE ESPECIAL IMPORTANCIA MEDIOAMBIENTAL, COMO LAS ZONAS DESIGNADAS DE CONFORMIDAD CON LA LEGISLACIÓN APLICABLE SOBRE ESPACIOS NATURALES Y ESPECIES PROTEGIDAS Y LOS ESPACIOS PROTEGIDOS DE LA RED NATURA 2000 65
8.- CARACTERÍSTICAS MEDIOAMBIENTALES DE LAS ZONAS QUE PUEDEN VERSE AFECTADAS DE MANERA SIGNIFICATIVA Y SU EVOLUCIÓN TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO ESPERADO EN EL PLAZO DE VIGENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR 67
9.- EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES DE LA MODIFICACIÓN MENOR 72
9.1.- METODOLOGÍA CARACTERIZACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS. 73
9.2.- VALORACIÓN DETALLADA Y SIGNO DE LOS IMPACTOS Y DE SUS PROBABLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS INDUCIDOS POR LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LA MODIFICACIÓN MENOR. ..77
10.- INCIDENCIAS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES 98
10.1.- PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA 98
10.2.- DETERMINACIONES DEL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DEL PAISAJE DE GRAN CANARIA. (PTE – 05) 100
10.3.- DETERMINACIONES DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL PTE-21 CORREDOR DE TRANSPORTE PÚBLICO CON INFRAESTRUCTURA PROPIA Y MODO GUIADO ENTRE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Y MASPALOMAS, EN LAS ZONAS DE SAN AGUSTÍN-SAN FERNANDO DE MASPALOMAS Y TARAJALILLO – LILOLANDIA. (PTE – 21) 101
10.4.- PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR (PTEOTI-GC) 105

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 3/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

10.5.- DETERMINACIONES DEL PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE ESTRUCTURACIÓN Y REGENERACIÓN DEL ESPACIO CONSOLIDADO DE PLAYA DEL INGLÉS (PTP – 08) 107
10.6.- PLANTEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE EN SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA 108
11.- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS. 114
12.- MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS PARA CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA MODIFICACIÓN MENOR PROPUESTA, TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO 115
12.1.- FASE DE PLANIFICACIÓN Y FASE DE OBRAS. 115
12.2.- FASE OPERATIVA: FUNCIONAMIENTO 122
13.- PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL 124
13.1.- OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL. 124
13.2.- ETAPAS DEL PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL. 124
13.3.- INDICADORES DE IMPACTO Y PARÁMETROS DE CONTROL. 125
13.4.- ETAPA DE VERIFICACIÓN Y ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL. 126
13.5.- ETAPA DE REDEFINICIÓN DEL PVA. 135
13.6.- ETAPA DE EMISIÓN Y REMISIÓN DE INFORMES. 135
14.- CONCLUSIÓN. 136

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 4/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

MEMORIA

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 6/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

ACTUALIZACIÓN DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

(EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA)

"MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 47 DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DETIRAJANA. GRAN CANARIA"

1.- ANTECEDENTES E INTRODUCCIÓN

La presente **Actualización del Documento Ambiental Estratégico,** correspondiente a la **"MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 47 DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. GRAN CANARIA"** que se redacta con la finalidad de subsanar los requerimientos emitidos en el informe técnico ambiental emitido por el Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana con fecha de 29 de enero de 2025, al **"Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Modificación Menor"** realizado por la Dra. Licenciada en Geografía e Historia María Yazmina Lozano Mas en el año 2021, y de este modo continuar con el trámite administrativo.

5. CONCLUSIONES

ÚNICA.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 29.1 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, y en el *Reglamento de Planeamiento de Canarias*, se propone requerir al Equipo redactor, para que subsane el Documento Ambiental Estratégico en los términos establecidos en el presente informe y que se hacen constar a continuación:

- No se recogen ni se reflejan Criterios ni Objetivos de carácter ambiental, aspecto este a subsanar.
- En relación con los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, se echa en falta la posible afección o no, sobre el ámbito, del el PTE 5 del Paisaje de Gran Canaria, PTE 21 Corredor de Transporte público, ni el PTP 8 de Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés, aspecto este a subsanar
- En el apartado 6 se echa en falta una conclusión en relación con la selección de la alternativa propuesta como viable, como si se expone en el apartado 9 del DAE en su último párrafo, aspecto este a completar.
- Tan solo se desarrollan medidas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos que dicha modificación desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico, en ningún momento se plantean medidas correctoras de carácter ambientales (referidas a vegetación, a la mitigación y adaptación al cambio climático, a la perspectiva de género, entre otras), aspecto este a subsanar.
- Se debe desarrollar un programa de vigilancia ambiental en consonancia con los requerimientos del Reglamento de Planeamiento.

En definitiva, el documento analizado cumple con los contenidos de un EAE Simplificado, pero posee algunos aspectos que se deben ser subsanados.

Extracto del Informe Ambiental del Órgano Ambiental.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 7/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

La planificación urbana del municipio de San Bartolomé de Tirajana está regulada por el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias el 9 de mayo de 1996. Su Texto Refundido fue reconocido mediante la Orden de la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias el 26 de noviembre de 1996, y publicado en el Boletín Oficial de Canarias nº 27 el 26 de febrero de 1997.

Desde su aprobación, han entrado en vigor diversas normativas autonómicas y estatales en materia de suelo, ordenación del territorio y gestión urbanística, además de otras regulaciones sectoriales. Asimismo, en 2004 se estableció el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria. Posteriormente, se comenzó a implementar el Plan Territorial Especial de Ordenación del Corredor de Transporte Público con infraestructura propia y modo guiado entre Las Palmas de Gran Canaria y Maspalomas (PTE-21), el cual incide notablemente en el perímetro este del ámbito objeto de modificación.

En este marco, la situación del ámbito de Bellavista, y en particular la Unidad de Ejecución nº 47 (cuyas condiciones urbanísticas están recogidas en el BOP del 11 de mayo de 2012), corresponde a un suelo urbano de aproximadamente 165.000 m2. Las determinaciones urbanísticas aplicadas a este suelo, al confrontarlas con la realidad socioeconómica y territorial actual, evidencian dificultades para su desarrollo y gestión urbanística.

El suelo objeto de la Modificación Menor es la zona comprendida dentro de la UE nº 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana que se corresponde con una superficie de 165.000 m2, clasificados como urbano no consolidado, pendiente de gestión, afectando a la totalidad de la zona comprendida dentro del Plan Parcial de Ordenación "Ampliación Bellavista", junto a El Veril.

Dentro de esta UE nos encontramos por un lado con suelos parcialmente construidos, concretamente la zona con frente a la Avenida de Moya, y la continuación de la calle alcalde Enrique Jorge, aún sin ejecutar, insertos en trama urbana, con bolsas de suelo vacío, y por tanto con proceso de gestión y ejecución pendientes, por lo que requieren completar la urbanización.

Otra parte ocupada por el antiguo Canódromo, en el que por sentencia del tribunal Superior de Justicia de Canarias se le reconoce licencia de obra para remodelación del mismo, constando informe técnico de 8 de julio de 1998, en el que se considera que el suelo es urbano, aunque en la categoría de no consolidado, por lo que, igualmente está pendiente de gestión y ejecución para considerarlo como consolidado.

Esta bolsa de suelo, perfectamente delimitada, tiene frente con todos los servicios urbanísticos a la calle Alfredo Kraus, y a la futura calle Alcalde Enrique Jorge.

Por último, otra bolsa de suelo que está vacante no reúne requisitos de suelo urbano.

Dentro de esta última bolsa de suelo, de las tres que conjuntamente conforman la UE nº 47, se encuentra parte del nudo de la estación situada en El Veril, afectando a una pequeña parte de la delimitación de suelo a ordenar que, por su dimensión, no implica variación significativa de los parámetros esenciales de la ordenación estructural que se pretende.

Por ello, en la ordenación de esta pieza conjunta, se tendrá en cuenta la afección del PTE-21, Plan Territorial Especial [Corredor de transporte público, con infraestructura propia y modo guiado, entre Las Palmas de Gran Canaria y Maspalomas], de acuerdo a las normas transitorias de ordenación establecidas por la suspensión de su trazado a su paso por Playa del Inglés, aprobada definitivamente mediante Decreto 358/2015, de 9 de noviembre (BOC nº 218, de 10 de noviembre de 2015), para ajustar la delimitación de suelo si fuera necesario.

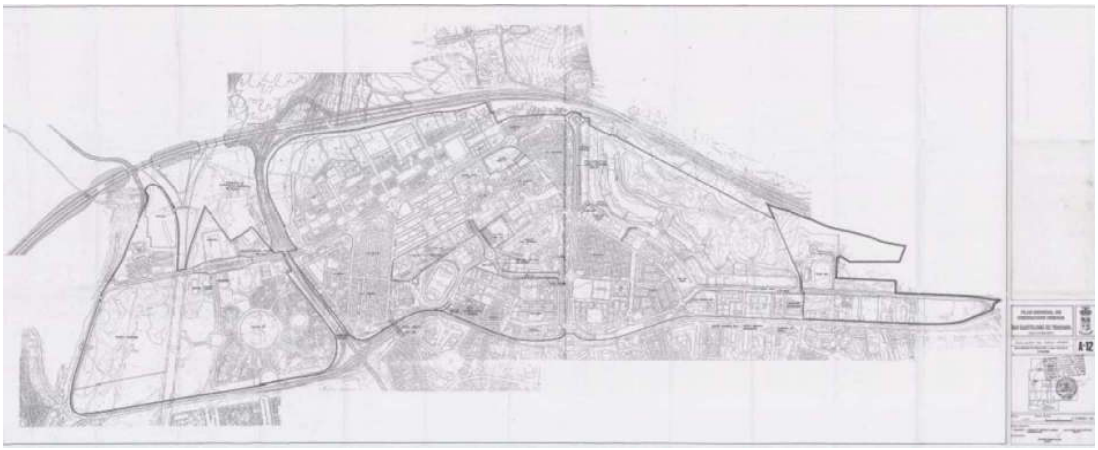
La delimitación territorial de la Modificación Menor de la UE nº 47, viene señalada en el plano A-12 del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana. Dentro de este plano, la UE nº 47,

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 8/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

se encuentra resaltada en el margen derecho del mismo, en la zona más próxima a San Agustín, entre la GC-1 y la GC-500.



Plano A-12 del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana, vigente

El presente documento de ACTUALIZACIÓN se corresponde con el Documento Ambiental Estratégico para la modificación del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana en la Unidad de Ejecución nº 47, derivada del Plan Parcial Ampliación de Bellavista, situada en el límite del complejo urbano-turístico de Playa del Inglés.

Dado que la modificación no encaja en los supuestos de cambio sustancial según el artículo 163 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, se considera una "modificación menor". Como se justificará en apartados posteriores de este documento, esta condición permite acogerse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica en su modalidad "simplificada", lo que da lugar a la redacción del presente Documento Ambiental Estratégico.

La presente **ACTUALIZACIÓN DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO** ha sido realizado en el marco de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada -la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental,* la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Protegidos de Canarias*, y el *Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias-,* y redactada por la empresa **Evalúa Soluciones Ambientales, SL** en cumplimiento de los preceptos anteriormente indicados y con el suficiente grado de detalle para que el órgano ambiental competente pueda emitir el "informe ambiental estratégico" correspondiente, habiendo participado en su redacción los siguientes técnicos:

Autor:
Rosendo J. López López: *Biólogo-Ecólogo.*

Colaboradores:
Juan José Ubach Suárez: *Biólogo*.
María de la Luz Sosa Ortega: *Geóloga*.
Ángel Israel Páez Escobar: *Geógrafo*.
Juan Ramón Suarez García: *Biólogo*.
Laura Santana Rodríguez: *Geógrafa*.
Carlos Flores Rodríguez: *Geógrafo*.
María Bernal Pereira: *Manager Comercial en soluciones ambientales*.
Francisca Gutiérrez Jáimez: *Arquitecto Técnico. Asistencia Técnica en Soluciones Ambientales*.
Narciso Alexis Rodríguez Florido: *Delineante*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 9/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

2.- MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCESO DE EVALUACIÓN ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

La presente **ACTUALIZACIÓN del Documento Ambiental Estratégico** se redacta en el marco de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental* (legislación nacional), modificada por la *Ley 9/2018, de 5 de diciembre (legislación nacional)* y la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Protegidos de Canarias* (legislación autonómica), donde se establecen las bases que deben regir la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Teniendo en cuenta esta normativa, la **Actualización del Documento Ambiental Estratégico,** correspondiente a la **"MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 47 DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DETIRAJANA. GRAN CANARIA"** dada su naturaleza y ubicación (alejada de espacios adscritos a Red Natura 2000), se encuentra, para su aprobación, sujeta a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, por tratarse de un supuesto recogido en el artículo 6.2) de la citada L*ey 21/2013, de 11 de diciembre, de evaluación ambiental*, esto es:

"2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado exterior.
b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior."

En esa misma Ley 21/2013, en su artículo 5.2.f, se define una "modificación menor" como:

"… cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia"

En la misma línea, la legislación autonómica, Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales de Canarias, establece en su artículo 165, apartado 3, lo siguiente:

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

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

Igualmente, la propuesta de referencia se encuentra sujeta al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada conforme a lo recogido en el artículo 86.2.b de la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Protegidos de Canarias*:

"2. En el marco de la legislación básica del Estado, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Los instrumentos de ordenación que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
b) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación
c) Los proyectos de interés insular o autonómico que contengan ordenación.
d) La ordenación pormenorizada de un plan general.
e) Los Planes Parciales, y especiales que desarrollen planes generales que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica. No obstante, cuando el Plan Parcial o el Plan especial no se ajusten, en

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 10/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

todo o en parte, a las determinaciones ambientales del Plan General deberán someterse a evaluación ambiental, estratégica ordinaria en la parte que no cumplan con las mismas."

El contenido de la documentación ambiental estratégica y la forma de tramitación para la obtención del Informe Ambiental Estratégico por parte del órgano ambiental competente se establece en el artículo 29, de la citada *Ley 21/2013*, según sigue:

"Artículo 29. Solicitud de inicio de la evaluación estratégica simplificada.

1. Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa, y un documento ambiental estratégico que contendrá, al menos, la siguiente información:

a) Los objetivos de la planificación.
b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
c) El desarrollo previsible del plan o programa.
d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.
(...)"

De acuerdo con lo estipulado en el artículo 163 de la Ley 4/2017, la presente modificación no puede considerarse de carácter sustancial, dado que no implica una revisión integral del modelo de ordenación, no conlleva un aumento en la población, no supone una ampliación superior al 25% de la superficie de suelo urbanizado del municipio o del ámbito territorial, ni implica la reclasificación de suelos rústicos a urbanizables.

"Artículo 163. Causas de modificación sustancial.

1. Se entiende por modificación sustancial de los instrumentos de ordenación:

a) La reconsideración integral del modelo de ordenación establecido en los mismos mediante la elaboración y aprobación de un nuevo plan.
b) El cumplimiento de criterios de sostenibilidad, cuando las actuaciones de urbanización, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, conlleven un incremento superior al 25% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.
c) La alteración de los siguientes elementos estructurales: la creación de nuevos sistemas generales o equipamientos estructurantes, en el caso de los planes insulares; y la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables, en el caso del planeamiento urbanístico."

Esto se justifica en virtud de lo establecido en el apartado c) del apartado A del artículo 136 de la Ley 4/2017, que considera como ajuste y no como reclasificación la corrección de los límites entre el suelo urbanizable y el suelo rústico. La presente modificación prevé dicho ajuste con el fin de alinear su delimitación con los sistemas generales de comunicación y garantizar que su perímetro se defina conforme a las situaciones de planeamiento existentes y los planes colindantes. Según el mencionado artículo, estos reajustes pueden realizarse de manera puntual y hasta un máximo del

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 11/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

5% de la superficie del sector específico, siempre que no afecten a suelos protegidos por razones ambientales o agrarias, como es el caso en cuestión.

"Artículo 136.- Ordenación urbanística estructural.

A los efectos de lo previsto en la presente ley, la ordenación urbanística estructural comprenderá las siguientes determinaciones:

A. Con carácter general:

a) La clasificación y categorización del suelo.
b) La delimitación de las áreas, sectores y ámbitos cuya ordenación pormenorizada se remita al planeamiento urbanístico de desarrollo.
c) La delimitación de suelo urbano consolidado y no consolidado que podrá ser reajustada al establecerse la correspondiente ordenación pormenorizada, siempre que se justifique de modo expreso la decisión adoptada en consideración a la realidad preexistente.

Los límites del suelo urbanizable con el suelo rústico podrán reajustarse, de forma puntual y en un máximo del 5% de la superficie del concreto sector, al establecerse la correspondiente ordenación pormenorizada, siempre que dicho ajuste no afecte a suelos de protección ambiental o de protección por sus valores agrarios.

(…)"

En este sentido, la modificación analizada se considera una modificación menor conforme a lo establecido en el citado apartado c) del apartado A del artículo 136 de la Ley 4/2017. Se trata de un ajuste que no puede calificarse como sustancial de acuerdo con el artículo 163 de la misma ley, y que además cumple con lo dispuesto en el artículo 164 de la referida normativa.

Artículo 164. Causas de modificación menor.

1. Se entiende por modificación menor cualquier otra alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial conforme a lo previsto en el artículo anterior. Las modificaciones menores del planeamiento podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo.

2. Las modificaciones menores podrán tener lugar en cualquier momento de vigencia del instrumento de ordenación, debiendo constar expresamente en el expediente la justificación de su oportunidad y conveniencia en relación con los intereses concurrentes. No obstante, si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última modificación sustancial, la modificación menor no podrá alterar ni la clasificación del suelo ni la calificación referida a dotaciones.

3. Cuando una modificación menor de la ordenación urbanística incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación.

4. La incoación de un procedimiento de modificación sustancial no impide la tramitación de una modificación menor del instrumento de ordenación objeto de aquella."

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 12/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

3.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN MENOR

- OBJETIVOS GENERALES.

El objeto principal de la iniciativa que se propone es la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en relación a la totalidad del suelo de la UE nº 47, a fin de establecer cambio de usos, modificación de tipologías edificatorias, aumento de edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos que hagan viable el desarrollo de estos suelos.

El objetivo del cambio de uso de la parcela del antiguo Canódromo y el cambio de parámetros urbanísticos necesarios para que sea viable la propuesta, teniendo en cuenta que lo que se plantea está en concordancia con las actuaciones previstas en el suelo colindante de El Veril, y con las actuaciones previstas en el Plan General Supletorio en tramitación, desarrollar todo este suelo a través de tres Unidades de Actuación diferenciadas.

Para alcanzar el objetivo planteado, entendiendo que el uso del suelo es predominantemente residencial en las Unidades de Actuación 2 y 3 y uso Terciario en la UA1, se aplicará el artículo 138 de la Ley 4/2017, para establecer los puntos de partida en relación a los estándares de edificabilidades bruta máxima y reservas mínimas en suelo urbano no consolidado, que le corresponde a la totalidad del suelo de la UE nº 47.

Esto nos llevará a plantear la modificación de los parámetros urbanísticos existentes en el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en aras de conseguir poner en el mercado nuevos productos de alta demanda por la población local, que ayuden a resolver el problema de vivienda existente en el municipio y a concluir esa bolsa de suelo, de aspecto altamente degradado por inacabado, dotándolo de las dotaciones y espacios libres que se requieren.

En este contexto de necesidad de remate y regeneración de esa parte de la costa de San Bartolomé de Tirajana, se plantea también como objetivo dar una respuesta, aprovechando la topografía propia del terreno, al problema de aparcamientos públicos en la zona.

Por último, la modificación de las edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos viene justificada, dado que dentro de esta Unidad de Ejecución se producen varias afecciones relevantes, por un lado la necesidad de canalizar la cuenca hidrológica de Bellavista y la de aguas abajo que vienen hoy en día a morir en la fachada principal de la parcela ocupada por el antiguo Canódromo, la de darle continuidad a la calle Alcalde Enrique Jorge hasta sus enlace con el nudo previsto por el PTE 21 en su llegada a El Veril, y a resolver la afección que se produce por el nudo referido.

Desde el punto de vista de la evaluación ambiental estratégica, los objetivos de esta Modificación se establecen en los siguientes aspectos:

1. Mantener los usos definidos en el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana de 1996, exceptuando la parcela del antiguo Canódromo, debido a la obsolescencia de su uso original, permitiendo así la permanencia y complementación de los usos existentes en el resto del ámbito.

2. Distribuir los usos de manera que se integren en la trama urbana, ubicando parcelas de uso residencial con las mismas tipologías edificatorias de la urbanización colindante. Entre la GC-1 y las parcelas residenciales se situarán los espacios destinados a dotaciones y equipamientos, generando un gran parque público en esta área.

3. Conectar los espacios libres, donde se dispondrán los equipamientos y dotaciones, con las áreas verdes planificadas en El Veril.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 13/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

4. Mantener el uso comercial previsto en el Plan General vigente en la zona próxima al nudo del corredor del PTE-21, en colindancia con el ámbito de El Veril, así como una dotación escolar que sirva de apoyo complementario a este sistema general. Se considera que esta ubicación propiciará nuevas actividades económicas vinculadas al tránsito de viajeros que empleen este medio de transporte, facilitando la conexión entre la GC-500 y la prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge.

5. Incorporar la canalización del barranco y la cuenca de Bellavista en la parte correspondiente al ámbito, así como un pequeño barranquillo en la zona superior, convirtiéndolos en ejes verdes que sirvan de referencia paisajística y ambiental para las parcelas residenciales de mayor altura

6. Situar las edificaciones residenciales de tipología unifamiliar próximas a los espacios libres, equipamientos y dotaciones, favoreciendo un uso equilibrado del suelo.

El 30% de las viviendas de protección adscritas a este suelo, conforme al apartado 137 B. c) de la Ley 4/2017, se integrarán con las viviendas de promoción libre, evitando la segregación entre ambas tipologías.

La superficie destinada a la materialización del 10% de los aprovechamientos urbanísticos que corresponden a la Administración por participación de la comunidad en las plusvalías se ubicará en parcelas cercanas. De este modo, independientemente del momento en que se desarrolle cada Unidad de Actuación, la Administración podrá llevar a cabo intervenciones conjuntas sin obstáculos.

1. Diseñar un sistema viario dimensionado a las necesidades del área, asegurando la continuidad de la calle Alcalde Enrique Jorge hasta su conexión con El Veril. Se proyectará una vía principal perpendicular para facilitar el acceso a la zona alta de la UE n.º 47, donde se ubican los espacios libres, dotaciones y viviendas unifamiliares, además de las vías secundarias necesarias.

2. Crear zonas de aparcamiento público aprovechando la topografía del terreno, tanto en la vía principal Alcalde Enrique Jorge como en el viario perpendicular y en las vías secundarias de la parte alta del ámbito.

- OBJETIVOS AMBIENTALES.

En cuanto a los objetivos ambientales de la Modificación Menor, están acordes con los objetivos de tal naturaleza, tanto principales como específicos, que le son de aplicación de entre los incluidos en el PGO Supletorio de San Bartolomé de Tirajana en tramitación, en particular de los siguientes:

Objetivo principal: *establecer una distribución de actividades en el espacio, y en particular, una clasificación urbanística del suelo compatible con las condiciones naturales y capacidad de acogida del medio.*

"Este objetivo genérico se ha de materializar en el cumplimiento de los siguientes objetivos ambientales, y criterios de protección del patrimonio natural y cultural, como ejes estructurales para el desarrollo de las actuaciones derivadas de su propuesta de ordenación:

1. *Garantizar la protección y conservación de los valores ecológicos, paisajísticos, productivos y culturales del territorio.*

2. *Desarrollar de manera racional y equilibrada las actividades en el territorio, garantizando el aprovechamiento óptimo del suelo.*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 14/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

3. *Procurar la calidad visual del territorio, evitando la localización de elementos discordantes y la práctica de actividades susceptibles de ocasionar impactos significativos.*

4. *Garantizar la protección del entorno, incidiendo en la adecuada ordenación del espacio litoral, previendo la conservación de las áreas de valor ecológico o paisajístico.*

5. *5. Responder a la necesidad del ámbito de abordar acciones encaminadas a la rehabilitación de su espacio urbano-turístico, en el marco ambiental, social y paisajístico de modo que repercuta en una imagen turística positiva*

Otros objetivos ambientales de la Modificación Menor del PGO de San Bartolomé de Tirajana son la corrección de impactos y problemas ambientales existentes en el ámbito de su desarrollo, la mejora de la estética paisajística, y la sostenibilidad ambiental en dicho municipio.

4.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PROPUESTA Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

4.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

El ámbito de estudio se extiende sobre una superficie de aproximadamente 165.000 m2, emplazada en el sector sureste del municipio de San Bartolomé de Tirajana, en el ámbito de Playa del Inglés, colindando por el norte con la carretera GC-1, por el sur por la GC-500 y el suelo urbano adosado a esta carretera, por el oeste, por la urbanización Bellavista, y por el este por suelo urbanizable. Sus límites son:

- Al Sur la Avenida de Moya, paralela y colindante a la Avenida de la Unión Europea.
- Al Oeste la zona residencial de Bellavista dentro del área turística de Playa del Inglés.
- Al norte la Autopista del Sur GC-1.
- Al este la zona no urbanizada del Veril que configura el recorrido del cauce y fondo del barranco del Cañizo.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 15/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26



Situación y emplazamiento.

El ámbito de la Modificación Menor **NO** se inserta ni es colindante con ningún espacio protegido de los reconocidos por la *Ley 4/2017, de 13, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*.

En lo que respecta a los espacios de la Red Natura 2000 delimitada en Canarias en cumplimiento de la Directiva Hábitats, traspuesta al ordenamiento jurídico español por el *Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre*, -Zonas de Especial Conservación **–**ZECs- recogidas en el *Decreto 174/2009, y Zonas de Especial Protección para las Aves* -ZEPAs- designadas en virtud de la *Directiva 79/409/CEE del Consejo*-: el ámbito de estudio **NO** se encuentra dentro, ni linda con ningún espacio clasificado por tal figura de protección.

Los espacios protegidos más próximos son La Reserva Natural de Maspalomas, y el Paisaje Protegido de Fataga, localizados a una distancia aproximada de 1.000 y 2.000 metros respectivamente. Ambos son considerados igualmente Zonas de Especial Conservación por la Red Natura 2000. Igualmente, aparece en las inmediaciones el ZEC Amurga (43_GC), localizado a unos 600 metros medidos en línea recta y a unos 300 metros el ZEC Marino, Sebadales de Playa del Inglés.

Este ámbito se conforma por una decena de parcelas o unidades catastrales en las que se localizan edificaciones y usos industriales con apreciable diversidad en cuanto a la forma urbana resultante y su intensidad funcional (industria, almacenes, depósito de vehículos, etc).

4.1.1.- INFORMACIÓN CATASTRAL

Como se ha visto con anterioridad, la superficie de la Modificación Menor del suelo que comprende la UE nº 47, se trata de un área conformada por tres piezas distintas de suelo, algunas inmersas en la trama urbana y con características urbanísticas similares y otra con carencia de servicios, pero todas ellas pendiente de urbanización y gestión. Pero lo más relevante es que tienen circunstancias muy distintas en cuanto a su propiedad. Dos de ellas pertenecen a un solo promotor y una de ellas con su

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 16/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

propiedad muy fraccionada, tal como podremos ver a continuación por los datos registrales y catastrales de cada una de estas bolsas de suelo.

- **Unidad de Actuación 1 (Bolsa 1):**

Se encuentra con suelos parcialmente construidos, la zona con fachada principal a la Avenida de Moya y con fachada trasera al futuro viario como continuación de la calle Alcalde Enrique Jorge.

TITULAR	DIRECCIÓN	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE (M²)
South East S.L.	Avda. de Moya 48	4111409DS4741S	2604
María Rivero Rdez	Avda. de Moya 46B y 46 C	41114(08, 10 y 11)DS4741S	829
DISA	Avda. de Moya 46	4111404DS4741S	2090
Lico Leasing	Avda. de Moya 44	4111403DS4741S	833
Pinaro Beach	Avda. de Moya 42B	4111414DS4741S	849
Archi Invest	Avda. de Moya 42	4111413DS4741S	848
Domingo Alonso SA	Avda. de Moya 40	4111401DS4741S	1012
Sabine Mireille Dorval	CL Ampliación Bellavista ES1	4111406DS4741S	3158
Anidia SA	Avda. de Moya 38	4111407DS4741S	2531
Las Palmas Bus SA	Avda. de Moya 36	4211501DS4741S	7471
Hros. Constantino Toribio	Avda. de Moya 34	4211502DS4741S	1472
Euromuebles SL	Carretera Gral nº 4	4312001DS4741S	1012
Hnos. Sta. Cazorla	Carretera Gral nº 4	4312001DS4741S	1012
Loro Parque SA	Carretera Gral nº 4	4312001DS4741S	3473
Stgo. Suarez Medina	Carretera Gral nº 2C	4312002DS4741S	2016
Ventura Santana Medina	Carretera Gral nº 2A	4312003DS4741S	2010
Hoteles Lopez SL	Carretera Gral nº 2	4312004DS4741S	1963
Hros. del Castillo y del Castillo	CL Ampliación Bellavista UR		118391
Endesa	CL Ampliación Bellavista ES1	4111412DS4741S	23
Peatonal Público			920

Listado de parcelas. Fuente: Documento Memoria Modificación Menor.



- **Unidad de Actuación 2 (Bolsa 2):**

La finca se corresponde con la **parcela catastral con referencia 4113101DS4741S0001HT**, con superficie de **15.730,00 m2**, con uso deportivo y superficie construida de 2.066,00 m2. Es la conformada por la finca del Antiguo Canódromo.

Sin embargo, según reciente levantamiento topográfico efectuado por el ingeniero técnico en topografía, don Juan Manuel Fuentes García, colegiado nº 6035 del ilustre colegio oficial de ingenieros técnicos en topografía, delegación regional de Canarias, y según reciente medición practicada la finca tiene una superficie total de DIECISEIS MIL TREINTA CON SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (**16.030,76 m2**).

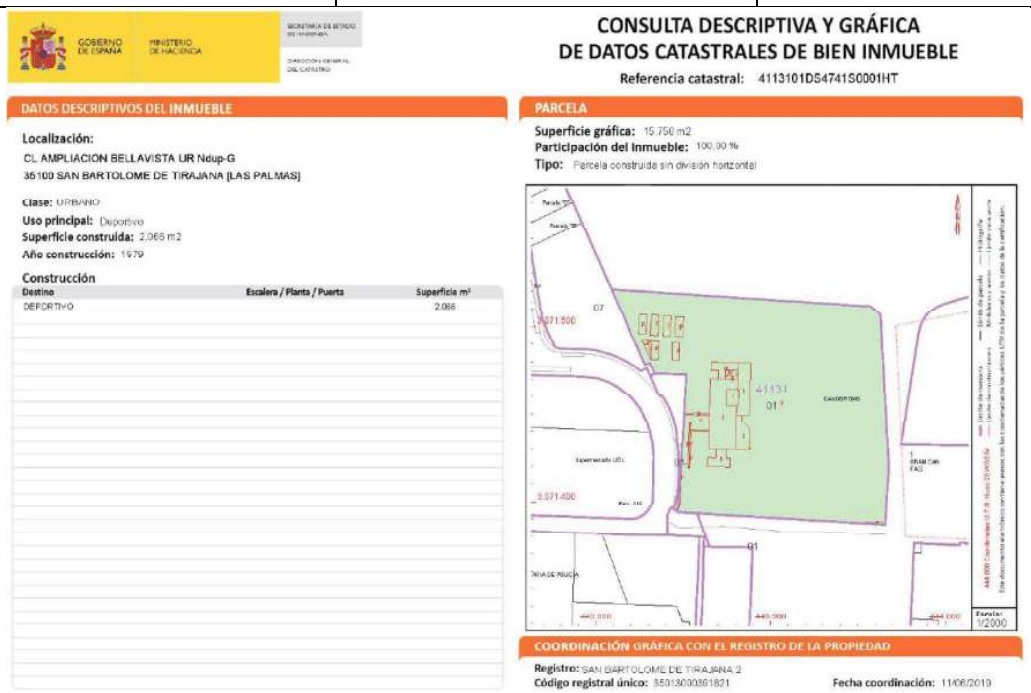
Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 17/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

Por tanto, a pesar de que las superficies catastral y registral coinciden con 15.750,00 m2, tomaremos como superficie real la que se ha obtenido recientemente, que, aunque es similar, 16.030,76 m2, difiere no solo ligeramente en superficie sino en sus puntos georreferenciados, tal como vemos en el plano insertado anterior. Al contar esta unidad con parte del vial de acceso (Calle alcalde Enrique Jorge), la superficie total de esta Unidad de Actuación es de **17.286 metros cuadrados**.

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m2)
113101DS4741S0001HT	Parcela que albergaba el antiguo canódromo	15.750



GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4113101DS4741S0001HT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL AMPLIACION BELLAVISTA UR Ndup-G
35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Clase: URBANO
Uso principal: Deportivo
Superficie construida: 2.066 m2
Año construcción: 1979

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
DEPORTIVO		2.066

PARCELA

Superficie gráfica: 15.750 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: SAN BARTOLOME DE TIRAJANA 2
Código registral único: 35013000261821
Fecha coordinación: 11/06/2019

- **Unidad de Actuación 3 (Bolsa 3):**

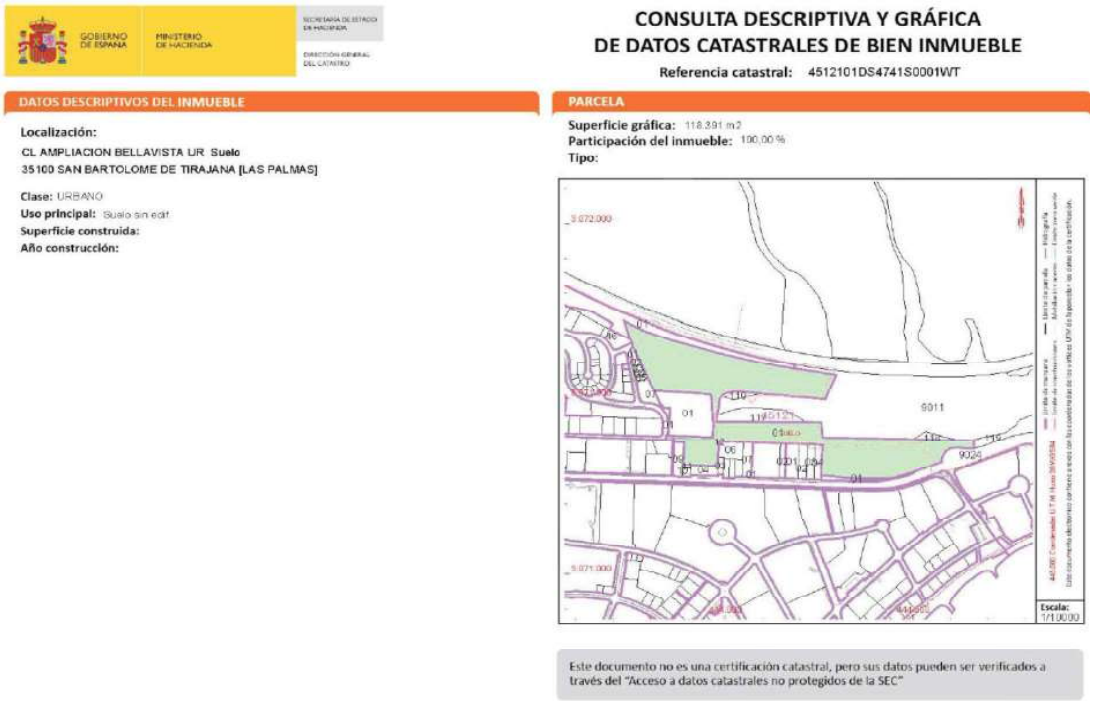
La finca se corresponde con la **parcela catastral con referencia 4512101DS4741S0001WT** con superficie de 118.391,00 m2, a la que habría que deducir los 30.389 m2 aportados a la UA1, los 548,24 m2 aportados a la UA2 y el SG de la Estación prevista en el PTE-21, restando en esta Unidad de Actuación 77.645 m2, más 2.895 m2 del SG adscrito**, con un total de 79.832 metros cuadrados.**

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m2)
4512101DS4741S0001WT	Parcela mayor de espacio desocupado	118.391

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 18/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26



GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4512101DS4741S0001WT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL AMPLIACION BELLAVISTA UR Suelo
35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 118.391 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

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

Bolsa 1, la que se encuentra con suelos parcialmente construidos, la zona que se encuentra entre la Avenida de Moya y la continuación de la calle Alcalde Enrique Jorge, tiene una **superficie total de 68.554,00 m2**, en los que se encuentran incluidos varios propietarios, entre ellos los propietarios de la **bolsa 3** con 30.389 m2.

Bolsa 2, la conformada por la finca del Antiguo Canódromo, según reciente levantamiento topográfico, **la superficie** de esta bolsa de suelo asciende a **16.030,76 m2**, más 1.255,24 m2 de los Sres. Del Castillo y Del Castillo que proceden de la calle Alcalde Enrique Jorge dentro de la UA2 y su perpendicular.

Bolsa 3, el resto del suelo. En este caso hay que destacar que la totalidad de la finca catastral, que es única, tiene una superficie de 118.391, 00 m2. Sin embargo, dado que se produce la afección del PTE-21 de 1.431,44 m2 más 2.895 metros cuadrados del Sistema General que se adscribe a esta UA y las afecciones antes reseñadas, dentro de esta bolsa de suelo, la superficie pasa de 118.391,00 m2 a 85.584,29 m2. Pues bien, de esta superficie, solo 76.937 m2 más los 2.895 m2 del SG adscrito, **están dentro de esta bolsa de suelo**. El resto, 5.752,29 m2, se encuentran dentro de la bolsa de suelo que formo parte del PMM del Veril antes reseñado.

Por lo tanto: 68.554 m2 + 17.286 m2 + 79.832 m2= **165.672 m2**

4.2.- ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES. MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

A continuación, se describen brevemente las alternativas de ordenación estructural y pormenorizada del ámbito de estudio, abordándose seguidamente la evaluación de sus efectos ambientales.

- Alternativa 0: Modelo ordenado por el Plan General vigente.

- Alternativa 1: Modelo de ordenación con desarrollo del suelo a través de dos unidades de actuación de forma independiente.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 19/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

- Alternativa 2: Modelo de ordenación con Modelo de ordenación con desarrollo del suelo a través de tres unidades de actuación de forma independiente.

- **ALTERNATIVA 0: Modelo ordenado por el Plan General vigente**

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

Así, la parcela donde se ubicaba el antiguo Canódromo mantendría un uso deportivo, con una edificabilidad de 0,26 m²/m². Las demás parcelas conservarían los usos y edificabilidades asignados a cada una, conforme al cuadro expuesto anteriormente, manteniendo asimismo los parámetros de ocupación, altura y demás condiciones establecidas en sus fichas específicas.

B. DATOS BÁSICOS	
B 1. Superficie	165.000 m²
B 2. Ordenanza	Uso de Residencial Permanente

C. OBJETIVOS
-EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS
-EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

D. CESIONES

E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO
El plazo de edificación será de 4 años desde la entrega de la Urbanización al Ayuntamiento

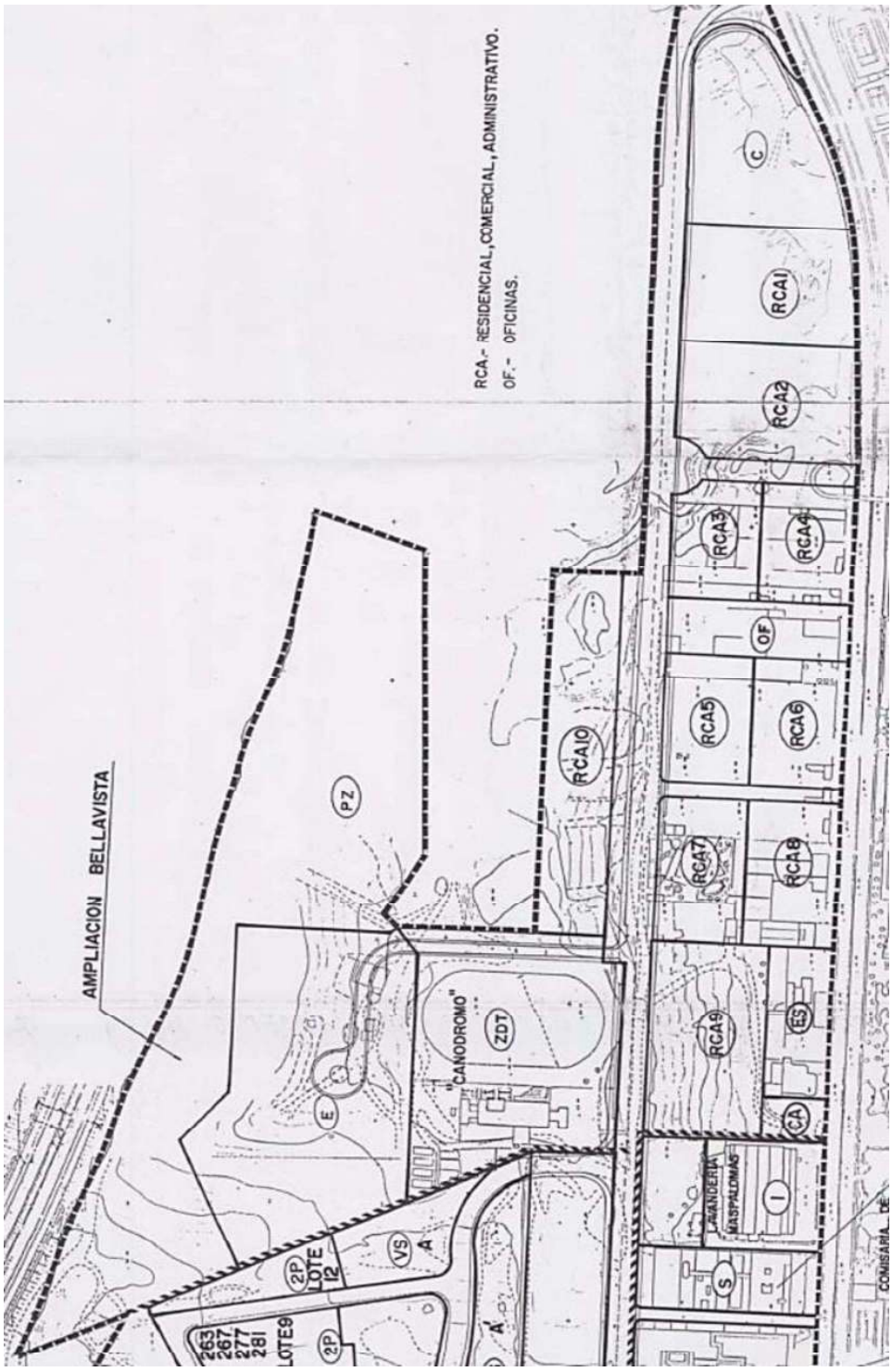
F. GESTIÓN: COMPENSACIÓN	**G. PLAZO:** 2 AÑOS

PARCELA	SUPERFICIE M²	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	M² CONSTRUIBLES
RCA1	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA2	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA3	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA4	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA5	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA6	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA7	4.320,00	0,8	3.456,00
RCA8	4.320,00	0,8	3.456,00
RCA9	8.125,00	0,8	6.500,00
RCA10	11.500,00	0,8	9.200,00
OF	3.600,00	0,6	2.160,00
ES	3.200,00	0,25	800
C	8.600,00	1,5	12.900,00
CA	880	1	880
ZD	18.000,00	0,26	4.703,00
TOTAL	**91.895,00**	**0,73**	**67.512,00**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 20/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26



Representación gráfica de la Alternativa 0.

- **<u>ALTERNATIVA 1: Desarrollo del suelo a través de dos unidades de actuación de forma independiente</u>**

En esta opción, se propone la gestión y desarrollo del suelo mediante solo dos Unidades de Actuación diferenciadas, permitiendo que, en caso de que los propietarios de cada una tengan intereses o tiempos

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 21/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

de ejecución distintos, puedan desarrollarse de manera independiente. Así, se establece la Unidad de Actuación 1, la de mayor extensión, que agrupa a los propietarios ajenos al suelo del Canódromo, y la Unidad de Actuación 2, correspondiente a este último.

En esta alternativa 1, en la que se plantea el desarrollo independiente del suelo que pertenece al propietario del Canódromo del resto, se comprueba a continuación y se garantiza que se cumple con las superficies de cesiones y dotaciones con arreglo a la legislación de aplicación en cada una de las Unidades de Actuación.

Se define en los planos de ordenación, preparados al efecto, la ubicación de las parcelas de Espacios libres, equipamientos y dotaciones, así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos.

En esta alternativa 1 de ordenación, que, a diferencia de la alternativa 0, permitirá el desarrollo del suelo y su transformación, a través de las Unidades de Actuación de forma independiente, quedará cada una de las Unidades de Actuación vinculadas a tres cuestiones fundamentales como condicionantes para su desarrollo y gestión.

El suelo de de UA_1 de esta alternativa 1, además de las reservas establecidas en la Ley 4/2017, queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, en el resto del tramo que no abarca la fachada del Canódromo, vial paralelo a la GC-500, hasta su conexión con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril.

Igualmente están condicionados a la ejecución de parte del tramo paralelo al de la calle Alcalde Enrique Jorge por su parte superior a continuación del tramo que supera la UA_2 para dar acceso a la parcela dotacional deportiva y a las viviendas aisladas de esa parte del sector.

También tendrá que resolver la canalización del pequeño barranquillo de la parte superior del sector hasta la zona del Cañizo.

La superficie de la UA_1 es de 150.696,17 m². Según los datos catastrales, esta área corresponde a 153.136,00 m², de los cuales se deduce la parte del suelo destinada a viarios compartidos con la UA_2, tanto en la vía que conecta con Bellavista (calle Alcalde Enrique Jorge) como en el vial paralelo a esta por la parte superior, facilitando el acceso a las viviendas unifamiliares ubicadas en el oeste del sector.

De acuerdo al detalle justificado en el Documento Borrador se resumen los siguientes parámetros:

La Unidad de Actuación 1 tiene los siguientes aprovechamientos:

- Superficie de la UA.1 ……...148.386 m2
- Superficie de parcelas ……. 78.120 m2
- Superficie edificable …… 153.640 m2e
- Unidades de Aprovechamiento …. 223.848 UA

Su aprovechamiento medio es de: AM ----- 223.848 / 148.386,00 = 1,510 UA/m2

La Unidad de Actuación 2 tiene los siguientes aprovechamientos:

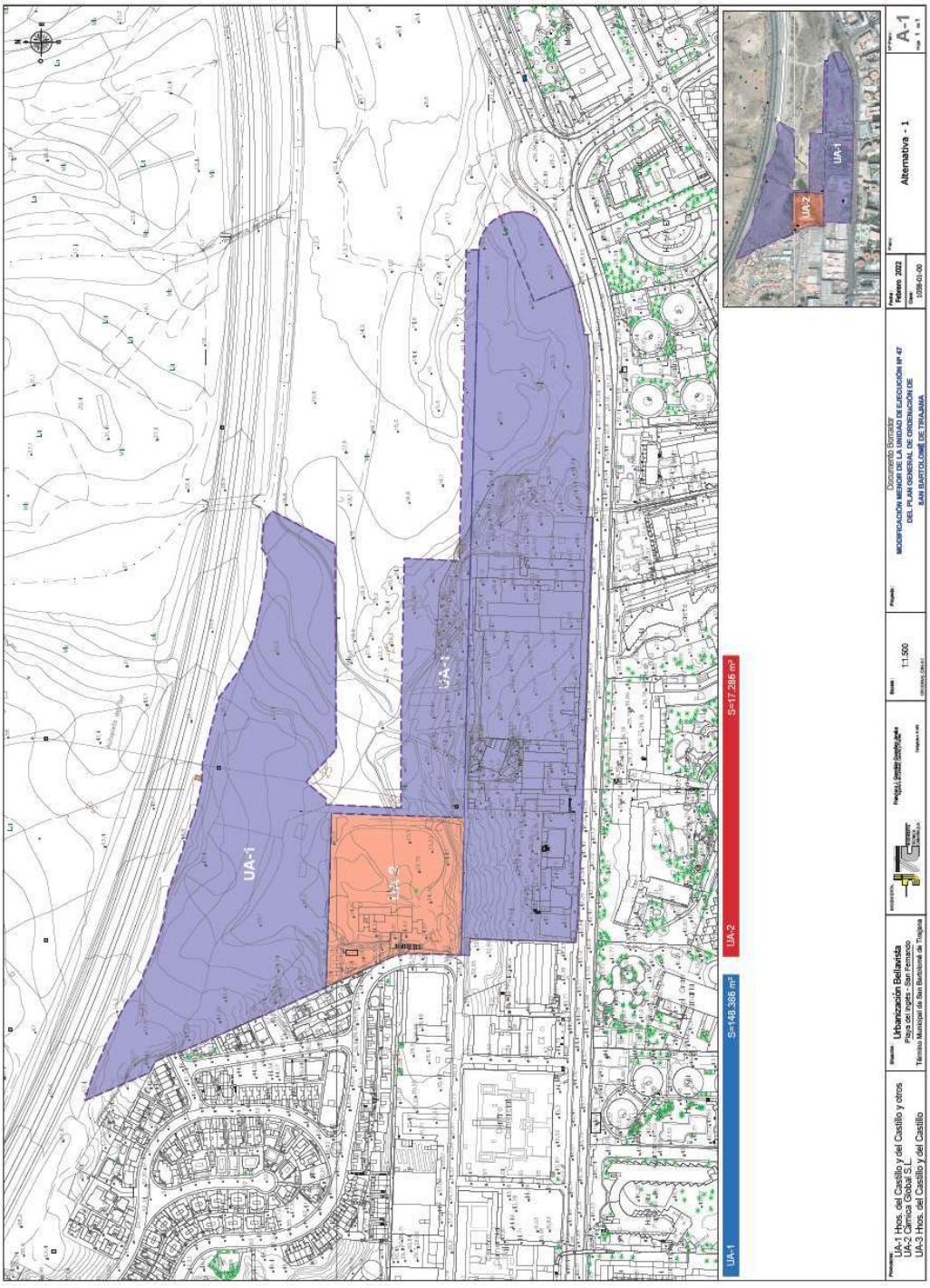
- Superficie de la UA.2 ……...17.286 m2
- Superficie de parcelas ……. 8.838 m2
- Superficie edificable …… 25.008 m2e
- Unidades de Aprovechamiento …. 23.875 UA

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 22/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

Su aprovechamiento medio es de: AM ----- 23.875 / 17.286 = 1,381 UA/m2
No existiendo una diferencia de +-15% en sus aprovechamientos.



Representación gráfica de la Alternativa 1.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 23/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

- **ALTERNATIVA 2: Desarrollo y gestión del suelo a través de tres Unidades de Actuación de forma independiente**

Dado que el documento de Modificación Menor, independientemente de que la gestión del suelo se haga conjuntamente o de forma independiente, fija de forma general la ubicación de las parcelas de espacios libres, equipamientos y dotaciones así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos de cada una de las Unidades de Actuación, las tres Unidades de Actuación se obligan a dejar el suelo correspondiente a las cesiones que corresponde a cada una de ellas, en los suelos que para ello quedan definidos en este documento.

Esta alternativa 2 de ordenación, que, a diferencia de la alternativa 1, permitirá el desarrollo y gestión de cada una de las Unidades de Actuación de forma independiente, queda vinculada igualmente a tres cuestiones fundamentales.

Por un lado, **la canalización del barranco**, conectando la canalización existente en Bellavista y que muere en la fachada del antiguo Canódromo, con el Barranco de El Veril o Cañizo, que **le afectará exclusivamente a la Unidad de Actuación 2**, la que afecta a la parcela del antiguo Canódromo, en la gestión y desarrollo de esa pieza de suelo.

La gestión de esta Unidad de Actuación 2 **también queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge**, vial paralelo a la GC-500, que conecta la urbanización colindante de Bellavista con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril.

Vamos a analizar los aprovechamientos de cada Unidad de Actuación:

La Unidad de Actuación 1 tiene los siguientes aprovechamientos:

- Superficie de la UA.1 …….. 68.544 m2
- Superficie de parcelas ……. 51.762 m2
- Superficie edificable …… 48.428 m2e
- Unidades de Aprovechamiento …. 99.080 UA

Su aprovechamiento medio es de: AM ----- 99.080 / 68.544,00 = 1,445 UA/m2

La Unidad de Actuación 2 tiene los siguientes aprovechamientos:

- Superficie de la UA.2 ……..17.286 m2
- Superficie de parcelas ……. 8.838 m2
- Superficie edificable …… 25.008 m2e
- Unidades de Aprovechamiento …. 23.875 UA

Su aprovechamiento medio es de: AM ----- 23.875 / 17.286 = 1,381 UA/m2

La Unidad de Actuación 3 tiene los siguientes aprovechamientos:

- Superficie de la UA3 …….. 79.832 m2
- Superficie de parcelas ……. 35.240 m2
- Superficie edificable …… 96.284 m2e
- Unidades de Aprovechamiento …. 100.880UA

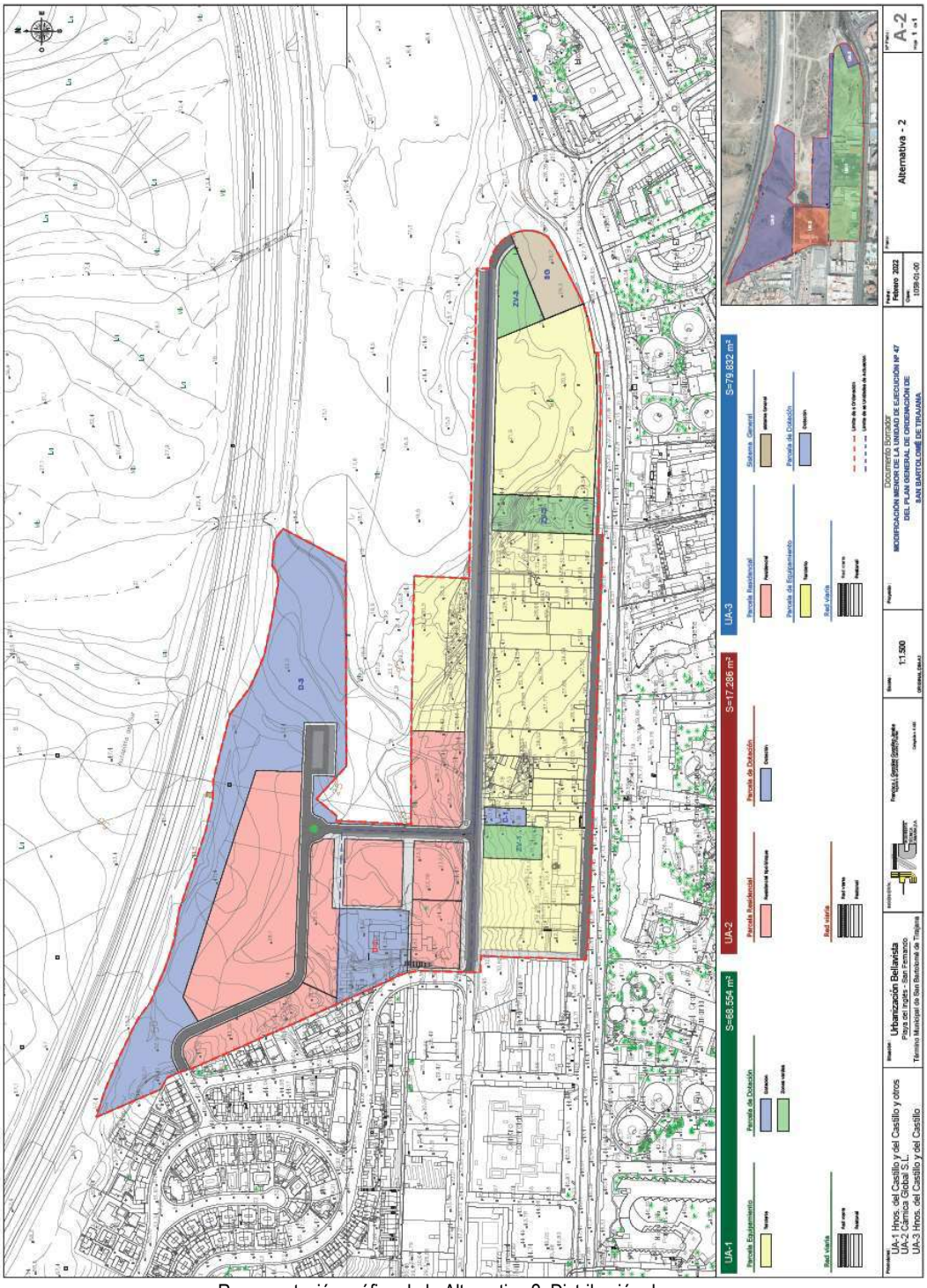
Su aprovechamiento medio es de: AM ----- 100.880 / 79.832 = 1,264 UA/m2

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 24/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

	Superficie	Sup. Edif.	UA	AM	Diferencial
UA1	68.554,00	48.428,00	98.717,00	1,440	6,75%
UA2	17.286,00	25.008,00	23.875,71	1,381	2,39%
UA3	79.832,00	96.284,00	100.887,00	1,264	-6,32%
Total	**165.672,00**	**169.720,00**	**223.479,71**	**1,349**	



Representación gráfica de la Alternativa 2. Distribución de usos

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 25/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

5.- EL DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN MENOR

La Modificación Menor se impulsa al amparo de la Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y su materialización se hará efectiva a través correspondiente Proyecto de Urbanización o de ejecución.

El procedimiento reglado de aprobación de la modificación incluye, como se ha indicado anteriormente, la evaluación ambiental estratégica simplificada, que viene determinada por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, donde se establecen las bases que deben regir la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que pueden tener efectos significativos sobre el medio ambiente, así como por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Además de los plazos establecidos en la legislación aplicable para la aprobación sustantiva de la Modificación Menor, las fases de la tramitación para su aprobación conforme a la legislación en materia de Evaluación Ambiental, desde el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada hasta su culminación con la formulación del Informe Ambiental Estratégico, son las siguientes:

a) Solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica simplificada
b) Consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas
c) Informe ambiental estratégico
d) Publicidad de la adopción o aprobación del plan o programa

En los artículos 29, 30, 31 y 32 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental se describen con detalle los plazos y procedimientos establecidos en dicha legislación para la preceptiva tramitación ambiental. Se resumen en el siguiente esquema:



El desarrollo previsible de la Modificación del PGO está condicionando por su entrada en vigor, partiéndose de la premisa de que la alternativa propuesta en la misma es más coherente con los objetivos perseguidos.

Los capítulos estructurantes del desarrollo previsto para las determinaciones recogidas son:

- Presentación de la Solicitud de Modificación al Órgano Ambiental para su procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

- Información Pública, audiencia a las personas propietarias del suelo y a las administraciones afectadas.

- En su caso, definición del Informe Ambiental Estratégico.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 26/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

- Aprobación de documento de Aprobación Inicial de la Modificación del PGO por el Pleno del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana y continuación del procedimiento hasta su aprobación definitiva y publicación normativa.

- Desarrollo de las actuaciones susceptibles de ejecutarse según la normativa de la Modificación.

- Control ordinario de la actuación urbana a través del procedimiento de autorización de licencia urbanística u otra instrumentación gestionada por el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

- Culminación del proceso de normalización urbanística en las parcelas bajo el régimen del Suelo Urbano.

6.- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN MENOR EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO

En este apartado se identificarán y valorarán los distintos factores del medio, tanto bióticos como abióticos, así como algunos aspectos socioeconómicos de interés, en la zona de estudio y en su entorno, que se pueden ver afectados por las determinaciones de la Modificación Menor.

6.1.- SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO

Desde el punto de vista medioambiental, el ámbito en cuestión se caracteriza por un entorno urbano perimetral que se extiende entre la Autovía GC-1, la Avenida de la Unión Europea y la urbanización residencial de Bellavista, dentro del contexto territorial del conjunto turístico de Plan del Inglés-Maspalomas.

Por un lado, tenemos una zona de suelos parcialmente edificados que hacen frente a la Avenida de Moya, y la continuación de la calle Alcalde Enrique Jorge (aún sin urbanizar), en una trama urbana que incluye una bolsa de suelo desocupado pendiente de gestión y ejecución para completar la urbanización. Otra parte del área está ocupada por los vestigios de las instalaciones del Canódromo, actividad que cesó hace unos años.

Esta superficie cuenta con una sentencia judicial que reconoce la licencia de obra para su remodelación, acompañada de un informe técnico fechado el 8 de julio de 1998 que clasifica el terreno como Suelo Urbano No Consolidado. Está pendiente de gestión y ejecución para ser considerado Suelo Urbano Consolidado. Esta bolsa de suelo tiene acceso a todos los servicios urbanísticos a través de la calle Alfredo Kraus y la futura calle Alcalde Enrique Jorge.

En cuanto a otra bolsa de suelo, se encuentra en una situación que no cumple los requisitos para ser clasificada como Suelo Urbano. Esta zona incluye parte del nudo de la estación situada en El Veril, aunque su tamaño no afecta significativamente a la ordenación propuesta, ni altera el esquema estructural general.

El ámbito de la Modificación se encuentra en un entorno atravesado por dos importantes vías de comunicación con alta densidad de tráfico: la Avenida de la Unión Europea (GC-500) y la Autopista GC-1. Estas carreteras actúan como barreras físicas, dificultando la conexión funcional entre el ámbito y su entorno urbano y territorial. Esta compleja relación influye en la planificación y diseño urbanístico de la zona.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 27/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

En el margen de la GC-1, se localizan escarpes y terrenos improductivos, junto a antiguos cultivos que actualmente se encuentran abandonados. Estos elementos conforman un conjunto paisajístico y ambiental significativo que debe ser considerado en la ordenación detallada propuesta.

De forma general, el ámbito está situado en una zona urbanizada con una especialización turística, donde se distribuyen inmuebles de uso hotelero y extrahotelero. Estos edificios están organizados de forma irregular, con espacios ajardinados y una estructura viaria que conecta con la GC-1, los centros comerciales y de ocio de la zona, así como con las playas cercanas. La tipología edificatoria es variada, con construcciones exentas tipo bungalow, combinadas con edificios de hasta ocho plantas.

Finalmente, en el margen oeste se encuentra el núcleo residencial de Bellavista, caracterizado por una construcción de baja densidad, con una variedad arquitectónica que incluye inmuebles residenciales colectivos, dúplex, villas, etc.

A continuación se muestran imágnes del estado actual del ámbito y su entorno:





Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 28/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26



Interior del ámbito





Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 29/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26



Zona y restos del Canódromo.

6.2.- GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA

6.2.1.- GEOLOGÍA

Como se aprecia en la imagen adjunta, elaborada a partir del MAPA GEOLÓGICO DE ESPAÑA E. 1:25.000 del INSTITUTO GEOLÓGICO Y MINERO DE ESPAÑA, el sustrato **geológico** en el interior de la superficie de estudio es variado y viene definido por Lavas fonolíticas, fonolítico-nefelínicas y, a veces, traquíticas peralcalinas del primer ciclo volcánico; Depósitos y sedimentos aluviales antiguos, y de terrazas fluviales; Depósitos aluviales actuales, y de fondo de barranco y de valle del cuaternario y en menor medida Depósitos antrópicos.

- **Unidades geológicas volcánicas:**

Lavas fonolíticas, fonolítico-nefelínicas y, a veces, traquíticas peralcalinas: se trata de una de las litologías más extendidas de la isla de Gran Canaria. Estos materiales constituyen las últimas emisiones del Ciclo I (Mioceno). El mayor afloramiento de toda la isla (>35 km^2) es el "tablero", que aflora en el sur, entre los barrancos de Tirajana y Fataga. La potencia máxima visible supera los 500 m, en las proximidades de Amurga. De manera general, los distintos apilamientos están integrados por coladas fonolíticas, traquíticas y traquifonolíticas de 2-22 m de espesor individual. Los materiales poseen un color verdoso, presentan un lajeado muy característico y su textura es afanítica (tan sólo destacan, cristales de sanidina de entre 2 y 4 mm.). Pertenecen al Ciclo I.

Este tipo de materiales, se localizan básicamente al noroeste del ámbito de estudio.

- **Unidades geológicas sedimentarias y antrópicos:**

Depósitos aluviales, actuales y de fondo de barranco y de valle: se aprecia en los principales barrancos de la isla. En general, se trata de depósitos detríticos, poco potentes, constituidos por arenas oscuras y gravas polimícticas y heterométricas. Las potencias no suelen superar los 4-5 m., siendo los valores más frecuentes entre 1 y 3 m.

Depósitos y sedimentos aluviales antiguos, y de terrazas fluviales: son depósitos de origen torrencial, con espesores y altitudes diferentes respecto de los cauces actuales, al igual que en el caso anterior

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 30/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

están compuestos por gravas polimícticas y heterométricas. Se sitúa en la parte sur del ámbito, contiguo a la GC-500.

Depósitos antrópicos: en última instancia, son destacables las escombreras existentes, que ocupan una gran extensión el ámbito de actuación del presente Plan. Se encuentran en la parte sur del ámbito de actuación, próximos a la carretera GC-500. Además, relacionados con la construcción de la GC-1, encontramos una superficie ocupada por estos materiales (rellenos de carretera), contigua a dicha autovía.

Este tipo de materiales sedimentarios y depósitos antrópicos se localizan en todo este y sector sur del ámbito de estudio.

Los materiales del tipo coladas, así como los materiales sedimentarios indicados, se encuentran ampliamente representados en el sector sureste de Gran Canaria, y carecen de singularidad, interés didáctico o científico desde el punto de vista geológico.



Lavas fonolíticas, fonolítico-nefelínicas y, a veces, traquíticas peralcalinas (30)
Depósitos aluviales actuales, y de fondo de barranco y de valle (105)
Depósitos y sedimentos aluviales antiguos, y de terrazas fluviales (100)
Depósitos antrópicos (109)

Mapa geológico de Canarias. Fuente: IDECanarias

Cabe concluir, en base a la información disponible a escala regional anteriormente expuesta, y tras un análisis preliminar del terreno, que no existen condicionantes desde el punto de vista de la geotecnia que impidan el desarrollo urbanístico del espacio, independientemente de la necesidad de estudios geotécnicos de detalle precisos para fases de proyectos de desarrollo urbanístico y edificatorio del sector.

6.2.2.- GEOMORFOLOGÍA

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 31/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

Desde el punto de vista **geomorfológico**, el ámbito de estudio se encuentra inserto en la amplia plataforma sedimentaria que se extiende en la zona sureste de Gran Canaria, en el entorno de los tramos próximos a la desembocadura de los barrancos del Cañizo y de Las Fuentes.

El aspecto geomorfológico de este sector se ha visto modificado notablemente, tanto por los usos agrarios del pasado, como por la presencia de edificaciones con distintos usos, así como por la distribución de acopios de tierra y otras actividades antrópicas (taludes de terraplenes de la GC-1), que enmascaran las características naturales del terreno.

La superficie presenta escasa pendiente general, con una leve pendiente e inclinación hacia el centro de la parcela.

El área de modificación en Bellavista se ubica en una zona de transición topográfica entre las estribaciones de un promontorio, que quedó separado del borde sur de las Rampas de Amurga debido a la construcción de la Autovía, y un fondo de valle que se extiende en dirección Oeste-Este, donde desembocan los barrancos de Buenavista, El Cañizo y Fuentes, antes de reorientarse hacia el sur y desembocar al mar en la Playa de Las Burras.

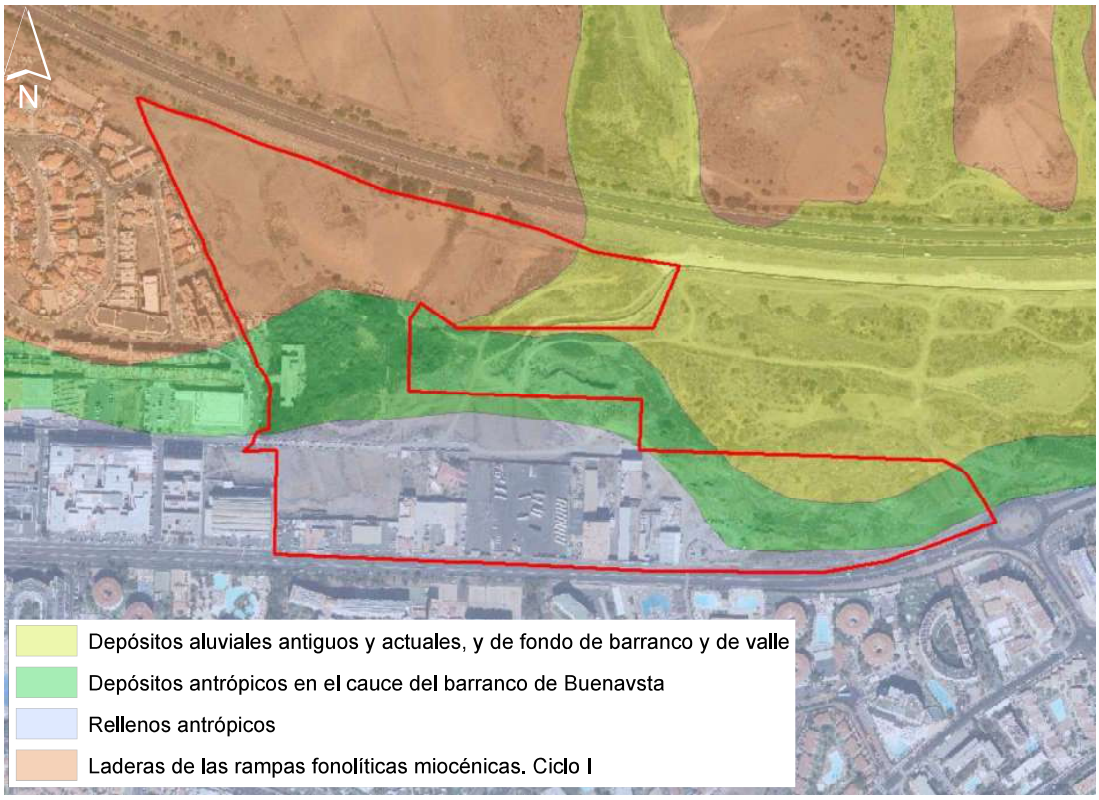
El tramo superior, en el margen occidental, corresponde a las estribaciones de una de las rampas de Amurga, que desciende desde el interior del municipio en dirección norte-sur, y está atravesado por una red de barrancos y barranquillos con la misma orientación.

Las rampas presentan una litología de lavas fonolíticas heredadas del Ciclo I de formación insular (Mioceno). Esta unidad abarca una extensa superficie y se distribuye por casi toda la isla. Los materiales corresponden a las últimas emisiones del Ciclo I (Mioceno), predominando en el sector norte las coladas fonolíticas traquíticas y traquifonolíticas de entre 2 y 20 m de espesor individual. Se trata de materiales antiguos con una proporción dominante de roca madre, lo que otorga al paisaje un tono marrón-verdoso característico.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 32/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26



Unidades geomorfológicas del ámbito.



Ejemplo de las Rampas de Amurga en el entorno de la GC-1 junto al ámbito de estudio.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 33/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26



Detalle del fonde de valle aluvial.



Detalle de las zonas de depósitos antrópicos en el cauce del barranco propiciado por el desarrollo de la zona residencial de Bellavista.

Con carácter general, la superficie de estudio y su entorno muestran un nulo valor geomorfológico y notable grado de alteración de las formas y texturas del relieve original como consecuencia de la ocupación antrópica, sin presentar en ningún espacio interés desde el punto de vista de la geomorfología.

6.2.- EDAFOLOGÍA Y ÁREAS DE INTERÉS AGRÍCOLA

La característica general de los suelos que se localizan en el interior del ámbito de actuación es su avanzado estado de degradación, condicionado principalmente por la erosión, además de la antropización a la que se han visto sometidos, especialmente por vertidos, así como la apertura de caminos y pistas de tierra, que dan como resultado distintas áreas con un valor edafológico muy bajo.

Así, desde el punto de vista del interés edafológico del ámbito, los suelos de Bellavista son resultados de una ocupación irreversible del crecimiento urbano, así como por la proliferación de depósitos antrópicos en una proporción mayoritaria de la superficie analizada.

Una componente edáfica de relevancia en el ámbito de estudio son los Antroposoles, tratándose de depósitos detríticos caóticos provocados por la acción humana, compuestos por arenas y cantos de granulometría variable sin ninguna ordenación interna, que han sido removidos y acumulados en esta zona durante la realización de obras de construcción y la demolición o de ejecución de infraestructuras.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 34/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

Aquí también se han incluido los materiales acumulados necesarios para la construcción de los viarios con conforman la GC-500 y la GC-1. La capacidad agrológica de estos suelos es muy baja.

En la superficie de estudio no se identifican tipos edáficos de interés ni de elevada capacidad agrológica, los suelos, donde aparecen, están muy deteriorados, presentan una elevada pedregosidad, y un espesor escaso, por lo que en principio no se consideran de valor para su reutilización.

6.3.- CLIMA Y CALIDAD DEL AIRE

- **CLIMA**

En relación con la **caracterización climática**, a continuación, se aportan datos climáticos completos y su respectivo análisis a escala local de la Modificación Menor tomándose como base, para ellos, el Atlas Climático de Canarias, con fuente en la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación territorial ha puesto a disposición.

Las variables climáticas estudiadas tienen que ver con: temperatura media, temperatura máxima, temperatura mínima, precipitaciones, nubosidad, humedad relativa y viento.

El clima en el que se enmarca el archipiélago canario es el resultado de la interacción de dos conjuntos de factores que actúan a distinta escala: la dinámica atmosférica propia de latitudes subtropicales; y la influencia que proporciona el hecho de ser, en general, territorios insulares con un relieve abrupto, bañadas por una corriente oceánica marina fría y próximas al continente africano.

Los rasgos climáticos esenciales son el resultado de la alternancia de anticiclones cálidos subtropicales, que dan lugar a un tiempo estable, y de borrascas del frente polar, no muy frecuentes, que provocan un tiempo lluvioso y marcado por la inestabilidad.

En general, Gran Canaria se caracteriza por tener veranos cálidos e inviernos moderados, con precipitaciones de estacionalidad marcada en otoño e invierno y muy escasas en verano.

El ámbito de estudio se dispone, según la clasificación de Köppen, en la interface entre el clima estepárico cálido u templado con verano seco y cálido.

La zona de estudio se ubica en la proximidad de la costa meridional de la isla de Gran Canaria, a una altitud escasa respecto al nivel del mar. Estas circunstancias condicionan la existencia de un clima de temperaturas moderadas, escasas precipitaciones y una fuerte insolación.

Las temperaturas medias anuales se sitúan en torno a los 20°C, como es muy común en Canarias, debido sobre todo a las frías corrientes marinas. Las oscilaciones térmicas, tanto diurnas como nocturnas están poco marcadas.

Atendiendo a los datos oficiales recogidos en la estación termopluviométrica del Aeropuerto de Gran Canaria, que pueden ser asumibles en este entorno; El análisis hidrológico revela que esta zona tiene un volumen reducido de precipitaciones, con menos de 50 mm anuales, concentrándose principalmente entre noviembre y febrero (aproximadamente el 80% del total anual).

Estas condiciones de temperatura y precipitación definen un clima desértico cálido con verano seco, lo cual influye directamente en otros parámetros territoriales.

El rasgo más notorio es su irregularidad estacional (tiene lugar de manera discontinua durante los meses invernales) y su elevada intensidad horaria, en forma de tormentas de gran intensidad,

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 35/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

provocando incluso inundaciones en algunos puntos del municipio, sobre todo en las zonas bajas del mismo. Por el contrario, los meses de mayo, junio, julio, agosto y, en menor medida, septiembre, presentan una sequedad extrema, hasta el punto de que, en los meses de julio y agosto, durante el tiempo muestreado no se ha registrado precipitación alguna.

El régimen de vientos está dominado por los alisios del norte y noreste, con velocidades medias bajas y una continuidad regular durante todo el año. Es raro que los vientos superen los 20 km/h, excepto en situaciones de inestabilidad atmosférica o fenómenos tormentosos.

	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
A	17,9	18,2	19	19,4	20,4	22,2	23,8	24,6	24,3	23,1	21,2	19,2
B	20,8	21,2	22,3	22,6	23,6	25,3	26,9	27,5	27,2	26,2	24,2	22,2
C	15	15	15,7	16,2	17,3	19,2	20,8	21,6	21,4	20,1	18,1	16,2
D	65	66	64	64	65	66	65	66	68	69	67	68
E	3,1	3	2,3	1,3	0,3	0,1	0	0,1	1,1	2,3	3,9	4,5
F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G	0,4	0,4	0,3	0,1	0	0	0	0,1	0,3	0,3	0,3	0,5
H	0,1	0,1	0,1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
J	4,1	4,4	5,5	3,1	5	7,4	11,6	11,6	6,7	4,1	3,6	3,9
K	184	191	229	228	272	283	308	300	242	220	185	179

A Temperatura media mensual/anual (°C)
B Media mensual/anual de las temperaturas máximas diarias (°C)
C Media mensual/anual de las temperaturas mínimas diarias (°C)
D Humedad relativa media (%)
E Número medio mensual/anual de días de precipitación superior o igual a 1 mm
F Número medio mensual/anual de días de nieve
G Número medio mensual/anual de días de tormenta
H Número medio mensual/anual de días de niebla
I Número medio mensual/anual de días de helada
J Número medio mensual/anual de días despejados
K Número medio mensual/anual de horas de sol

Distribución media mensual de los datos en las principales variables climáticas en la estación del Aeropuerto de Gran Canaria aplicables a la zona de estudio. Fuente. Agencia Estatal de Meteorología

El carácter abierto al primer cuadrante de los vientos del sector occidental del ámbito permite observar una mayor incidencia directa de los mismos a lo largo del año. Dicha continuidad anual permite explicar la destacada visibilidad media y la "limpieza" del perfil atmosférico, excepto en períodos de invasión del aire sahariano.

En la ubicación, por su situación al Sur de Gran Canaria, se encuentra a barlovento de los vientos alisios. Además, suele estar expuesta a la acción del aire sahariano, conocida como "tiempo sur". Ocurre en cualquier época del año, pero es en verano cuando se da con mayor frecuencia, presentando un carácter más acusado. Este viento suele tener polvo en suspensión (calima), que reduce la visibilidad y suele ir asociado a altas temperaturas (hasta 40° en zonas del interior). Su duración suele ser breve, entre 2 y 8 días.

Según lo anterior, durante casi todo el año domina el régimen hiperárido, salvo en los meses de enero, marzo y noviembre, caracterizado como árido, y los meses de diciembre y febrero con dominancia de régimen seco.

Como hemos visto, el clima de la zona es muy cálido en invierno. Sus temperaturas son muy suaves y las mínimas ni tan siquiera se han acercado al límite de las heladas, la mínima más baja registrada es de 6,5°C.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 36/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

Durante el verano las temperaturas no suelen tomar valores extremos. Salvo en algunas ocasiones en las que se ha llegado a los 44°C en el mes de julio, en general las temperaturas se pueden considerar suaves, alcanzando las medias sus valores más altos en agosto y septiembre, con aproximadamente 21°C.

Las precipitaciones son en general bajas, la época veraniega no presenta prácticamente precipitaciones, se podría incluso decir que durante los meses de mayo, junio, julio y agosto no llueve.

A la vista de los datos expuestos, cabe concluir que los aspectos climáticos no presentan incidencia ni capacidad para condicionar la distribución de usos en el ámbito de estudio.

- **CALIDAD DEL AIRE**

El factor de la calidad del aire está muy relacionado con el clima, pero también con ciertas características de la superficie, así como con las actividades antropogénicas que se dan en el entorno del ámbito de actuación.

El enclave de Maspalomas se encuentra situado en el sur de la Isla de Gran Canaria, donde la circulación libre del aire apenas se ve afectada por obstáculos importantes.

En cuanto a las fuentes con capacidad para perturbar la calidad del aire del entorno, la más importante es la autovía GC-1, con un tráfico elevado de vehículos ligeros y pesados; se trata de la única vía importante de comunicación entre la capital y los núcleos poblacionales del Sur de la Isla. La contaminación se debe principalmente a los gases expelidos por los motores de combustión interna y al ruido producido por el rodaje de los vehículos, principalmente.

La propicia exposición de los terrenos frente a la incidencia de los vientos dominantes, así como la escasez de barreras topográficas significativas que impidan la libre circulación del aire, y la inexistencia a agentes o actividades con capacidad de perturbar de manera habitual los parámetros normales de este aspecto del medio, determinan que la zona disfrute de una calidad atmosférica catalogada como buena, salvo en los casos en que las condiciones atmosféricas sean adversas, tales como las situaciones de tiempo sur, en las que hay presencia de calima en suspensión.

No se detectan alteraciones olfativas significativas en la zona relacionadas con la depuradora colindante.

La estación de control más cercana al ámbito es la situada en el núcleo de Playa del Inglés, a aproximadamente 3,5 km al Este. Esta estación mide los siguientes contaminantes, SO2, NO, NO2, NOX, PM10 PM2,5 y O3, resultando una calidad media del aire calificada como buena.

ÍNDICE DE CALIDAD DEL AIRE	
Contaminante	Calidad del aire
Concentración de SO2	Buena
Concentración de NO2	Buena
Particulas en suspensión < 10um	Buena
Concentración de O3	Buena

Más allá de ser un espacio urbanizado, el área no presenta problemas significativos de calidad ambiental que afecten la salud pública, ya que no hay actividades industriales ni contaminantes. Sin embargo, la Autovía GC-1 y la Avenida de la Unión Europea son excepciones debido a su alta intensidad de tráfico.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 37/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

Este tráfico genera contaminación acústica moderada a severa, especialmente durante el día, lo que puede causar problemas de salud en personas expuestas continuamente. Según la legislación sobre ruido, las zonas hoteleras y residenciales tienen objetivos similares de calidad acústica.

El perímetro interior del área de Modificación, paralelo a la GC-1, presenta niveles acústicos elevados, pero no existen medidas correctoras debido a la antigüedad del caso en San Bartolomé de Tirajana. El Mapa Estratégico del Ruido de 2012 del Gobierno de Canarias identifica esta problemática a lo largo de la GC-1.

La franja paralela a la Avenida de Moya supera los 70 dB, lo que puede generar patologías sin medidas de aislamiento acústico. Otra franja paralela muestra niveles superiores a 65 dB, causando molestias moderadas. Estos factores deben considerarse en la evaluación ambiental y en las posibles medidas correctoras para la ordenación del área.



Franjas de incidencia del ruido con hipótesis probable en el recorrido de la Autovía junto al margen norte del Ámbito

En todo caso, con lo anteriormente indicado y considerando que la zona se encuentra expuesta a la acción de barrido constante del viento que favorece la rápida dispersión de cualquier contaminante atmosférico, se puede concluir que la calidad del aire en la zona es buena.

6.4- HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA

6.4.1.- HIDROLOGÍA

El estudio hidrológico abarca los factores que se relacionan con las aguas superficiales, siendo en este sentido de interés conocer cuál es el balance entre el aporte de agua procedente de la lluvia, la evapotranspiración real, la escorrentía superficial y la infiltración, además del estudio de los procesos hidrológicos pretender determinar factores como: problemas de cantidad, calidad y disponibilidad de este recurso, además de controlar las inundaciones o la erosión del suelo, entre otros.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 38/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

Como se ha señalado en un apartado anterior, la pluviometría de la zona es baja, con unas precipitaciones anuales que apenas superan los 140 mm en este sector próximo al borde costero, y las temperaturas medias generalmente sobrepasan los 20ºC.

Junto con estas características climatológicas, la fuerte insolación, condicionan una alta tasa de evapotranspiración potencial. Este elevado índice de evapotranspiración potencial, enfrentado a los bajos valores de la precipitación media anual, reducen de manera significativa los valores de infiltración y escorrentía superficial, a pesar de lo cual ésta última se manifiesta en ocasiones debido al carácter torrencial con que a menudo se presentan las precipitaciones, y favorecida además por la escasez de la cubierta vegetal y por la naturaleza del sustrato de superficie.



Cauces de Barranco. Fuente: IDE Canarias OrtoExpress Campañas 2013-2014 - Mapa Topográfico Integrado 1:5.000/1:1.000.

En cuanto a la hidrología, hay que decir que las aguas superficiales en la zona discurren intermitentemente de forma torrencial por una red de barrancos entre los que destacan el del Cañizo, con una gran mareta endorreica justo antes de su desembocadura, y que discurre al este de la zona de estudio junto al barranco de Las Fuentes.

Otro barranco de menor importancia al estar canalizado por todo el sector urbano de Bellavista localizado al oeste de la superficie de actuación, es el barranco de Buenavista, que termina en el sector difuminándose en la zona del antiguo canódromo, hasta llegar a la zona endorreica anterior, sumándose así de este modo, a las aportaciones de los cauces mencionados anteriormente.

Existen asimismo dos pequeñas torrenteras que discurren por la mitad norte del espacio,

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 39/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26



Canalización del Barranco de Buenavista a su paso por el sector urbano de Bellavista.



Imagen del cauce del Barranco del Buenavista a su paso por el sector central de ordenación a modo de barranquera.

En el ámbito se identifica un pozo de captación de aguas subterráneas, junto con un depósito, en el pasado probablemente asociado al mismo, que aparecen abandonados, ocupados por personas "sin techo".

Como conclusión, en lo que respecta a la hidrología de superficie, cabe indicar que la ordenación del ámbito deberá tener en consideración la incidencia del Barranco de Buenavista; barranco canalizado hasta el sector de estudio, donde pierde su trazado, hasta llegar a una gran zona endorreica (llanura aluvial). Además, no se deberá perder de vista los cauces de los barrancos del Cañizo y de las Fuentes localizados al este de la superficie. Por lo tanto, todos deberán ser tenidos en consideración en el desarrollo urbanístico del sector.

6.4.2.- HIDROGEOLOGÍA

Desde el punto de vista hidrogeológico, la isla de Gran Canaria está caracterizada por la existencia de un acuífero general con flujo radial desde el centro de la isla a la costa, en el que se pueden diferenciar unas zonas de preferente almacenamiento y circulación (litologías favorables, diques fracturados o niveles escoriáceos) y otras que dificultan el flujo natural (diques mineralizados y pitones, almagres, niveles de coladas masivas, aglomerados volcánicos, etc.).

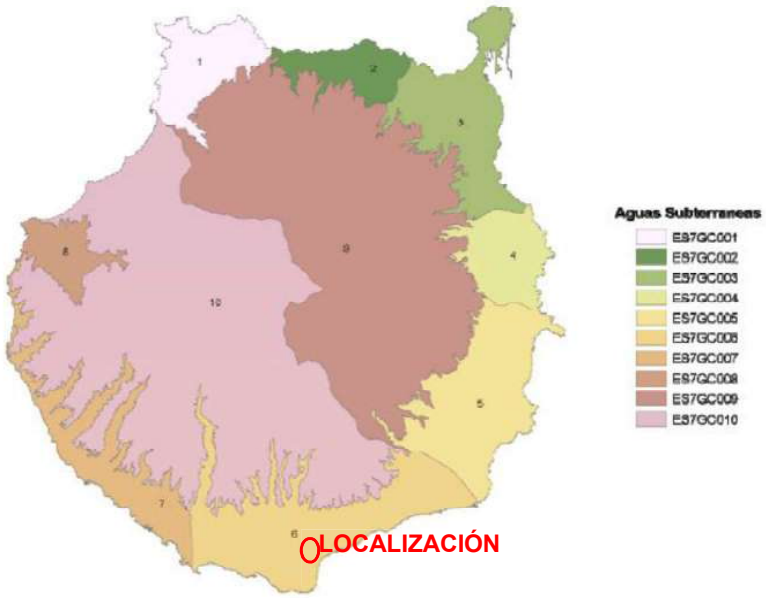
Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 40/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

En general, los materiales volcánicos son permeables por fisuración o porosidad, mientras que los sedimentos sólo lo son por porosidad. El valor hidrogeológico de los materiales volcánicos está relacionado con múltiples procesos en los que influyen: la naturaleza de la emisión, la composición química del material y su posterior evolución, incluyendo en ésta los procesos de compactación, litificación, alteración y fracturación.

En lo que respecta a la masa de aguas subterráneas, el ámbito de estudio se localiza dentro de la masa de agua definida como 06-S (Sur) y cuyo código europeo es ES7GC00006.



Fuente: Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria.

Las principales características de esta masa de agua son las que se recogen en los cuadros que se exponen a continuación (Plan Hidrológico 2010, del Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria):

Código	Superficie (ha)	Régimen hidráulico	Tipo de porosidad	Rango de permeabilidad	Espesor medio de la zona no saturada	Sentido del flujo	Nº de puntos de control	Densidad espacial (km^2/pto)
01-NO	5.360	Predominantemente libre	Fisuración	Alta	63	NO	16	3,4
02-N	3.568	Predominantemente libre	Fisuración	Alta - Media	76	N	11	3,2
03-NE	8.871	Predominantemente libre	Fisuración	Alta	79	NE	18	4,9
04-E	4.883	Predominantemente libre	Fisuración	Alta	79	E	11	4,4
05-SE	10.963	Predominantemente libre	Fisuración	Alta - Baja	179	SE	16	6,9
06-S	13.482	Predominantemente libre	Fisuración	Media - Baja	132	S	29	4,7
07-SO	7.665	Predominantemente libre	Fisuración	Baja	35	SO	17	4,5
08-O	2.955	Predominantemente libre	Fisuración	Muy Alta - Baja	22	O	9	3,3
09-MN	44.731	Predominantemente libre	Fisuración	Alta - Media	199	NE	78	5,7
10-MS	53.348	Predominantemente libre	Fisuración	Baja	30	SO	5	106,7

Tabla 2-4: Principales parámetros de las masas de agua. Fuente: Consejo.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 41/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

MASAS DE AGUA EN RIESGO	CÓDIGO MASA DE AGUA	CLASIFICACIÓN DEL RIESGO	TIPO DE PRESIÓN QUE LA PROVOCA
01.NO	ES70GC001	Estado químico: RS (nitratos, conductividad)	Difusa (agricultura) e intrusión salina
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
02.N	ES70GC002	Estado químico: RS (nitratos, conductividad)	Difusa (agricultura) e intrusión salina
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
03.NE	ES70GC003	Estado químico: RS (conductividad)	Intrusión salina
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
04.E	ES70GC004	Estado químico: RS (nitratos, conductividad)	Difusa (agricultura) e intrusión salina
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
05.SE	ES70GC005	Estado químico: RS (conductividad)	Intrusión salina
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
06.S	ES70GC006	Estado químico: RS (conductividad)	Intrusión salina
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
07.SO	ES70GC007	Estado químico: REE (resto de contaminantes)	Datos insuficientes de otras presiones o impactos.
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
08.O	ES70GC008	Estado químico: RS (nitratos)	Difusa (agricultura)
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
09.MN	ES70GC009	Estado químico: REE (resto de contaminantes)	Datos insuficientes de otras presiones o impactos.
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
10.MS	ES70GC010	Estado químico: REE (resto de contaminantes)	Datos insuficientes de otras presiones o impactos.
		Estado cuantitativo: RS	Extracción

Tabla 2-5: Tabla resumen de riesgos por masa de agua subterránea. (REE: riesgo en estudio; RS : Riesgo seguro). Fuente: Estudio de los artículos V y VI de la DMA.

En cuanto a la hidrogeoquímica, en el Plan Hidrológico de Gran Canaria 2010, se ha realizado una evaluación de forma global para toda la masa de agua con los indicadores calculados a partir de los valores de concentraciones de contaminantes y conductividad obtenidos en diferentes puntos de control.

Los resultados obtenidos (2007), muestran valores superiores a 50 mg/l de nitrato en las masas coincidentes con las zonas en las que existen presiones significativas de ganadería y agricultura, detectándose también valores altos fuera de estas zonas, en la masa sureste, captaciones situadas en barrancos de las masas sur y suroeste y en algunas captaciones de la masa centro norte. En estas zonas ha de prestarse atención a la evolución de este parámetro en el tiempo, y asimismo se deben caracterizar mejor las presiones que pueden originarlos (fundamentalmente fuentes agrarias o aguas residuales).

A medida que las aguas subterráneas fluyen hacia la costa y aumenta su tiempo de residencia se va produciendo una mineralización progresiva de las aguas y una aridificación de la recarga. Sin embargo, la presencia de altos valores de conductividad y cloruro en las masas costeras se debe fundamentalmente a la intrusión marina.

Se ve como los valores más altos de cloruro coinciden con masas de agua subterránea costeras, por lo que la intrusión marina es importante en la mayoría de ellas.

Resumen de resultados por contaminante respecto a las masas de agua:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 42/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

• Amonio: En general presenta valores admisibles salvo algunas excepciones en las masas 05. Sureste, 06. Sur y 08. Oeste
• Cloruro: Supera los valores umbral en la mayor parte de los puntos de control de las masas costeras. Los resultados de las masas 09. Medianías Norte y 10. Medianías Sur son admisibles.
• Conductividad: Supera los valores umbral en la mayor parte de los puntos de control de las masas costeras. Los resultados de las masas 09. Medianías Norte y 10. Medianías Sur son admisibles.
• Nitrato: Supera los valores umbral en la mayor parte de los puntos de control de las masas costeras. Los resultados de las masas 09. Medianías Norte y 10. Medianías Sur son admisibles y la masa 06. Sur y 07. Suroeste presentan valores mejores que el resto de las masas costeras.
• Sulfato: Supera los valores umbral en la mayor parte de los puntos de control de las masas costeras. Los resultados de las masas 09. Medianías Norte y 10. Medianías Sur son admisibles y las masas 06. Sur y 07. Suroeste presentan valores mejores que el resto de las masas costeras.
• Plomo, tricloroetileno, tetracloroetileno, plaguicidas totales, mercurio, cadmio, arsénico: estos parámetros no se han estudiado para todas las masas. Todos los resultados obtenidos son admisibles.

En resumen, las aguas subterráneas muestran signos de contaminación de origen agrario, y también debido a la intrusión marina, en la zona en que se inserta el sector de estudio.

En un territorio como el que nos ocupa es muy difícil cuantificar de forma precisa la cantidad de agua de lluvia que pasa al acuífero por infiltración, aunque, conociendo los valores de precipitación y evapotranspiración potencial, y la escasa extensión superficial del ámbito, cabe suponer que los valores anuales de infiltración son en general bajos en su interior, a pesar de que los productos sedimentarios que caracterizan el sustrato geológico en parte del espacio presentan buena permeabilidad.

Según la información disponible, las aguas subterráneas muestran altos índices de mineralización a nivel municipal. Ello se debe en parte a que a medida que las aguas subterráneas fluyen hacia la costa y aumenta su tiempo de residencia se va produciendo una mineralización progresiva de las aguas y una aridificación de la recarga. Sin embargo, la presencia de altos valores de conductividad y cloruro en las masas costeras se debe fundamentalmente a la intrusión marina.

Se tiene constancia de la existencia de un pozo abandonado, cuyas instalaciones superficiales sirven hoy en día de refugio para personas “sin techo” que habitan en la zona (ver imagen siguiente).



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 43/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

6.5.- FLORA Y VEGETACIÓN. ÁREAS DE INTERÉS FLORÍSTICO

El esquema general de la **vegetación potencial** en la zona, condicionado por las características climáticas, edafológicas y geológicas del territorio, (ambiente desértico costero del este), estaría representado por el típico matorral bajo de carácter xerófilo, representado básicamente por el tabaibal dulce (*Euphorbia balsamifera*) y el cardonal (*Aeonio percarnei-Euphorbio canariensis sigmetum*), acompañado de las baleras *(Poclama pendula)*, -con posible presencia de tarajales *(Tamarix canariensis)-,* en los cauces de barrancos.

Esto se traduce en que el desarrollo del l espacio urbano de la zona de Bellavista hasta San Fernando y el margen norte del complejo turístico de Maspalomas-Playa del Inglés se encontraría dentro del piso de vegetación correspondiente al tabaibal–cardonal (comunidades de tabaibal dulce en el margen Oeste, de cardonal en las rampas tras la Autovía y de balera-tarajal en el margen Este coincidente con la prolongación del valle).

En la siguiente imagen se aporta mapa de la vegetación potencial de la zona, que tiene como fuente el Mapa de Vegetación Potencial, de la IDECanarias (Grafcan).



Mapa de Vegetación Potencial (Fuente: IDECanarias. Grafcan).

Sin embargo, como se aprecia en la imagen siguiente del **Mapa de vegetación real**, este esquema de vegetación potencial se encuentra muy degradado en el área de estudio como consecuencia del alto grado de transformación que ha sufrido el hábitat natural, especialmente como consecuencia del uso agrícola que ha soportado la superficie en el pasado, así como por la concentración y el acopio de materiales de relleno y proceso urbanizador, siendo la distribución actual de las comunidades vegetales en su interior la siguiente:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 44/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26



Mapa de Vegetación Real (Fuente: IDECanarias. Grafcan).

Matorral de sustitución-Herbazal nitrófilo:

La vegetación en el ámbito de actuación puede encuadrarse dentro un pastizal nitrófilo y un matorral de sustitución que se incluye en la clase sintaxonómica *Launaeo arborescentis-Schizogynetum sericeae*. Es posible observar en el ámbito de actuación individuos distribuidos de manera dispersa, entre los que destacan el salado (*Schizogyne sericea*), la aulaga (*Launaea arborescens*), la algoaera (*Chenoleoides tomentosa*), la tunera india (*Opuntia dilleni ssp.*), las cuales en ocasiones forman matorrales oligoespecíficos. Dentro de estos matorrales a su vez se pueden hallar entremezclados algunos individuos de la vegetación potencial, tales como, el balo (*Plocama pendula*), el cardón (*Euphorbia canariensis*), la tabaiba amarga (*Euphorbia regis-jubae*), el tarajal (*Tamarix canariensis*) y el verode (*kleinia neriifolia*).

En relación a las especies nitrófilas muy presentes en el ámbito de estudio, las más destacadas son el tebete (*Beta patellaris*), la Rosa de la Virgen (*Fagonia cretica*), la pelosilla (*Parietaria judaica*) y la herbácea introducida invasora del rabo de gato (*Pennisetum setaceum)* representando la especie que mayor cobertura ocupa en el ámbito, siendo además una de las amenazas más preocupantes para la flora autóctona y se encuentra incluida en el catálogo español de especies invasoras.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 45/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26



Pastizal nitrófilo y matorral de sustitución que se incluye en la clase sintaxonómica *Launaeo arborescentis-Schizogynetum sericeae*. Con presencia de Formación de balera y cardonal

En el sector central de la parcela y en torno al antiguo canódromo de Maspalomas, se localiza un rodal de vegetación de origen antrópico combinado con ejemplares de vegetación natural, coincidiendo con el cauce de la barranquera del Barranco de Buenavista y el sector de mayor humedad. En este sector se localizan especies de muy variada naturaleza, entre las que destacan 6-7 ejemplares de palmeras canarias (*Phoenix canariensis*), entre rodales de cañaverales (*Arundo donax*), tarajales (*Tamarix canariensis*) y algún especimen de tabaiba dulce *(Euphorbia balsamífera),* acompañados por especies ornamentales de porte arbustivo y arbóreo carentes de valores.



Vegetación en torno al antiguo canódromo y barranquera que cruza la parcela.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 46/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

Áreas ajardinadas:

En las zonas ajardinadas contiguas al viario, se aprecia un ajardinamiento llevado a cabo principalmente con cuatro especies autóctonas, la palmera canaria (*Phoenix canariensis*), el drago (*Dracaena draco),* el acebuche *(Olea europaea)* y la tabaiba amarga (*Euphorbia regis-jubae*). En el caso del ajardinamiento llevado a cabo con especies alóctonas, destacan la palmera washingtonia (*Phoenix* washingtonia), el flamboyán (*Delonix regia*), el ficus *(Ficus benjamina),* el pino marino *(Casuarina equisetifolia),* el hibisco *(Hibiscus rosa-sinensis),* la adelfa (*Nerium oleander*), la Buganvilla (*Bougainvillea spectabilis*) y el laurel de indias (*Ficus microcarpa*), el aloe (*Aloe ssp.*), el cactus (*Pilosocereus polygonus*), entre otras.



Primer ejemplo de vegetación de borde de carretera con vegetación autóctona y alóctona.



Segundo ejemplo de vegetación de borde de carretera con vegetación autóctona y alóctona.

Áreas sin vegetación:

Se corresponden básicamente con superficies donde los movimientos de tierras han sido importantes, con los sectores con presencia de edificaciones y con superficies con relativa pendiente y presencia de acopios de materiales.

Áreas de interés florístico:

Tal y como se ha comentado en párrafos anteriores, en el ámbito de actuación, la elevada presión antrópica ha modificado totalmente las comunidades potenciales o de relevancia. El alto número de impactos ambientales, fundamentalmente de aquellos derivados del acopio de materiales que cubren gran parte del ámbito, han provocado la desaparición o degradación de comunidades potenciales o de relevancia y ha propiciado la proliferación de especies ruderal-nitrófilas, quedando únicamente individuos dispersos de tales comunidades.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 47/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

Cabe concluir que en el ámbito de estudio no se identifica ninguna comunidad vegetal de valor y que la representatividad de elementos florísticos de interés botánico es baja en su interior, ya que se trata de una zona muy antropizada en la que, como únicos especímenes de cierto interés cabe señalar los especímenes de *Dracaena draco* (drago), *Tamarix canariensis* (tarajal) y las palmeras canarias (*Phoenix canariensis*), que se localizan básicamente en el sector en torno al antiguo canódromo y a lo largo de los límites del sector colindantes con el sistema general viario exterior.

También se ha identificado en las zonas menos intervenidas la presencia del cardón (*Euphorbia canariensis*), representados por al menos 3 o 4 ejemplares de gran porte, y alguno de menor tamaño, concentrados en la zona norte del sector, en las laderas que descienden desde la autopista GC-1

Lista de las principales especies vegetales presentes en el ámbito (se exceptúan las ornamentales y frutales):

- *Mesembryanthemum crystallinum* (barilla)
- *Messembiyanthemum nodiflorum* (cosco)
- *Aizoon canariense* (patilla)
- *Phoenix canariensis* (palmera canaria)
- *Launaea arborescens* (ahulaga)
- *Kleinia neriifolia* Haw. (verode)
- *Opunctia ficus-barbarica* (tunera)
- *Opunctia dillenii* (tunera india)
- *Patellfollia patellaris* (marmohaya)
- *Salsola marujae* (brusca, mato)
- *Dracaena drac*o L. (drago)
- *Euphorbia regis-jubae* (tabaiba amarga)
- *Euphorbia balsamifera* Aiton (tabaiba dulce)
- *Euphorbia canariensis* L. (cardón)
- *Hyparrhenia hirta* (cerrillo)
- *Poclama pendula* (balo)
- *Lycium intricatum* (espino de mar)
- *Tamarix canariensis* Willd. (tarajal)

Estatus de protección

A continuación se muestra una tabla donde se recogen las especies detectadas en vías y espacios libres públicos, identificadas con su denominación común y científica, si son autóctonas o no y la categoría de protección, si la hubiere, según la **Ley 4/2010, de 4 de junio,** el **Decreto 20/2014**, por el que se modifican los anexos de la Ley 4/2010, *del Catálogo Canario de Especies Protegidas*; **la Orden de 20 de febrero de 1991**, *sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias*; **el RD 439/1990, de 30 de marzo,** *por el cual se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas*; **y el RD 139/2011, de 4 de febrero**, *para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas*.

ESPECIES VEGETALES			
NOMBRE COMÚN	NOMBRE CIENTÍFICO	AUTÓCTONA	PROTECCIÓN Y AMENAZAS
Cardón	*Euphorbia canariensis*	SI	O.20/02/1991: A.II.
Tabaiba dulce	*Euphorbia balsamífera*	SI	-
Palmera canaria	*Phoenix canariensis*	SI	O.20/02/1991: A.II.
Drago	*Dracaena draco*	SI	D.20/2014: A.IV "Protección especial" O.20/02/1991: A.II. RD 139/2011: ESRPE*
Tarajal	Tarajal	SI	O.20/02/1991: A.II.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 48/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

*Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial.

- Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias.
- Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.
- Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. (D.Hábitat).
- Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas. Decreto 20/2014, de 20 de marzo, por el que se modifican los anexos de la Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas.
- Convenio de 19 de septiembre de 1979 sobre conservación de la vida silvestre y del medio natural en Europa (Convenio de Berna).

En la superficie de estudio no existe ninguna comunidad vegetal significativa. Los únicos especímenes vegetales protegidos identificados en el sector son las plantas de *Tamarix canariensis* (tarajal), *Euphorbia canariensis* (cardón), *Phoenix canariensis* (palmera canaria) y *Dracaena draco* (drago), todas incluidas en el Anexo II de la Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de las especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias.

En el sector solo se ha inventariado *Dracaena draco* (drago) como especie florística protegida por la Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas, dentro del Anexo IV "Protección Especial) y por el RD 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas como Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial.

Destacar que todos los ejemplares de dragos localizados en el interior de la parcela son especies empleadas en jardinería a modo de integración ambiental y paisajística.

A la vista de los datos expuestos, cabe concluir que la superficie de estudio se caracteriza por presentar una pobreza generalizada desde el punto de vista botánico, y que la representatividad de elementos florísticos de interés es nula en el interior de dicho espacio, ya que se trata de una zona muy antropizada en la que la no se detecta ninguna comunidad vegetal de interés.

En cualquier caso, se aplicarán medidas ambientales dirigidas a la conservación de las especies protegidas y/o ornamentales de interés (trasplante)

6.6.- FAUNA.

La fauna vertebrada ligada al sector es más bien pobre. Las aves, con mayor capacidad de dispersión suponen el grupo de vertebrados más abundante y diversificado, ya que su diversidad viene determinada por la combinación de la vegetación natural y la vegetación ornamental identificada en la zona, así como a la presencia de agua y zonas de refugio, tanto naturales como antrópicas.

Los reptiles

Están representados por el lagarto tizón o de Gran Canaria (*Gallotia stehlini*), las lisas (*Chalcides sexlineatus*) y salamanquesa (*Tarentola boettgerii).* Estas especies están distribuidas en la práctica totalidad del ámbito de actuación.

Los mamíferos

Son uno de los grupos peor representados. Las especies introducidas por el hombre presentes en el ámbito de actuación son las siguientes: conejos (*Oryctolagus cuniculus*), ratas (*Rattus sp.*), ratón doméstico (*Mus musculus*), gatos (*Felis catus*) y perros (*Canis familiaris*).

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 49/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

Las aves

Es el grupo más numerosos en lo que a diversidad se refiere, tras el trabajo de campo realizado se han detectado especies cómo el mirlo (*Turdus merula*), el canario de monte (*Serinus canarius*), la tórtola (*Streptopelia turtur*), el vencejo unicolor (*Apus unicolor*), y la paloma bravía (*Columba livia*).

Debido a las características del entorno no se descarta la posible presencia de ejemplares de especies relevantes como el bisbita caminero (*Anthus berthelotii*), la terrera marismeña (*Calandrela rufescens polatzeki*), la curruca tomillera (*Sylvia conspicillata*), el cernícalo (*Falco tinnunculus*), etc.

Los invertebrados

El conocimiento de los invertebrados de Canarias es muy irregular, tanto desde el punto de vista taxonómico, como geográfico.

Entre los invertebrados los grupos zoológicos más significativos de los cuales se conoce parte de su diversidad son los moluscos, los anélidos oligoquetos y los artrópodos.

La diversidad de la fauna invertebrada viene definida por la diversidad de hábitats, constituyendo los artrópodos el grupo más denso y con mayor riqueza endémica seguido por los moluscos y, por último, los oligoquetos.

Según el ESTUDIO PARA LA CONSERVACIÓN DE LAS AVES ESTEPÁRICAS EN LAS ISLAS DE TENERIFE Y GRAN CANARIA (noviembre de 2000), el ámbito de ordenación se encuentra anexo al área de distribución potencial para aves estepáricas de Gran Canaria, Zona 2. Amurga-Juan Grande, pero separado de la misma por la autopista GC-1, sin embargo, en el mapa de distribución actual de las aves estepáricas no se localiza en el ámbito de ordenación ni en sectores cercanos ninguna de estas especies (alcaraván, camachuelo trompetero y terrera marismeña).

- Lista de especies de vertebrados existentes en el entorno de la superficie objeto de estudio, ordenadas por familias:

REPTILES

Gallotia stelhini (Lagarto canarión), endémica
Tarentola boettgeri boettgeri (Perenquén de Boettger), endémica
Chalcides sexlineatus sexlineatus (Lisa, Eslizón), endémica

AVES

Calandrela rufescens polatzeki (Terrera Marismeña), endémica
Sylvia conspicillata (Curruca tomillera)
Anthus berthelotii (Bisbita Caminero), endémica
Serinus canaria
Lanius excubitor koenigi (Alcaudón real), endémica
Falco tinnunculus canariensis (Cernícalo)
Turdus merula (mirlo)
Columba livia
Streptopelia turtur

MAMÍFEROS

Mus musculus (Ratón)
Rattus norvégicus (Rata)
Felis silvestris catus (gato doméstico)
Canis familiaris (perro doméstico)

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 50/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

ESPECIES SOMETIDAS A PROTECCIÓN

A continuación, se exponen las protecciones a que se encuentran sometidas las especies de vertebrados inventariadas en el ámbito de estudio.

Reptiles.

ESPECIE	CCEP	RD 139/2011	D-HÁBITAT	C. BONN	C. BERNA
Gallotia stelhinii	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA	Anexo IV	-	Anexo II
Chalcides sexlineatus	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA	Anexo IV	-	Anexo II
Tarentola boettgeri boettgeri	-	-	Anexo IV	-	Anexo II

Aves.

CATEGORÍAS DE AMENAZA Y RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE AVES NIDIFICANTES							
ESPECIE	CCEP	RD 139/2011	D. AVES	D. HÁBITATS	C. BONN	C. BERNA	CITES
Falco tinnunculus canariensis	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA			Apéndice II	Anexo II	Apéndice II
Calandrella rufescens polatzeki	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA	-	Anexo I	-	Anexo II	-
Anthus berthelotii berthelotii	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA	-	-	-	Anexo II	-
Lanius excubitor koenigi	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA	-	-	-	Anexo II	-
Sylvia conspicillata	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA			Apéndice II	Anexo II	

Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas
Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.
Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. (D. Hábitat).

Cabe concluir que, a la superficie de estudio, dado su alto grado de antropización e inmediata proximidad a viarios y a una amplia zona residencial-comercial, no es la zona más idónea para la fauna vertebrada, si exceptuamos aquella de mayor valencia ecológica y sobre todo aquella asociada al hombre (perros, gatos, ratas, palomas, etc.); habiéndose en particular descartado que dicho espacio funcione como área singular o de interés como zona de campeo y reproducción de aves estepáricas.

6.7.- PAISAJE

Teniendo en cuenta la información referida a la riqueza y variedad de especies de la flora y de la fauna que muestra la información recopilada por el Banco de Datos de Biodiversidad de Canarias anteriormente expuesta, y la obtenida con la visita de reconocimiento del espacio afectado por la Modificación Sustancial, cabe considerar que la diversidad biológica natural en el interior del ámbito no destaca, debido a que los ecosistemas naturales han sido eliminados, siendo las especies vegetales y faunísticas predominantes en su interior las propias de entornos ampliamente antropizados.

6.8.- PAISAJE

El ámbito de Modificación se integra en un entorno con urbanización consolidada en el que lo más relevante es el carácter de zona turística basada en la modalidad morfología de parcelas de uso hotelero con frecuencia de arquitecturas específicas y ajardinamiento más o menos profuso en determinados enclaves. Dicha caracterización coexiste con la formación residencial y comercial asociada a la zona urbana de Bellavista, incluyendo la prolongación de construcciones de uso terciario y de almacenamiento junto a la Avenida de Moya.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 51/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

Se complementa con el espacio abierto que se prolonga a lo largo del cauce abierto que se extiende fuera del ámbito y la colindancia en el recorrido de la Autovía GC-1, tras la cual se desarrolla el conjunto de interés geomorfológico y paisajístico de las Rampas de Amurga.

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

El paisaje es un importante factor del medio ambiente, recurso natural difícilmente renovable y fácilmente despreciable, susceptible de recibir impactos como consecuencia de las malas actuaciones del hombre. Constituye una variable ambiental que surge de la interacción de otras como la topografía del terreno, el tipo de sustrato, la vegetación que se asienta sobre el mismo y sobre todo, los usos existentes en el territorio, pues frecuentemente su instalación produce alteraciones totales de los otros parámetros enunciados.

La consideración del paisaje como un recurso natural y su valoración como tal, está muy relacionada con la progresiva importancia que se da a la conservación de espacios naturales, con dos modalidades principalmente:

- Espacios con alto grado de naturalización en los que la antropización, y por lo tanto las huellas de ésta en el paisaje, es escasa.

- Espacios en los que la integración de actividades humanas en el medio ha dado como resultado un entorno antropizado, pero con sistemas sostenibles de explotación, en los que el paisaje suele estar compuesto por un mosaico complejo de elementos naturales y antrópicos entre los que se establecen intensas relaciones.

Sin embargo, el concepto de paisaje como recurso natural no debe limitarse exclusivamente a estos dos tipos de espacios, que por supuesto cuentan con una serie de valores naturales y paisajísticos muy especiales, sino que debe aplicarse también a los espacios más humanizados, incluso a aquellos que lo están en su grado máximo (las ciudades), pues además de que en todos ellos es posible encontrar elementos naturales en mayor o menor medida, la percepción del entorno tiene un importante papel en el bienestar humano y en la calidad de vida.

A continuación, se recogen los rasgos característicos y definitorios del concepto "paisaje":

- Ha de ser percibido.

- Integra un conjunto de elementos, tanto visibles como no visibles, de origen natural y antrópico.

- Es un elemento dinámico, en continua evolución y transformación.

- El paisaje está en permanente evolución como consecuencia de:

    - Procesos dinámicos naturales del medio biótico (evolución de la vegetación, colonización, sustitución, etc.) y del medio abiótico (procesos erosivos o sedimentarios, transformaciones de los cursos fluviales, procesos glaciares, etc.).
    - Procesos antrópicos: roturaciones, transformación de usos de suelo, instalación de infraestructuras, etc.

Cada uno de los medios citados (biótico, abiótico y antrópico) va a tener diferente peso específico en cada unidad de paisaje, estableciéndose entre ellos una serie de relaciones e interdependencias que dan unidad al conjunto y determinan su evolución.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 52/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

En la zona de actuación y en las áreas próximas, se identifican los siguientes contextos paisajísticos.

- Paisajes naturales. Corresponderían a entornos en los que el paisaje presenta una componente natural dominante, incluso sin concretar espacios paisajísticamente relevantes por su relieve ni por su cubierta vegetal. No se aprecia esta tipología ni en el interior del ámbito de estudio ni en el espacio que lo bordea.

- Paisaje antropizado. Caracteriza buena parte del sector tanto en el sector septentrional como este, en los que las condiciones fisiográficas del espacio se encuentran alteradas, -parcelas agrícolas en desuso, zonas removidas, acopios, etc., prácticamente con vegetación de sustitución o áreas con plantaciones de origen antrópico.

- Paisaje urbano. En el interior de la superficie, esta tipología se aprecia en el entorno edificado localizado en la zona sur y suroeste del espacio, junto a la GC-500 y el suelo urbano de Bellavista. Más al sur, se localiza el núcleo turístico de Playa del Inglés, que en líneas generales define un entorno urbano bastante compacto.

El resto de los límites del sector quedan establecidos por la GC-1 al norte y por los terrenos urbanizables del SUNS TU El Veril, del PGO Supletorio en tramitación, que se corresponde en su mayor parte con la llanura aluvial de varios barrancos y una zona de rellenos antrópicos.

El **análisis paisajístico** de este estudio se basa en una metodología analítica que considera el paisaje como un recurso natural o elemento del medio, distinguiendo entre paisaje intrínseco y paisaje extrínseco.

De esta manera, cuando se definen las cualidades de una unidad de paisaje nos referimos, por una parte, a las condiciones de visibilidad reflejadas en las **incidencias visuales** y por otra a las características intrínsecas reflejadas en la **calidad paisajística**. La consideración conjunta de ambos conceptos determina la **fragilidad paisajística** de cada unidad de percepción ante los impactos derivados del desarrollo de la propuesta de ordenación, lo que nos permitirá evaluar las áreas que precisan medidas correctoras.

- Incidencia visual: se refiere a la visibilidad del territorio desde los puntos valorados con potencial de vista, es decir, de los elementos del ámbito de estudio receptores de vistas. Intervienen aquí los parámetros de concavidad y convexidad del terreno, la altitud, el relieve, la distancia, etc. En definitiva, se valora el grado de emisión de vistas del ámbito sin entrar en la calidad y el carácter del paisaje en que se integra. Esto nos permitirá determinar la capacidad para asimilar impactos que puedan ser producidos por la ocupación urbana del espacio.

- Calidad paisajística: atiende al grado de conservación de los elementos naturales que definen el paisaje.

- Fragilidad paisajística: es el potencial de un paisaje para absorber o ser visualmente perturbado como consecuencia de las actuaciones humanas. Únicamente tendrán fragilidad paisajística ALTA aquellos sectores que, teniendo alta incidencia visual, también presentan una alta calidad paisajística.

El método para la determinación de la **cuenca visual** consiste en buscar aquellos puntos desde los que es posible el acceso visual al ámbito, considerando también la mayor o menor concentración de observadores. En este caso, cabe considerar que, dado el carácter prácticamente llano y algo deprimido del espacio, las cuencas desde las que es posible el acceso visual sobre el sector de estudio quedan bastante restringidas a las posiciones que presentan capacidad para concentrar observadores en una franja no muy extensa a su alrededor.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 53/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

Como se puede apreciar en las imágenes que siguen a continuación, desde los enclaves de población (sectores puntuales de los suelos urbanos colindantes) y de las carreteras de interés insular (GC-1 y GC-500) colindantes con el sector, resulta fácil la apreciación nítida de gran parte de esta superficie debido a la corta distancia y a que prácticamente no se interponen elementos que actúen de barreas de ocultación visual.





Fotografía nº 1: Imagen del sector desde la GC-1, desde un punto situado a poniente del ámbito.



Fotografía Nª 2: Imagen del sector desde la GC-1, tomada a naciente del ámbito.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 54/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26



Fotografía Nª 3: Panorámica tomada desde paso inferior GC-500 a su paso al sur del sector de ordenación.



Fotografía Nª 4 Imagen desde la GC-500 a su paso por el sector sur del ámbito de ordenación.



Fotografía Nª 5: Panorámica tomada desde la pista de tierra que recorre el ámbito en su sector sur, junto al área edificada.



Fotografía Nª 6: Panorámica tomada desde la pista de tierra que recorre el ámbito en su sector sur, hacia el SO, donde se puede ver parte de la zona comercial de Bellavista, y parte de las instalaciones del antiguo canódromo.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 55/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

Partiendo por tanto de la base de que las cuencas desde las que en principio es posible el acceso visual sobre el ámbito de estudio son: las posiciones en el espacio urbano del entorno (suelo urbano de Bellavista) y el sistema viario próximo, se determinan los siguientes puntos o zonas con **POTENCIAL DE VISTAS** (Ver Plano de Percepción Paisajística adjunto):

- Puntos potenciales de vista fijos.

  Se considera con **Alto** potencial de vistas la zona residencial y comercial de Bellavista, en el extremo oeste del sector, pues concentra un número elevado de observadores

  Se incluye con **Moderado** potencial de vistas las edificaciones de uso turístico del ámbito de Playa del Inglés con visión directa al ámbito de estudio (pues aun concentrando un alto número de observadores, la distancia al ámbito es ya significativa).

  Con **Bajo** potencial de vista se consideran el resto de las edificaciones que pueden tener alguna perspectiva sobre la parcela de actuación (en este caso se trata de las traseras de edificaciones residenciales y comerciales existentes en el entorno).

- Puntos potenciales de vista móviles.

  Se identifican con **Moderado** potencial de vista los tramos de viales que lindan con el ámbito de ordenación, entre los que destacan la GC-1 al norte, la GC-500 al sur y la calle Alcalde Enrique Jorge al suroeste, que presentan moderada capacidad de concentración de observadores, y desde los que se tienen vistas nítidas del sector, algo dificultadas por la existencia de plantaciones de borde de viario en el caso de las dos primeras, y el poco número de usuarios de la segunda, cuando se convierte en un vial de tierra.

La **incidencia visual** hace referencia a la visibilidad del territorio desde los puntos o zonas señalados con potencial de vistas, es decir a los elementos del ámbito receptores de vistas. Intervienen aquí los parámetros de concavidad y convexidad del terreno, la altitud, el relieve, la distancia, el recubrimiento vegetal, la interposición de barreras visuales naturales o artificiales, etc. En definitiva, se valora el grado de emisión de vistas, sin entrar en la calidad y el carácter del paisaje en que se integra; que para el caso de estudio ha sido catalogada como **Moderada-Alta** para la totalidad del espacio que comprende el sector, pues la visibilidad se ve en parte dificultada por la existencia de barreras vegetales y/o edificatorias en el entorno del sector de estudio.

La **calidad paisajística**, que se define por el grado de conservación de los elementos naturales del paisaje: es predominantemente baja o nula en la casi totalidad de la superficie del sector, pues en su mayoría ha sido desprovisto casi por completo de todo rasgo de su fisionomía original como consecuencia de los usos agrarios del pasado, el acopio de material de origen antrópico, así como por los rellenos necesarios para la realización de la GC-1 y también por la ocupación edificatoria. Se ha considerado de calidad media-baja, las frondosas existentes junto a las antiguas instalaciones del canódromo (donde aparecen especímenes vegetales de interés como palmeras y tarajales). En general se puede considerar como un entorno con una calidad paisajística baja.

Por último, la **fragilidad paisajística**, por definición hace referencia a áreas de alta calidad paisajística y alta incidencia visual, así como a las zonas que teniendo una media o baja incidencia visual tengan un grado elevado de calidad paisajística, por lo que las acciones que se realicen sobre el paisaje pueden resultar altamente significativas. En este caso no podemos hablar de fragilidad puesto que la calidad paisajística obtenida para el sector de estudio resultó ser **baja - muy baja**. Esta circunstancia permite concluir que el conjunto de actuaciones no traerá consigo repercusiones negativas significativas sobre el paisaje, si bien, dada la incidencia visual moderada-alta de la totalidad del sector, se hace necesaria la adopción de medidas de integración, en particular en las zonas de borde de la superficie, para asegurar un conveniente grado de integración paisajística de la urbanización.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 56/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

6.8.- PATRIMONIO CULTURAL

En el ámbito de estudio no se identifica ninguna manifestación que haya sido declarada Bien de Interés Cultural conforme a la Ley 11/2019, de 25 abril, de Patrimonio Cultural de Canarias.

De la información contenida en el Plan Territorial Especial de Patrimonio Histórico del Cabildo de Gran Canaria y en la Carta Etnográfica de Gran Canaria de la FEDAC, se desprende que en el interior de dicha superficie no existe ninguna manifestación de interés histórico, ni etnográfico, ni del patrimonio cultural.

Por su parte, durante el reconocimiento de la superficie de estudio específicamente realizado para la elaboración del presente documento, no se constató la presencia de ninguna manifestación que pudiera destacar por su interés histórico arqueológico, ni etnográfico, en el interior del sector de ordenación.

En el sector -oeste- de la parcela se encuentra en estado muy ruinoso la estructura del antiguo canódromo de Maspalomas, careciendo de cualquier tipo de valor como tal.



Panorámica del antiguo canódromo de Gran Canaria al -oeste- de la parcela.

Cabe concluir que el ámbito de estudio carece de valores adscritos al patrimonio histórico – cultural.

6.9.- ÁREAS PROTEGIDAS

El ámbito objeto de Modificación Menor **NO** se ubica dentro de los límites de los espacios de la Red de **Espacios Naturales Protegidos de Canarias** delimitado según Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, ni tampoco a espacios de la **Red Natura 2000**, al amparo de la Directiva 92/43CEE, de 31 de marzo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y la flora silvestres, en los siguientes términos. Igualmente, tampoco está dentro de espacios de la Red Natura 2000, por lo que no se produce ningún tipo de afección directa sobre los mismos.

En cuanto a posibles afecciones indirectas sobre estos espacios, dado el objeto de la propuesta, se puede descartar cualquier tipo de incidencia indirecta sobre los mismos. En las siguientes imágenes se puede observar la distancia hacia estos espacios desde el área de la actuación.

No se identifica en el interior de la superficie de estudio, ni en un amplio entorno a su alrededor, **ningún Hábitat de Interés Comunitario** de los delimitados en Canarias en aplicación de la Directiva Hábitats.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 57/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

Aunque en la imagen siguiente se ubica una pequeña superficie de hábitat 5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos, éste está declarado como no prioritario, además de que en este sector se encuentra mal delimitado.
Dichas formaciones se encuentran remitidas a conservación de acuerdo a lo regulado en el artículo 45 de la *Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad*. En este caso, la compatibilidad de las determinaciones de la Modificación estaría condicionada a la no alteración de los valores que justifican dicha cualidad jurídica. No constituye, sin embargo, un aspecto que resulte confrontado o incompatible con la ordenación que se evalúa



Situación y emplazamiento del HIC (5330) más cercano. Fuente: IDECanarias

6.10.- USOS E INFRAESTRUCTURAS

En el interior del ámbito de estudio no existe ninguna infraestructura más allá del canódromo y en cuanto a las de su entorno, la más relevante es la viaria, en concreto el paso de la GC-1

Así en el entorno urbano, con una hilera de edificaciones a lo largo de la Avenida de Moya, destinadas a uso comercial, terciario, de oficinas, almacenamiento y una vivienda en la fachada trasera.

- En el interior, se encuentran las instalaciones en desuso del antiguo canódromo, con vestigios de ocupación ilegal espontánea.
- Al sur, discurren la Avenida de la Unión Europea y la Avenida de Moya, tras las cuales se extiende la zona turística de Playa del Inglés-Maspalomas, con hoteles y apartamentos.
- Al este, el área es principalmente un espacio no urbanizado en el fondo de un barranco, sin usos específicos.
- Al oeste, se desarrolla el núcleo residencial de Bellavista, con estribaciones orientales del barrio de San Fernando.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 58/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

Otras infraestructuras y/o estructuras identificadas dentro del ámbito son, una línea de eléctrica de 20 Kv, una línea de telefonía, un pozo y algunos depósitos asociados, hoy en día abandonados, la red de riego de la jardinería entorno a la autopista, y algunas tuberías de trasporte de agua de riego. Además de numerosas pistas.



Edificaciones y diferentes usos localizados al -sur- del espacio.



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 59/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26



Zona residencial y comercial al oeste del ámbito



Entrada principal en estado ruinoso de canódromo de Maspalomas.

En conclusión, se trata de un área con urbanización del suelo en contacto con un entorno periurbano.

6.11.- POBLACIÓN, SOCIOECONOMÍA Y PERSPECTIVA DE GÉNERO

El ámbito de estudio se encuentra territorialmente adscrito al Término Municipal de San Bartolomé de Tirajana, que es el de mayor extensión de la isla de Gran Canaria (335 Km^2). Este T.M. contaba, según datos del año 2024 del Instituto Canario de Estadística (ISTAC), con 54.116 habitantes.

La principal actividad económica del municipio de San Bartolomé de Tirajana la constituye el turismo (hostelería y restaurantes principalmente), es decir, las actividades incluidas en el sector servicios son las que ocupan al mayor porcentaje de la población municipal. Estas actividades se concentran en el entorno de las Playas de San Agustín y del Inglés-Maspalomas, que es donde se localizan las plazas hoteleras más numerosas del municipio y de la isla, y en el que trabaja tanto la población residente como la que se traslada desde municipios cercanos.

En cuanto al entorno del sector de ordenación: el uso turístico-residencial y los espacios dotacionales asociados se han ido consolidando en el entorno del núcleo de Maspalomas-Playa del Inglés -San Fernando, que se extiende en todas las direcciones de la superficie de ordenación, salvo al -norte- y

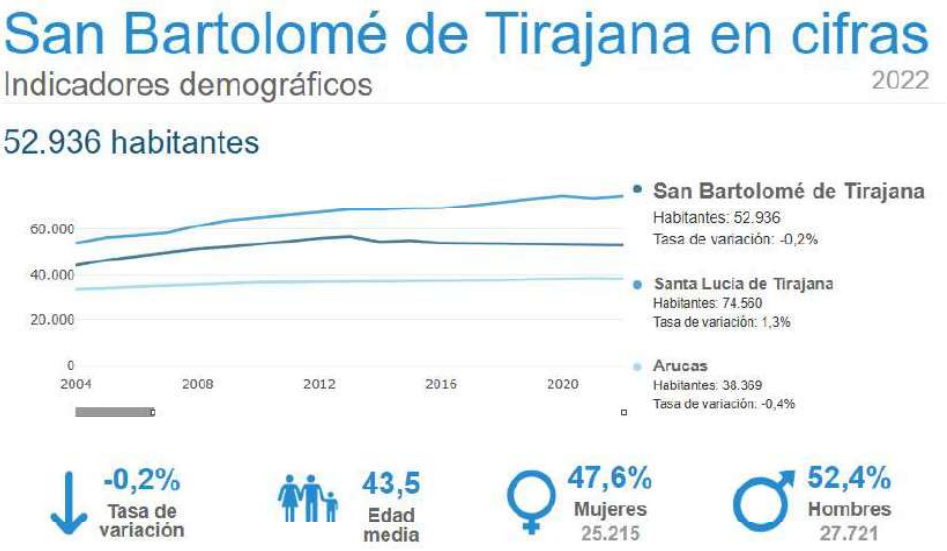
Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 60/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

que cuenta con una población de 17.943 habitantes en 2023, aunque tiene una población flotante elevada relacionada con el turismo.

La principal actividad económica del municipio de San Bartolomé de Tirajana la constituye el turismo (hostelería y restaurantes principalmente), es decir, las actividades incluidas en el sector servicios son las que ocupan al mayor porcentaje de la población municipal. Estas actividades se concentran en el entorno de las Playas de San Agustín y del Inglés-Maspalomas, que es donde se localizan las plazas hoteleras más numerosas del municipio y de la isla, y en el que trabaja tanto la población residente como la que se traslada desde municipios cercanos.



Indicadores demográficos básicos del municipio de San Bartolomé de Tirajana. Fuente: ISTAC.

El área de Modificación, salvo por una vivienda con acceso desde la pista trasera de la Avenida de Moya, no incluye zonas residenciales que puedan verse afectadas directamente por las determinaciones urbanísticas. Aunque no es una variable relevante en la evaluación ambiental en cuanto a su delimitación interior, se planea convertirla en una nueva zona residencial.

Sin embargo, el área colinda al oeste con el núcleo de Buenavista, que cuenta con varias decenas de viviendas y alberga a 1,782 residentes. A mayor distancia, entre la calle Alcalde Marcial Franco y las Avenidas de Tirajana, Tejeda y Gáldar, hay otras secciones residenciales con 4,681 personas. Más allá de estas avenidas, el desarrollo residencial continúa, pero la influencia del área de Modificación se diluye significativamente.

La distribución por grupos de edad y sexo en el área de Modificación es similar a la media del conjunto urbano costero de San Bartolomé de Tirajana, aunque hay una mayor proporción de personas mayores de 64 años en las inmediaciones.

La perspectiva de género es relevante en la planificación urbanística de esta área, ya que la distribución de la población por sexo influye en varios aspectos:

- Gestión del suelo: El papel de hombres y mujeres en la definición de pautas de gestión y dinamización del uso del suelo.
- Índices de fecundidad y natalidad: Su relación con la planificación urbanística a medio y largo plazo.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 61/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

- Población anciana: El papel de las mujeres en el crecimiento de esta población y su interacción con los servicios urbanísticos, dada su mayor esperanza de vida.
- Espacio público: La interacción de las mujeres con el espacio público, incluyendo recorridos cotidianos, cuidado de niños y mayores, y uso de áreas públicas.
- Seguridad y mobiliario urbano: Las necesidades específicas de seguridad y mobiliario urbano asociadas a las mujeres.

En el entorno residencial que rodea el área de Modificación, no hay diferencias sustanciales respecto al conjunto costero del municipio. No se identifican particularidades que afecten los objetivos de asimilación de la ordenanza zonal comercial o turística en Suelo Urbano.

El porcentaje de mujeres y varones en el conjunto analizado se sitúa por término medio en una horquilla de 2-3% de diferencia en todos los grupos de edades, que no es representativa en la intencionalidad de este estudio.

6.12.- RIESGOS

Para el análisis de los riesgos potenciales en el ámbito de estudio se ha considerado la información publicada por el proyecto "Prevención de Riesgos Naturales y Tecnológicos en la Planificación Territorial y Urbanística – RIESGOMAP" de la Viceconsejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias, a través de las herramientas de observación de IDECanarias.

En el caso de los riesgos analizados, el proyecto "RIESGOMAP" presenta generalmente los valores más restrictivos, dado que estima los riesgos mediante la combinación de la peligrosidad (probabilidad de ocurrencia de un fenómeno potencialmente dañino), la exposición (cantidad de bienes que se encuentran en un lugar y que pueden ser dañados) y la vulnerabilidad (susceptibilidad de los bienes expuestos a ser dañados o afectados por la incidencia del peligro).

A continuación se describe la situación del ámbito de estudio en lo concerniente a exposición a **riesgos naturales** identificados en el municipio de San Bartolomé de Tirajana a partir de la información disponible al respecto, -sin pretender ultimar un análisis riguroso ni concluyente a cerca de la exposición de bienes materiales y/o personales a la ocurrencia de riesgos naturales-, para su consideración en la toma de decisiones al nivel que nos ocupa, aún sin que se disponga de Plan Territorial Autonómico, ni Insular, que establezcan determinaciones concretas a tener en consideración en este sentido.

- **PELIGROSIDAD SÍSMICA NATURAL O INDUCIDA**

Los movimientos telúricos consisten en la liberación repentina de la energía acumulada en la corteza terrestre en forma de ondas que se propagan en todas direcciones.

No existe, actualmente, ningún método capaz de predecir el tiempo, lugar y magnitud de un terremoto, por ello las medidas preventivas van por el camino de mejorar las características constructivas de las zonas con actividad sísmica importante. Esto se consigue con una implantación rigurosa y exigente de la normativa constructiva. En España, la Norma básica en vigor se denomina:

- *Norma de Construcción Sismo resistente (NCSE-02).*

En Canarias los riesgos sísmicos generados por este tipo fenómeno están analizados en el Plan Especial de Protección Civil y Atención de Emergencias por riesgo sísmico en la comunidad autónoma de Canarias, denominado PESICAN (DECRETO 72/2010, de 1 de julio).

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 62/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26



Mapa de peligrosidad sísmica para un periodo remoto de 500 años.

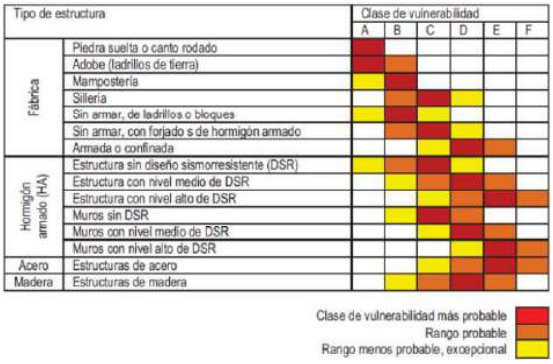
Cuando observamos el mapa de peligrosidad, prácticamente todo el archipiélago entra dentro de una escala de intensidad de VI (con período de retorno de 500 años), para lo cual según la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil ante el Riesgo Sísmico (1995) se estipula que se elaborarán los mapas de riesgo que proporcionarán una visión lo más precisa posible acerca de las probables consecuencias de una catástrofe sísmica.

Al grado VI, se los considera "levemente dañinos", y se caracterizan por los siguientes aspectos:

Sentido por la mayoría dentro de los edificios y por muchos en el exterior. Algunas personas pierden el equilibrio. Muchos se asustan y corren al exterior. Pueden caerse pequeños objetos de estabilidad ordinaria y los muebles se pueden desplazar. En algunos casos se pueden romper platos y vasos. Se pueden asustar los animales domésticos (incluso en el exterior).

Se presentan daños de grado 1 (Daños de despreciables a ligeros -ningún daño estructural, daños no-estructurales ligeros-. Fisuras en el revestimiento de pórticos o en la base de los muros).

Fisuras en tabiques y particiones en muchos edificios de clases de vulnerabilidad A y B; algunos de clases A y B sufren daños de grado 2 (Daños moderados -daños estructurales ligeros, daños no estructurales moderados-. Grietas en vigas y pilares de pórticos y en muros estructurales. Grieta en tabiques y particiones; caída de enlucidos y revestimientos frágiles. Caída de mortero de las juntas de paneles prefabricados); algunos de clase C sufren daños de grado 1.



Clases de vulnerabilidad según estructuras (edificios)

Para el caso de los Maremotos o Tsunamis, la Dirección General de Protección Civil y Emergencias dispone de cartografía de peligrosidad ante maremotos que permita determinar los ámbitos territoriales en los que es imprescindible, aconsejable o innecesaria la elaboración de los correspondientes planes

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 63/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

de protección civil. Estos mapas de peligrosidad con las elevaciones del nivel del mar resultantes en cada punto de la costa y los tiempos de llegada para cada fuente, incluyen las islas Canarias.

Un maremoto es básicamente una ola o serie de olas que se producen en una masa de agua al ser empujada violentamente por una fuerza que la desplaza verticalmente. Un maremoto puede ser provocado por terremotos, volcanes, derrumbes costeros o subterráneos, explosiones de gran magnitud o incluso meteoritos.

Como puede suponerse, los maremotos pueden ser ocasionados por terremotos locales o por terremotos ocurridos a considerable distancia. De ambos, los primeros son los que producen daños más devastadores debido a que no se cuenta con tiempo suficiente para evacuar la zona (generalmente se producen entre 10 y 20 minutos después del terremoto) y a que el terremoto, por sí mismo, genera terror y caos que hacen muy difícil organizar una evacuación ordenada.

En el mapa expuesto anteriormente sobre Peligrosidad Sísmica, solo se identificaron zonas con peligrosidad sísmica Muy Baja.

Con la información disponible se considera que este tipo de amenaza y/o riesgo no tiene capacidad para afectar de forma significativa, directa o indirectamente, al desarrollo de la Modificación Menor.

Si se atiende al análisis de datos de Riesgo Sísmico descrito en la aplicación "Prevención de Riesgos Naturales y Tecnológicos en la Planificación Territorial y Urbanística – RIESGOMAP" de la Viceconsejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias, consultada a través de las herramientas de observación de IDE-Canarias, se concluye que la zona presenta un riesgo general "Bajo-Muy bajo" con carácter generalizado, y se presupone que las determinaciones de la Modificación Menor no van a inducir aumento relevante de la exposición a riesgo sísmico en el sector, puesto que las mismas no implican la implantación de instalaciones sensibles frente al peligro por sismicidad, o que puedan dar lugar a concentración humana significativa.



Riesgo total de sismicidad en el ámbito de actuación. Fuente: RIESGOMAP; IDECanarias.

El ámbito de Modificación Menor se desarrolla en una zona con "BAJA – MUY BAJA" probabilidad de ocurrencia de movimientos sísmicos. Por consiguiente, se puede descartar que dicha modificación pueda generar problemas de cara a un posible episodio de movimientos sísmicos que comprometa la seguridad de la población y las infraestructuras en el ámbito de actuación.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 64/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

- **PELIGROSIDAD DE RIESGO HIDRÁULICO**

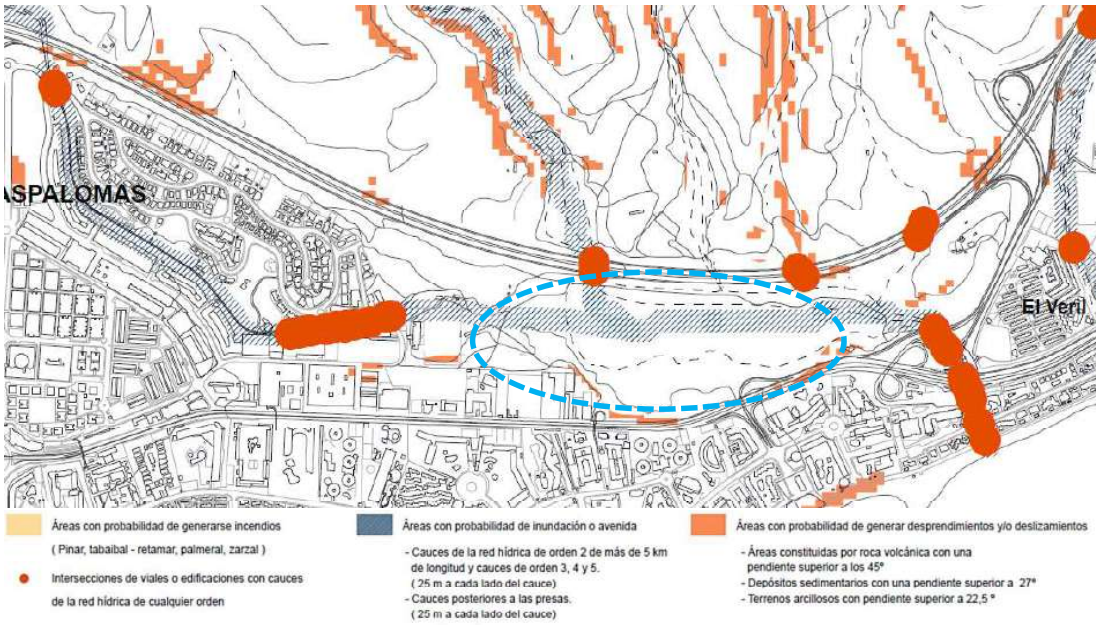
Se considera por muchos expertos que las inundaciones son uno de los fenómenos naturales con mayor impacto económico y social en España. Desde épocas remotas se tienen registros de episodios de inundaciones con graves consecuencias sobre la población, los bienes, las infraestructuras, etc., siendo el fenómeno más reciente el relacionado con el episodio de Depresión Aislada a Niveles Altos (DANA) ocurrido el 29 de octubre de 2024 en la Comunidad Valenciana, en donde se registraron severas inundaciones que afectaron al territorio de forma muy considerable.

En el contexto de Canarias, el *Decreto 115/2018, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil y Atención de Emergencias por Riesgo de Inundaciones en la Comunidad Autónoma de Canarias* (PEINCA), establece la clasificación de áreas inundables en función del riesgo y la estimación de afecciones y daños que puedan producirse por la ocurrencia de inundaciones en el archipiélago canario.

En este sentido, este riesgo se estudió a través de las ARPSI cercanas y a las Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI), en donde los períodos de retorno pueden ser de 10, 100 y 500 años respectivamente.

El ámbito de la Modificación Menor, así como su entorno, se desarrolla fuera de áreas ARPSI, según el documento "Memoria de la 'Revisión y actualización de la evaluación preliminar del riesgo de inundación – EPRI 3er Ciclo (2027 – 2033)'.

Según se aprecia en la imagen que sigue a continuación, tomada del Mapa de Riesgos incluido en los planos de información del PGO Supletorio de San Bartolomé de Tirajana, al sur del ámbito de ordenación, -pero en su exterior-, se detecta riesgo hidráulico en la zona de intersección de viario con el cauce del Barranco del Tablero.



Fuente: Plano de Riesgos del PGO Supletorio (en tramitación) de San Bartolomé de Tirajana.

En todo caso, teniéndose en cuenta en primer lugar que en el ámbito no se identifica ningún ARPSI ni se localiza sobre terreno susceptible de inundación; y, en segundo lugar, que el riesgo en el entorno del ámbito es muy localizado, se afirma que el riesgo por inundación fluvial en el ámbito de la modificación menor es prácticamente inexistente.

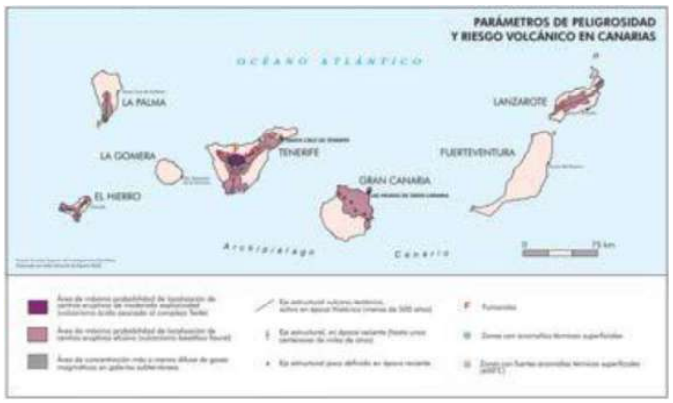
Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6			
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 65/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26	

- **PELIGROSIDAD POR RIESGO VOLCÁNICO**

En cuanto a la peligrosidad por riesgo volcánico, siempre hay que tenerla en cuenta en unas islas de naturaleza volcánica como son las Islas Canarias, pese a que no todas las islas tienen el mismo nivel de actividad eruptiva reciente, ni las mismas probabilidades de que se produzcan en ellas erupciones volcánicas en un futuro cercano.

La isla de Gran Canaria se ha construido a través de erupciones volcánicas de naturaleza predominantemente basáltica, con un mecanismo eruptivo estromboliano (VEI 1, 2 o 3). Se indica que un evento volcánico de alta peligrosidad es un riesgo de tipo extensivo que afecta a toda la isla, aunque la probabilidad de ocurrencia es baja.

Por otra parte, la frecuencia de estas erupciones es difícil de predecir, ya que el modelo que se aplica para explicar la construcción del archipiélago no despeja algunas dudas en relación sobre la pauta de la actividad. Con el conocimiento sobre dichos extremos del que se dispone en la actualidad es muy difícil predecir los riesgos derivados de erupciones, aunque sí se pueden detectar las zonas donde probablemente sucedan.



Parámetros de peligrosidad y riesgo volcánico en Canarias. Fuente: Instituto Geográfico Nacional.

Para el análisis de la peligrosidad sísmica se ha procedido a consultar el (PEVOLCA), Plan Especial de Protección Civil y Atención de Emergencias por Riesgo Volcánico en la Comunidad Autónoma de Canarias, elaborado a petición de la Dirección General de Seguridad y Emergencias del Gobierno de Canarias y aprobado por *Decreto 112/2018, de 30 de julio*.

Tal y como indica en sus objetivos, el PEVOLCA *"tiene por objeto garantizar una respuesta coordinada, ágil, eficaz y eficiente de todas las administraciones públicas para hacer frente a crisis sismovolcánicas, que pueden dar lugar a erupciones tanto subaéreas como submarinas, y a las emergencias derivadas de las mismas y que se originen en el territorio de la Comunidad Autónoma de Canarias, así como velar por el cumplimiento de las medidas de prevención contempladas en la normativa vigente".*

En el PEVOLCA se ha determinado diferentes zonas con distintas probabilidades de afectación por manifestaciones de actividad volcánica con la identificación de elementos vulnerables específicos en toda Canarias, en función de su naturaleza, ya sean sociales, tecnológicos o naturales.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 66/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26



Riesgo Volcánico en el ámbito de la Modificación Menor. Fuente: Cartografía RIESGOMAP, IDECANARIAS

En el caso que nos ocupa, atendiendo al plano anterior, el riesgo volcánico para esta zona de la isla está catalogado como "Bajo" o "Muy Bajo".

Como conclusión, este sector se emplaza en una zona de "BAJA-MUY BAJA" probabilidad de riesgo volcánico, por lo que se pueden descartar problemas de cara a una eventual erupción volcánica.

- **PELIGROSIDAD POR MOVIMIENTOS DEL TERRENO.**

Los movimientos del terreno son habituales en el medio geológico, asociados a la acción de la gravedad, a la meteorización de los materiales geológicos, y a la actuación de otros fenómenos naturales y ambientales e, incluso, inducidos por actuaciones antrópicas. Se originan como consecuencia de diferentes procesos geodinámicos que afectan a la superficie terrestre, que dan lugar a movimientos del terreno de diversas características, magnitud y velocidad.

Los más frecuentes y extendidos son los movimientos de ladera, que engloban en general a los procesos gravitacionales que tienen lugar en las laderas. Otro tipo, aunque menos extendido por estar asociado a determinados tipos de materiales y condiciones, son los hundimientos.

En Canarias, debido a factores como el accidentado relieve, la variada geología y condiciones climáticas, los movimientos de ladera tienen gran importancia, suponiendo las mayores pérdidas económicas provocadas por procesos geodinámicos externos (sin considerar la erosión y las inundaciones), y ocasionando riesgos, sobre todo, en zonas urbanas y en vías de comunicación. A pesar de las mejoras en el reconocimiento, predicción, medidas preventivas y sistemas de emergencia, los daños por movimientos de ladera en el mundo van en aumento.

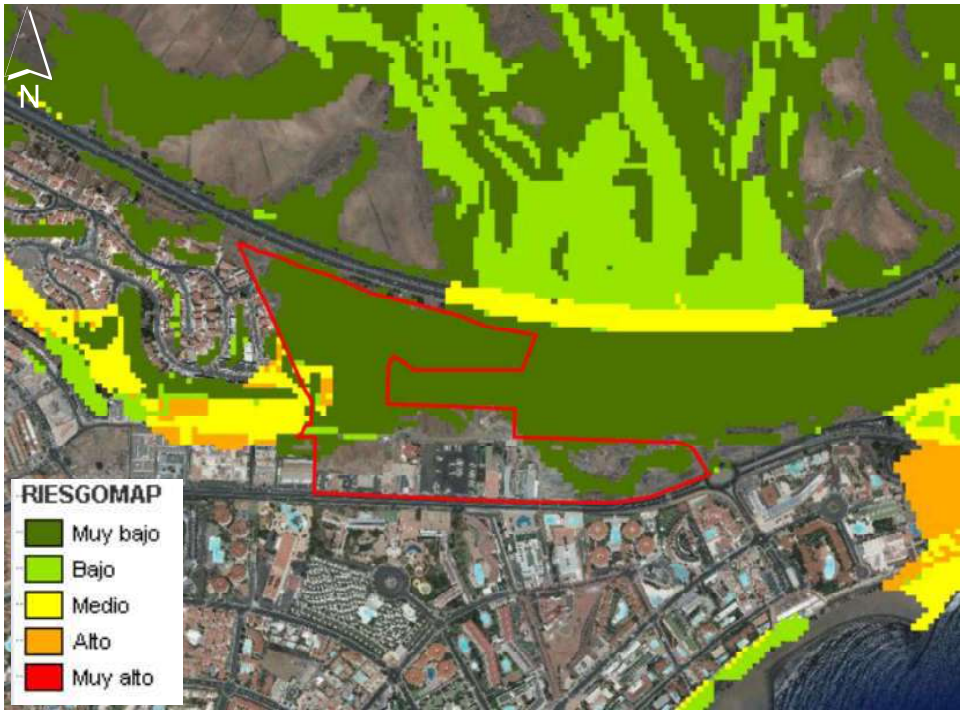
Las causas son, principalmente, el aumento de la urbanización y desarrollo en áreas expuestas a deslizamientos, la continua deforestación de áreas con deslizamientos potenciales y el incremento de la precipitación regional en determinadas zonas debido a cambios climáticos. Los daños causados por los movimientos del terreno, deslizamientos y hundimientos, dependen de la velocidad y magnitud de los procesos. Los movimientos de ladera rápidos son los que ocasionan mayores riesgos y pueden causar víctimas, mientras que los lentos y las subsidencias presentan menor potencial de daños. Con respecto a los hundimientos, a pesar de su velocidad, es difícil que causen víctimas o daños importantes, a no ser en zonas urbanas o vías de comunicación.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 67/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

Según el visor RIESGOMAP y el mapa adjunto, el ámbito de estudio incide sobre zonas de riesgo "bajo - muy bajo" concentrado principalmente en los bordes del sector norte-noreste y el borde sur, coincidentesl con las zonas más altas de las laderas del barranco.



Áreas susceptibles de ocurrencia de movimientos de tierra en el ámbito y su entorno. Fuente: Cartografía RIESGOMAP, IDECANARIAS.

El ámbito de Modificación Menor se desarrollaría en una zona con "BAJA – MUY BAJA" probabilidad de riesgo de desprendimientos y/o deslizamientos de ladera. Con la información disponible se considera que este tipo de amenaza y/o riesgo no tiene capacidad para afectar de forma significativa, directa o indirectamente, al desarrollo de la misma.

Por lo tanto, en general, en cuanto a los posibles riesgos que pudieran afectar al área objeto de estudio, cabe indicar que la exposición es prácticamente NULA o MUY BAJA.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 68/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

7.- CUALQUIER PROBLEMA MEDIOAMBIENTAL EXISTENTE. QUE SEA RELEVANTE PARA EL PLAN, INCLUYENDO EN PARTICULAR LOS PROBLEMAS RELACIONADOS CON CUALQUIER ZONA DE ESPECIAL IMPORTANCIA MEDIOAMBIENTAL, COMO LAS ZONAS DESIGNADAS DE CONFORMIDAD CON LA LEGISLACIÓN APLICABLE SOBRE ESPACIOS NATURALES Y ESPECIES PROTEGIDAS Y LOS ESPACIOS PROTEGIDOS DE LA RED NATURA 2000

En cuanto al estado actual del área de estudio y sus condiciones ambientales, es importante destacar un alto grado de antropización (ver plano del Estado Actual: vegetación, fauna, suelos, usos e infraestructura).

La parcela en cuestión ha experimentado diversos procesos y actuaciones que han deteriorado su calidad ambiental y paisajística. Entre estos factores se incluyen la intensa ocupación agrícola en épocas pasadas, la presencia de diversas tipologías de edificaciones para diferentes usos y, especialmente, la elevada antropización del entorno. Esta antropización se debe a movimientos de tierras y depósitos de rellenos antrópicos, algunos asociados a la construcción de la GC-1 y la GC-500, y otros sin un propósito claro.

La degradación del espacio comenzó con la apertura de pistas y caminos agrícolas, el desalojo de la vegetación natural y la roturación de terrenos. Las antiguas superficies de cultivo abandonadas son hoy espacios con escasa o nula vegetación, fácilmente identificables como eriales.

Además de los impactos residuales de las actividades agrícolas, se suman los efectos de diversas edificaciones destinadas a usos comerciales, industriales y de servicios. Destaca un continuo edificatorio al sur de la superficie, adyacente a la carretera GC-500. También es notable la edificación situada al oeste, coincidente con el antiguo canódromo de Maspalomas, actualmente en estado de ruina y abandono total.

Otro factor que contribuye a la degradación de la parcela y al impacto ambiental y paisajístico es el movimiento de tierras y la presencia de acopios de diversos materiales. Estos se concentran principalmente en los márgenes de la autopista GC-1 y la GC-500, realizados para facilitar su construcción o para crear explanadas destinadas a usos urbanos actuales.



Parte de la superficie donde se puede observar las antiguas infraestructuras del canódromo de Maspalomas.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 69/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26



Edificaciones localizadas al -sur- y anexas a la carretera GC-500 con diferentes usos.



Apoyo y tendido eléctrico en el interior de la superficie de ordenación.



Acopios de diferente naturaleza existentes en la zona oriental del sector.

- **<u>Exposición a pérdida de valor natural</u>**

En lo que respecta a zonas de importancia medioambiental, el principal problema que se puede identificar en el sector se refiere a la situación en que se encuentra en la periferia el Hábitat de Interés Comunitario 5330, aunque está muy degradado y tiene su continuidad paralelo a la autopista.

Toda la superficie del ámbito se ha visto sometido a una notable presión por los usos agrarios del pasado, así como las actividades y usos antrópicos del presente, que han causado a lo largo de los años una regresión del hábitat natural, fragmentándolo, degradando la comunidad vegetal potencial debido a la invasión de especies propias de ambientes degradados y exóticas invasoras que compiten con la vegetación natural, etc.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 70/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

8.- CARACTERÍSTICAS MEDIOAMBIENTALES DE LAS ZONAS QUE PUEDEN VERSE AFECTADAS DE MANERA SIGNIFICATIVA Y SU EVOLUCIÓN TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO ESPERADO EN EL PLAZO DE VIGENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR

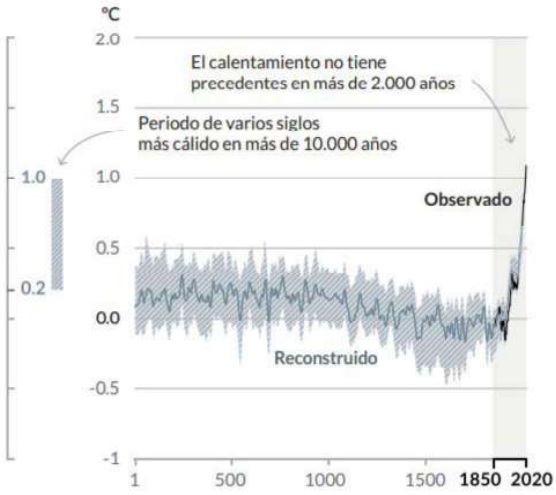
El diagnóstico de las características medioambientales de las zonas potencialmente afectadas en el ámbito de la Modificación de Bellavista tiene como objetivo evaluar la situación de los elementos heredados que conforman el actual paisaje urbanizado. Esto permitirá identificar posibles implicaciones de los cambios normativos propuestos.

Dado que se considera conveniente realizar un informe ambiental estratégico mediante una evaluación estratégica simplificada, se presenta la situación actual y las potencialidades ambientales del área.

A) ESCALA REGIONAL

A continuación, se realiza una descripción de los efectos derivados del citado fenómeno en las islas Canarias teniendo en cuenta, particularmente, la isla de Gran Canaria, así como la influencia que estos efectos pueden tener en el ámbito objeto de estudio cuando se encuentren consolidados los usos dispuestos en su interior.

El sexto informe de Evaluación del Grupo Intergubernamental de Expertos sobre Cambio Climático (IPCC, por sus siglas en inglés), entidad científica creada en 1988 por la Organización Meteorológica Mundial (OMM) y el Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente (PNUMA), alcanza conclusiones en las que considera que: "*La temperatura media global de la superficie terrestre ha experimentado incrementos sucesivos en las últimas cuatro décadas, de forma que en 2011-2020 fue aproximadamente 1,09 ºC superior a la de 1850-1900.*"



Aumento de la temperatura media global entre 1 d.C. y 2020 d.C. Fuente: Informe Grupo de Trabajo I del IPCC. 2021.

El sexto informe del IPCC revela que la litosfera está experimentando cambios geográficos en lo referente al cambio climático, materializándose sus efectos, principalmente, en los factores que tienen que ver con el nivel del mar, hielo marino de la región ártica y zonas climáticas del hemisferio norte.

- **Incremento del nivel del mar (NMM)**. Se ha observado un aumento, entre 1901 y 2018 de 0,2 metros, tratándose de un crecimiento superior al registrado en cualquier siglo anterior en, al menos, los últimos 3.000 años. Esta subida se debería a la expansión térmica del agua (50%), pérdida de hielo de los glaciares (22%), pérdida de los mantos de hielo (20%) y cambios en el almacenamiento de agua terrestre (8%).

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

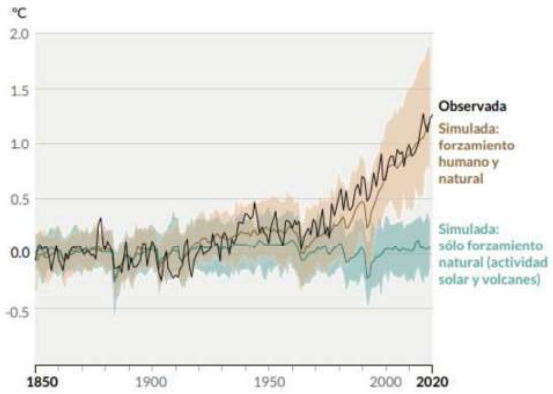
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 71/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

- **Disminución del hielo marino en el Ártico**. Ha experimentado una disminución entre 1979-1988 y 2010-2019, suponiendo una reducción interanual del orden del 40% en septiembre y del 10% en marzo.

- **Zonas climáticas**. Se detecta que las zonas climáticas se han estado desplazando hacia los polos en ambos hemisferios y la temporada de crecimiento vegetal se ha prolongado en promedio hasta dos días por década desde los años 50 del siglo XX en la región extratropical del hemisferio norte.

El sexto informe del IPCC, siguiendo la senda del anterior, afirma de forma contundente la correlación entre la influencia humana y los registros observados y escenarios futuribles del cambio climático. En concordancia con lo anterior, se afirma que *"La influencia humana es la principal causa del calentamiento de la atmósfera, el océano y la superficie terrestre*".



Comparativa entre (1) simulación de forzamiento humano y natural y (2) solamente forzamiento de origen natural. Fuente: Informe Grupo de Trabajo I del IPCC. 2021.

Se establece, por consiguiente, que el calentamiento global observado ha sido, principalmente, causado por emisiones de GEI de origen antrópico, siendo atenuado parcialmente por la emisión de partículas de aerosoles. Los factores naturales y de variabilidad interna han tenido una influencia limitada.

De esta forma, el ser humano es el principal impulsor de:

- Retroceso de los glaciares desde la década de 1900.
- Subida del nivel del mar, al menos, desde 1971.
- Calentamiento de la capa superior del océano desde la década de 1970.
- Acidificación observada de la superficie del océano abierto.

La influencia humana ha contribuido a la disminución de la cobertura de nieve primaveral en el hemisferio norte desde 1950 y a la reducción, por derretimiento, de la superficie observada del manto de hielo de Groenlandia durante las últimas dos décadas.

El cambio climático antropogénico ha provocado el aumento de episodios extremos meteorológicos y climáticos tales como olas de calor, precipitaciones fuertes, sequías y ciclones tropicales desde la década de 1950. La influencia humana ha aumentado la posibilidad de ocurrencia de eventos extremos combinados, incluyendo la concurrencia de sequías y olas de calor, y las combinaciones de factores meteorológicos propicias para los incendios.

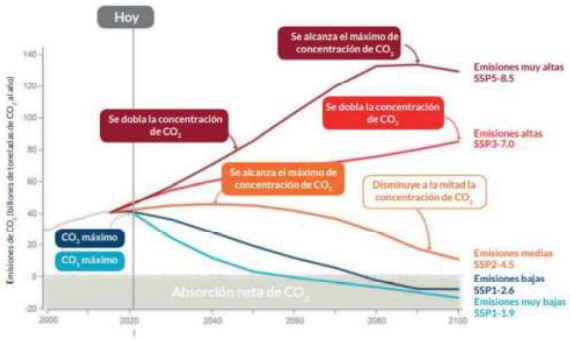
Las tendencias futuras indican que "*no hay vuelta atrás en algunos cambios del sistema climático. Sin embargo, algunos cambios podrían desacelerarse y otros podrían detenerse limitando el calentamiento*".

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

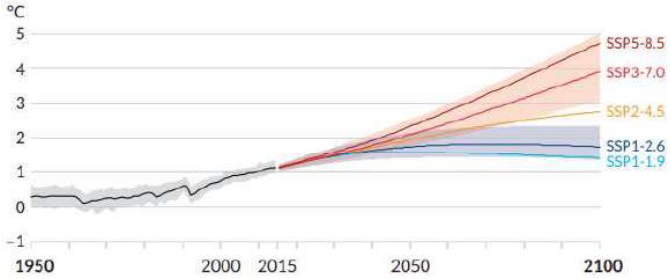
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 72/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

De esta forma, en el sexto informe se plantean diversos escenarios teniendo en cuenta la socioeconomía, capacidad mitigadora o el control sobre contaminación del aire (debida a aerosoles y precursores de ozono distintos del metano).



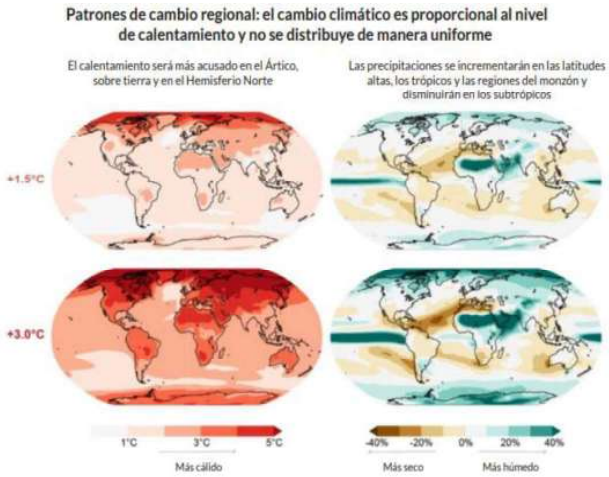
Escenarios (SSP) en función de emisiones de CO_2 en billones de toneladas al año. Fuente: Informe Grupo de Trabajo I del IPCC. 2021.

Los escenarios se traducirían en cambios en la temperatura global en 2100, en relación con el período 1850-1900, alcanzándose hasta 5ºC en 2100 (SSP5-8.5) y 1,5ºC (SSP1-1.9), siendo este último escenario el menos perjudicial.



Aumento de la temperatura según los escenarios (SSP). Fuente: Informe Grupo de Trabajo I del IPCC. 2021.

A nivel regional, estos cambios sustanciosos no se traducen en una distribución uniforme. Con respecto a la variable de temperatura, en elevadas latitudes el calentamiento será más intenso que en bajas latitudes, tratándose de cambios notorios igualmente en áreas centrales de los continentes. Si se analizan las precipitaciones, las latitudes tropicales y elevadas ganarían humedad, mientras que las zonas subtropicales sufrirían una reducción moderada, como se proyecta en las islas Canarias.



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 73/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

Cambio en la distribución, a escala humedad, de las variables de temperatura y humedad. Fuente: Informe Grupo de Trabajo I del IPCC (2021).

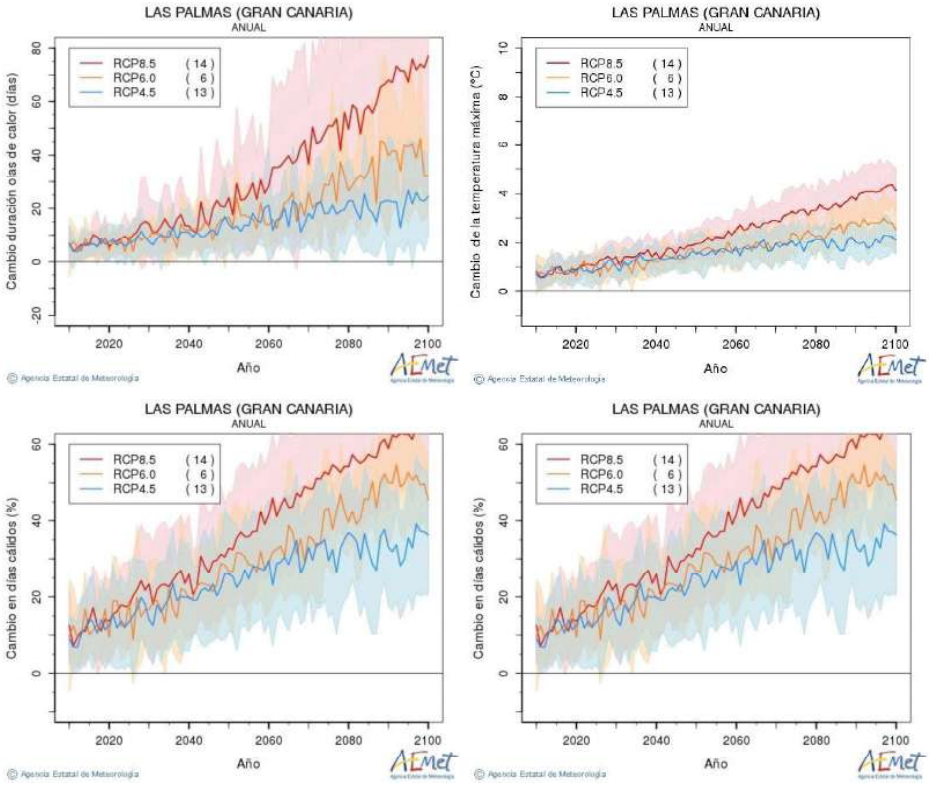
La anterior gráfica confirmaría un aumento de episodios de sequía en Europa Mediterránea; Asia Occidental; África Septentrional, Occidental y meridional; Sudamérica Nororiental y Suroccidental; Norteamérica Suroccidental y Oceanía Suroccidental.

Ante estas proyecciones, los efectos esperables del cambio climático son:

- Pérdida de efectividad de los sumideros naturales (carbono, oceánico y terrestre) a la hora de contrarrestar las emisiones de CO_2.
- Mayor impacto de fenómenos meteorológicos extremos.
- Mayor calentamiento de todas las regiones.
- Aumento de períodos cálidos y disminución de los fríos, incrementándose la intensidad e impacto de olas de calor y frío respectivamente.
- Con el escenario SSP1-1.9 ya se prevén episodios de precipitaciones torrenciales con inundaciones.
- Aumento de sequías agrícolas y ecológicas, así como su frecuencia e intensidad.

A partir de toda esta información, la Agencia Estatal de Meteorología (AEMET) ha realizado una serie de gráficas para las diferentes regiones de España (Mediterráneo, Canarias, etc.), en las que se aprecia la evolución de variables climáticas clave (temperatura, precipitaciones, etc.) en función de los diferentes escenarios propuestos, las cuales han de servir de base para el análisis de los aspectos comentados.

Estas representaciones gráficas son las siguientes para la isla de Gran Canaria:

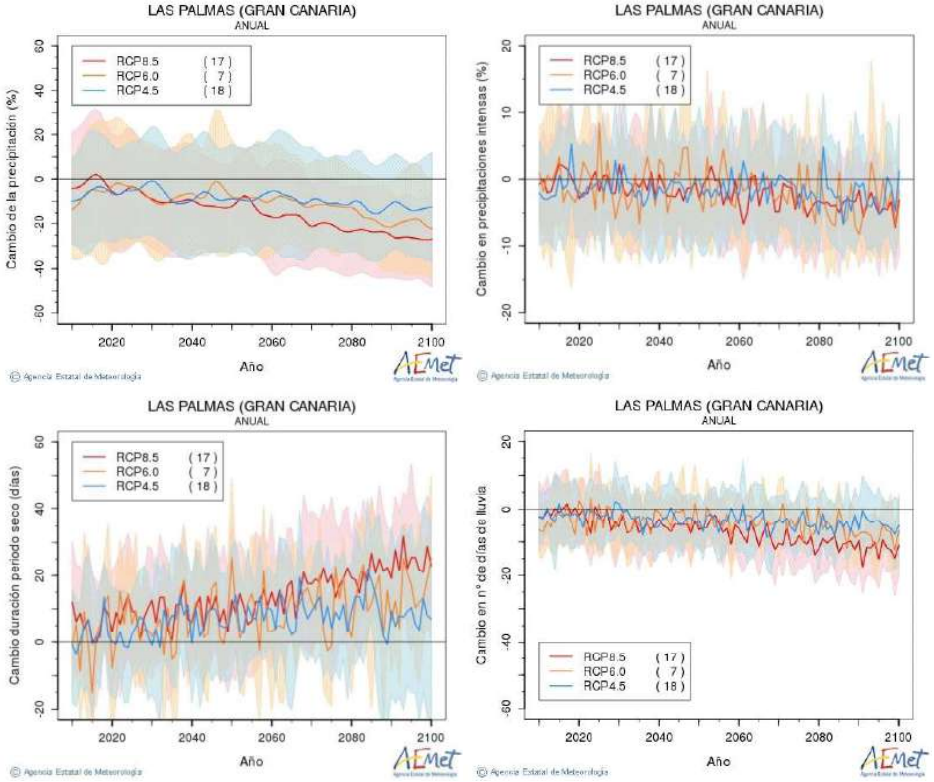


Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 74/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

En este primer grupo de gráficos de evolución de la Regionalización AR5-IPCC para Gran Canaria se aprecia con claridad, en los cuatro escenarios contemplados, el progresivo incremento de la temperatura en la isla (tanto de la temperatura máxima como de la mínima), con un notable aumento del número de días cálidos y la duración de las olas de calor a lo largo del año, lo que provocará una acentuación del clima árido del ámbito de actuación.



En este segundo grupo de gráficos de evolución de la Regionalización AR5-IPCC para Gran Canaria se observa, en los cuatro escenarios contemplados, una notable reducción de las precipitaciones en la isla, tanto de las generales como de las intensas, así como un incremento en la duración de los periodos secos y un descenso en el número anual de días de lluvia, acentuando el clima árido del ámbito de actuación.

No obstante, a pesar del descenso general de las precipitaciones, en la gráfica relativa al cambio en las precipitaciones intensas se observan una serie de picos importantes en los tres escenarios considerados, especialmente en el RPC 6.0, que parecen implicar que este tipo de fenómenos de lluvias torrenciales pueden ser más intensos, lo que parece lógico atendiendo a los efectos esperables del calentamiento global.

El cambio climático provoca que exista una mayor cantidad de energía en el sistema climático global, lo que con alta probabilidad generará que los fenómenos meteorológicos adversos sean cada vez más intensos (huracanes, tormentas, lluvias torrenciales, etc.), y tiene una consecuencia clara sobre las precipitaciones intensas: esas probablemente serán más escasas, pero se producirán con mayor violencia, descargando un mayor volumen de agua sobre las zonas afectadas en cortos períodos de tiempo, incrementando el riesgo de inundaciones fluviales.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 75/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

B) ESCALA LOCAL

Para la evaluación y análisis de la vulnerabilidad se ha acudido a la metodología sugerida por el Grupo para la Observación de la Tierra (GOTA) de la Universidad de La Laguna, en el marco de un convenio específico con la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial. En general, se extraen las siguientes conclusiones con base en el análisis realizado en el anterior cuadro:

Temperatura. Se detecta que tanto las temperaturas mínimas como máximas a mediados y finales de siglo experimentan sendos ascensos. En el caso de las temperaturas mínimas, se destaca el escenario RCP 8.5. en donde desde mediados hasta finales de siglo la temperatura subiría en torno a 1,15 y 3,3 ºC aproximadamente. Asimismo, la subida más baja se detecta en el escenario RCP 4.5. en mitad de siglo, con una subida del orden de 0,65 y 1,4 ºC. Por tanto, la subida mínima planteada por ambos escenarios es superior a 0,65 ºC, tratándose de un aumento sensible.

La temperatura máxima, por su parte, alcanza valores más sensibles de aumento que la temperatura mínima. Sobresale el escenario RCP 8.5, ya que desde mediados hasta finales de siglo los valores se encuentran entre 1,5 y 3,6 ºC de forma respectiva. Por su parte, la subida más leve se ubica en el escenario RCP 4.5, con aumentos entre los 0,9 y 1,7 ºC.

Precipitación. A pesar de que en la base de datos seleccionada por el análisis no se indica la variación de precipitaciones, se estima cualitativamente que tendrá lugar en la escala temporal analizada, ya sea en el escenario RCP 4.5 o 8.5, una disminución leve del volumen de precipitaciones acentuado, en todo caso, en el escenario RCP 8.5.

Viento. En relación con el viento, la subida mínima se ubica en el escenario RCP 4.5 a mediados de siglo, con 0,05 m/s. Por otro lado, el crecimiento máximo de la velocidad se ubica en el escenario RCP 8.5, en el final del siglo, registrándose 0,05 m/s. Este último período temporal de dicho escenario es el que mayor aumento de velocidad del viento experimenta.

Radiación solar. Por último, la radiación solar presenta en todos los escenarios un aumento de esta variable. La subida más leve se ubica a mediados de siglo en el escenario RCP 8.5, en donde los valores oscilan entre 7 y 9,2 W/m^2. En el escenario RCP 4.5. la subida es algo inferior, oscilando entre los 6,6 y 7 W/m^2.

Por consiguiente, se puede concluir que los cuatro parámetros analizados registran alteraciones significativas, especialmente en lo referente a la variación de la temperatura y radiación solar recibida en el ámbito. Sin embargo, NO SE PREVÉ que estas variables tengan incidencia significativa sobre el ámbito de la propuesta.

Dicha metodología se basa en proyecciones climáticas regionalizadas para el archipiélago canario y, concretamente, para Las Palmas de Gran Canaria (Gran Canaria). Estos datos han sido publicados y obtenidos por *Weather Research and Forecasting (WRF)*, con base en CMIP5, *Earth Systems Models*; GFDL **–** MIROC **–** ESM e IPSL **–** CM5. Las variables que se van a representar son las relacionadas con la temperatura mínima y máxima (ºC), precipitación (mm), viento (m/s) y radiación (Wh/m^2).

9.- EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES DE LA MODIFICACIÓN MENOR

En el presente punto se van a analizar los objetivos de protección ambiental fijados por las normas de aplicación vigente en los ámbitos nacional e internacional, que sean de aplicación al desarrollo de la actuación propuesta, valorando asimismo como el Documento Inicial Estratégico da cumplimiento a estos objetivos en la elaboración de su propuesta.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 76/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

Para ello se van a diferenciar dos apartados; un primero, en el que se incluirán todas las disposiciones legales que contenga objetivos ambientales que puedan ser aplicables al desarrollo de la actuación analizada, y un segundo, en el que se expondrá el modo en que se han tenido en cuenta estos objetivos en el presente documento.

- **Alternativa 0**

La alternativa "0" se corresponde con el modelo urbanístico resultante o deducible de un escenario en el que no interviene la Modificación Menor. Esta alternativa se corresponde con el escenario en el que se conserva la ordenación establecida en el PGO vigente, por lo que no puede considerarse como una alternativa de ordenación.

Así, la parcela donde se ubicaba el antiguo Canódromo mantendría un uso deportivo, con una edificabilidad de 0,26 m²/m². Las demás parcelas conservarían los usos y edificabilidades asignados a cada una, conforme al cuadro expuesto anteriormente, manteniendo asimismo los parámetros de ocupación, altura y demás condiciones establecidas en sus fichas específicas.

- **Alternativa 1. Desarrollo del suelo a través de dos UA de forma Independiente.**

La alternativa 1, plantea el desarrollo y gestión del suelo a través de solo dos Unidades de Actuación diferenciadas. Se plantea la Unidad de Actuación 1, la mayor de las dos, conformada por la totalidad de los propietarios que nada tienen que ver con el suelo del Canódromo y la Unidad de Actuación 2 con el resto, el suelo del Canódromo.

En esta alternativa 1, en la que se plantea el desarrollo independiente del suelo que pertenece al propietario del Canódromo del resto, se comprueba a continuación y se garantiza que se cumple con las superficies de cesiones y dotaciones con arreglo a la legislación de aplicación en cada una de las Unidades de Actuación.

- **Alternativa 2 Desarrollo y gestión del suelo a través de tres U A de forma independiente**

La alternativa 2 fija de forma general la ubicación de las parcelas de espacios libres, equipamientos y dotaciones, así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos de cada una de las Unidades de Actuación. En este caso la propiedad del Canódromo se ejecuta en la UA-3, excluida en la alternativa anterior.

Estos son los únicos conceptos en que se diferencian las alternativas, manteniéndose la superficie de intervención igual en ambas alternativas de desarrollo, con las mismas distribuciones de uso.

9.1.- METODOLOGÍA CARACTERIZACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS.

Seguidamente se analizan de manera comparativa los probables efectos significativos sobre el medio ambiente de la Alternativa 0 (planeamiento vigente) y las Alternativas 1 y 2 que concretan tres opciones diferenciadas de ordenación estructural y pormenorizada para el sector.

En dicha valoración se incluye la identificación, descripción y caracterización los efectos potenciales del desarrollo de la propuesta sobre los distintos aspectos ambientales, siguiendo los preceptos de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación ambiental. Tomando como base de información la caracterización y diagnóstico ambiental expuesta en apartados anteriores, se expone una valoración cualitativa y cuantitativa de los potenciales impactos ambientales de las determinaciones de las diferentes alternativas consideradas para la ordenación, además de la Alternativa 0, que está orientada

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 77/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

no solo a identificar la solución de mayor viabilidad ambiental, sino también la más apropiada para mitigar o resolver potenciales impactos y conflictos ambientales, tanto preexistentes como derivados del desarrollo de las determinaciones de la Modificación Menor, y que también definirá las posibilidades para generar procesos de desarrollo equilibrado y sostenido, determinando la ocupación del territorio menos agresiva.

La valoración que se va a desarrollar en este apartado para definir la magnitud de los efectos ambientales significativos se realiza aplicando la normativa vigente, procediéndose a identificar, valorar y definir la incidencia de la propuesta.

La naturaleza y los atributos de un efecto ambiental quedan determinados por un signo y un valor. El signo puede ser positivo, si es beneficioso, o negativo si es perjudicial. El valor se establece en función de la magnitud del impacto y de su incidencia.

Una vez realizada la valoración cualitativa se procederá a la valoración cuantitativa del impacto, para lo cual se empleará la metodología de Conesa, V. 2010 (Conesa, V. Guía Metodológica para la Evaluación del Impacto Ambiental. 4ª Ed. Ediciones Mundi-Prensa. Madrid, España), según la cual se definen los siguientes aspectos:

Efecto significativo: aquel que se manifiesta como una modificación del medio ambiente, de los recursos naturales, o de sus procesos fundamentales de funcionamiento, que produzca o pueda producir en el futuro repercusiones apreciables de los mismos.

Por la variación de la calidad ambiental (Naturaleza): (Signo)
- **Impacto positivo**: admitido como tal tanto por la comunidad científica y técnica como por la población en general, en el contexto de un análisis completo de los beneficios y costes genéricos.
- Impacto negativo: el efecto se traduce en una pérdida de un valor naturalístico, estético-cultural, paisajístico de productividad ecológica o en un aumento de perjuicios ocasionados por la contaminación, la erosión o colmatación.

Por la intensidad o grado de destrucción: (IN)
Este término se refiere al grado de incidencia sobre el factor, en el ámbito específico en el que actúa.
- Impacto muy alto o total: expresa una destrucción casi total del factor considerado en el caso en que se produzca el impacto.
- Impacto mínimo o bajo: expresa una destrucción mínima del factor considerado.
- Impacto medio y alto: sus repercusiones se consideran entre niveles intermedios de los dos citados anteriormente.

Por la extensión: (EX)
Área de influencia teórica del impacto en relación con el entorno de la actividad. Se clasifica según:
- Impacto puntual: tiene un efecto muy localizado.
- **Impacto parcial:** el efecto tiene una incidencia apreciable en el medio.
- **Impacto extenso:** el efecto se detecta en una gran parte del medio analizado.
- Impacto total: el efecto se manifiesta de forma generalizada en todo el entorno considerado.
- Impacto de ubicación crítica: el efecto se produce en un entorno cuya situación hace que sea crítica.

Por el momento en que se manifiesta: (MO)
El plazo de manifestación del impacto (alude al tiempo que transcurre desde la ejecución de la acción y el comienzo o aparición del efecto sobre el factor del medio considerado)
- Impacto largo plazo: el efecto se manifiesta al cabo de cierto tiempo desde el inicio de la actividad, como consecuencia de la aportación progresiva de agentes o sustancias debido a su acumulación a bien a su efecto sinérgico (más de 5 años).
- Impacto medio plazo: similar al anterior, pero en un periodo de tiempo que va de un año a cinco años.
- Impacto inmediato: el efecto en el que el plazo de tiempo desde que se produce la acción hasta que se manifiesta el impacto es prácticamente nulo (inferior a un año).
- Impacto de momento crítico: el efecto cuyo momento de aparición es crítico, independientemente del plazo de manifestación.

Por su persistencia: (PE)

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 78/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

Se refiere al tiempo, que supuestamente, permanecería el efecto desde su aparición y, a partir del cual el factor afectado retornaría a las condiciones iniciales previas a la acción por medios naturales, o mediante la introducción de medidas correctoras.
- Fugaz: La alteración que ocasiona prácticamente no se aprecia en el tiempo. La permanencia del efecto tiene lugar durante menos de un año.
- **Impacto temporal:** la alteración que ocasiona no permanece en el tiempo. Si dura entre uno y diez años.
- Impacto permanente: la alteración es indefinida en el tiempo. A efectos prácticos se considera permanente cuando tiene una duración mayor de 10 años.

Por su reversibilidad: (RV)
Se refiere a la posibilidad de reconstrucción del factor afectado como consecuencia de la acción acometida, es decir, la posibilidad de retornar a las condiciones iniciales previas a la acción, por medios naturales, una vez aquella deja de actuar sobre el medio.
- Corto plazo: la recuperación es inmediata tras el cese de la actividad y no precisa prácticas correctoras o protectoras (se retoman las condiciones iniciales en menos de un año).
- **Medio plazo**: la alteración puede ser asimilada por el entorno gracias al funcionamiento de los procesos naturales y o actuación del hombre (se retoman las condiciones iniciales entre uno y diez años).
- **Irreversible:** no es posible retornar a la situación anterior por medios naturales.

Por la interrelación de acciones y/o efectos: (SI)
Este atributo contempla el reforzamiento de dos o más efectos simples. La componente total de la manifestación de los efectos simples, provocados por acciones que actúan simultáneamente, es superior a la que cabría de esperar de la manifestación de efectos cuando las acciones que las provocan actúan de manera independientes, no simultáneas.
- **Sin sinergismo:** Cuando una acción actuando sobre un factor, no es sinérgica con otras acciones que actúan sobre el mismo factor.
- **Sinérgico:** se produce cuando el efecto conjunto en presencia simultánea de varios agentes o acciones supone una incidencia mayor que el efecto suma.
- **Muy Sinérgico**: Si la incidencia es altamente sinérgica.

Por su acumulación: (AC)
Atributo referido al incremento de la manifestación del efecto, cuando persiste de forma continuada o se reitera la acción que lo genera.
- **Impacto simple**: el efecto se manifiesta sobre un solo componente ambiental o cuyo modo de acción es individualizada.
- Impacto acumulativo: el efecto al prolongarse en el tiempo la acción del agente inductor, incrementa progresivamente su gravedad.

Por la relación Causa-Efecto: (EF)
Este atributo se refiere a la forma de manifestación del impacto sobre el factor, como consecuencia de una acción.
- **Impacto directo:** su efecto tiene incidencia inmediata en algún factor ambiental.
- **Impacto indirecto o secundario:** el efecto supone una incidencia inmediata respecto a la interdependencia de un factor ambiental con otro.

Por su periodicidad: (PR)
Se refiere a la regularidad con que se manifiesta el efecto.
- Impacto continuo: el efecto se manifiesta a través de alteraciones regulares (constantes) en su permanencia.
- Impacto discontinuo o irregular: el efecto se produce a través de alteraciones irregulares (impredecibles) en su permanencia.
- Impacto periódico: el efecto se manifiesta de manera cíclica o recurrente en el tiempo.

Por su capacidad de recuperación: (MC)
Posibilidad de reconstrucción total o parcial del factor afectado como consecuencia de la acción ejercida. Es decir, está referida a la posibilidad de retornar a las condiciones iniciales previas a la acción, por medio de la intervención humana (introducción de medidas correctoras).
- **Impacto irrecuperable**: la alteración del medio es imposible de reparar ya sea por la acción natural o por la acción del hombre (la alteración es imposible de reparar).
- **Impacto mitigable:** los efectos pueden paliarse o mitigarse de forma ostensible, mediante el establecimiento de medidas correctora (la recuperación es parcial).
- **Impacto recuperable:** el efecto de la alteración puede eliminarse por la acción humana (la recuperación es total).

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 79/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

Hay que señalar que esta variada tipología de impactos no es en absoluto excluyente, ya que un mismo impacto puede pertenecer a la vez a dos o más grupos tipológicos.

A partir de la caracterización, se realiza una valoración de la **importancia del impacto con la siguiente fórmula:**

I = +/- (3IN+2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)

En función de dicho valor se considerará:

<25 COMPATIBLE
25-50 MODERADO
51-75 SEVERO
>75 CRÍTICO

Compatible: Aquel cuya recuperación es inmediata tras el cese de la actividad, y no precisa medidas preventivas o correctoras

Moderado: Aquel cuya recuperación no precisa medidas preventivas o correctoras intensivas, y en el que la consecución de las condiciones ambientales iniciales requiere cierto tiempo.

Severo: Aquel en que la recuperación de las condiciones del medio exige medidas preventivas o correctoras, y en el que, aún con esas medidas, aquella recuperación precisa un periodo de tiempo dilatado.

Crítico: Aquel cuya magnitud del impacto es superior al umbral aceptable. Con él se produce una pérdida permanente de la calidad de las condiciones ambientales, sin posible recuperación, incluso con la adopción de medidas protectoras o correctoras.

A esta valoración de impactos, se le añade NULO, reservándose esta última valoración para aquellas variables sobre la que no habrá incidencia ambiental de ningún tipo, quedando justificado en el texto.

En la siguiente tabla aparecen los valores que toman las distintas características de los impactos:

NATURALEZA (N)	
Positivo	+
Negativo	-

EXTENSIÓN (EX)	
Puntual	1
Parcial	2
Extenso	4
Total	8
Crítica	(+4)

PERSISTENCIA (PE)	
Fugaz	1
Temporal	2
Permanente	4

SINERGIA (SI)	
Sin sinergismo (simple)	1
Sinérgico	2
Muy sinérgico	4

EFECTO (EF) (relación-causa efecto)	
Indirecto (secundario)	1
Directo	4

RECUPERABILIDAD (MC)	

INTENSIDAD (I)	
Baja	1
Media	2
Alta	4
Muy alta	8
Total	12

MOMENTO (MO)	
Largo Plazo	1
Medio Plazo	2
Inmediato	4
Crítico	(+4)

REVERSIBILIDAD (RV)	
Fugaz (corto plazo)	1
Medio Plazo	2
Irreversible	4

ACUMULACIÓN (AC) (incremento progresivo)	
Simple	1
Acumulativo	4

PERIODICIDAD (PR) (regularidad en la manifestación)	
Irregular y discontinuo	1
Periódico	2

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 80/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

Recuperable	1
Mitigable	4
Irrecuperable	8

Continuo	4

Antes de comenzar con la valoración es importante hacer notar que las alternativas propuestas se desarrollan fuera de Espacio Natural Protegido por la legislación canaria o nacional, e igualmente fuera de los espacios que conforman la Red Natura 2000.

Del mismo modo se ha de tener en cuenta que las alternativas propuestas se desarrollan cumpliendo con los objetivos ambientales explicitados en apartados anteriores, puesto que se considera este hecho imprescindible para ser considerados como alternativas viables. La metodología de valoración de efectos utilizada en el presente estudio no sólo está orientada a identificar, mitigar o resolver potenciales impactos y conflictos derivados del desarrollo de las determinaciones de esta propuesta, sino que también definirá las posibilidades para generar procesos de desarrollo urbano equilibrado y sostenido, determinando la ocupación del territorio menos agresiva.

9.2.- VALORACIÓN DETALLADA Y SIGNO DE LOS IMPACTOS Y DE SUS PROBABLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS INDUCIDOS POR LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LA MODIFICACIÓN MENOR.

Los impactos apreciables en el medio ambiente, producidos por la aplicación de las determinaciones que conlleve el desarrollo de la Modificación Menor, se dividen en las siguientes fases:

1.- Fase de Ejecución: Obras y Edificaciones.
2.- Fase Operativa: Funcionamiento.

- **FASE DE EJECUCIÓN**

ASPECTO AMBIENTAL: BIODIVERSIDAD

Dada la escasa riqueza y diversidad natural que presenta la superficie, así como la presión antrópica a que se encuentra sometida, y teniendo en cuenta las determinaciones de la propuesta en las tres alternativas (incluyendo la alternativa 0), cabe descartar que el desarrollo de la misma pueda producir efectos negativos directos o indirectos significativos sobre la biodiversidad, pues su ejecución no implica destrucción o pérdida de áreas destacadas en este aspecto, ni va a inducir impacto notable en lo que respecta a la reducción de la abundancia y diversidad o variedad de especies florísticas y faunísticas, ni desequilibrios en los ecosistemas naturales.

En el caso particular de la biodiversidad florística, la incidencia no será significativa siempre que para la implantación y mantenimiento de zonas ajardinadas se evite el empleo de especies florísticas incluidas en el catálogo de especies invasoras (Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras), para evitar que estas especies agresivas puedan escaparse de cultivo y entrar en competencia con la vegetación natural propia de las áreas del entorno y de la isla; siendo además recomendable que para la consolidación de zonas ajardinadas que se recurra, al menos parcialmente, a la utilización de especies autóctonas y/o endémicas propias del piso bioclimático en que se sitúa la superficie, para contribuir a la preservación del patrimonio vegetal insular.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 81/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	4	4
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-21 COMPATIBLE**	**-21 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: FLORA Y VEGETACIÓN

Considerando la inexistencia de áreas de interés florístico, formaciones vegetales naturales singulares, hábitats de interés comunitario y de especies sometidas a protección, cabe de partida descartar que la ejecución de las determinaciones de la Modificación Menor en ninguna de sus alternativas pueda inducir algún efecto adverso significativo sobre la flora o la vegetación.

Es importante reiterar la necesidad de evitar para el empleo de especies florísticas incluidas en el catálogo de especies invasoras (*Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, de especies exóticas invasoras*) para el desarrollo de zonas verdes, para evitar que estas especies agresivas puedan entrar en competencia con la vegetación natural del entorno.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	1	1
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	1	1
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-14 COMPATIBLE**	**-14 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: FAUNA

Se valoran los efectos sobre las especies faunísticas en cuanto a las afecciones ocasionadas por las alteraciones del terreno (pérdida de hábitat) y las molestias ocasionadas por las emisiones de ruidos, gases, partículas en suspensión, etc., asociados a la fase de obras, con especial atención a las especies de la avifauna.

Dentro del ámbito de estudio no existen hábitats faunísticos naturales de interés, ni se identifican especies de la fauna de especial sensibilidad o sometidas a alto régimen de protección ligadas a dicha superficie que pudieran condicionar el desarrollo de la propuesta.

No cabe considerar que la ejecución de las obras asociadas a la Modificación Menor pueda inducir efectos significativos sobre la fauna en ninguna de sus alternativas, pues en ningún caso se produce

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 82/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

pérdida ni fragmentación de áreas de interés faunístico o hábitats de interés, ni efectos negativos directos o indirectos sobre especies relevantes de la fauna.

* Valoración de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	-16 COMPATIBLE	-16 COMPATIBLE

ASPECTO AMBIENTAL: GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA (TIERRA)

Atendiendo a las características geológicas y geomorfológicas y teniendo en cuenta que en el ámbito de estudio han sido eliminados por completo los rasgos geomorfológicos originales por efecto de la ocupación antrópica (movimientos de tierra, edificación, pavimentación, asfaltado, etc.), y considerando que ninguna de las alternativas de la Modificación Menor implica realización de movimientos de tierra de consideración, cabe concluir que la propuesta de la Modificación Menor en todas sus alternativas inducirá a un impacto prácticamente despreciable sobre estas variables.

* Valoración de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	4	4
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	-23 COMPATIBLE	-23 COMPATIBLE

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 83/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

ASPECTO AMBIENTAL: SUELOS

La cubierta edáfica natural de la superficie de estudio ha sido eliminada por completo, por lo que no cabe esperar efectos negativos sobre esta variable.

* Valoración de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	NULO	NULO

ASPECTO AMBIENTAL: HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA (AGUA)

En lo que respecta a la hidrología: el ámbito de estudio no incide directa ni indirectamente sobre la red de barrancos local, ni sobre la red de drenaje de pluviales del espacio urbanizado.

En cuanto a la hidrogeología: no cabe esperar afección de consideración asociada a alteraciones de la recarga natural de las aguas subterráneas debido a la naturaleza y entidad de la superficie afectada por las determinaciones de la Modificación Menor en ninguna de sus alternativas.

* Valoración de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	-18 COMPATIBLE	-18 COMPATIBLE

ASPECTO AMBIENTAL: CALIDAD DEL AIRE

Atendiendo a las perturbaciones temporales de este factor relacionadas con la fase de obras (movimientos de tierras, demolición de edificación existente, combustión de motores de maquinaria, etc.), cabe considerar que las afecciones sobre la calidad del aire derivadas de la ejecución de las determinaciones previstas en las alternativas de la Modificación Menor serán poco significativas y fácilmente controlables mediante la aplicación de medidas correctoras.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	2	2
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 84/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

Reversibilidad (RV)	-	2	2
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-23 COMPATIBLE**	**-23 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: FACTORES CLIMÁTICOS

Ninguna de las determinaciones de la propuesta en ninguna de sus alternativas presenta potencialidad para inducir modificaciones de consideración en los factores climáticos, atendiendo en especial a posibles incrementos de temperatura o a modificación de la incidencia de los vientos a escala local, durante la fase de ejecución.

* Valoración de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-18 COMPATIBLE**	**-18 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: CAMBIO CLIMÁTICO (HUELLA DE CARBONO).

Los efectos negativos potenciales sobre el cambio climático (calentamiento global) consisten en la inducción de dicho fenómeno debido a las emisiones de gases de efecto invernadero (en especial de CO2) derivadas de la quema de combustibles fósiles asociada a la demanda de energía eléctrica, al empleo de la maquinaria y vehículos implicados en las obras, a la elaboración de los materiales y extracción de materias primas necesarias para su desarrollo, la gestión de los residuos, etc.

En este sentido, se descarta que las diferentes alternativas propuestas para la Modificación Menor puedan inducir emisiones de gases potencialmente inductoras del cambio climático de consideración. Se descarta asimismo que el desarrollo de las obras proyectadas, tanto en la alternativa A1 como en la alternativa A2 implique incidencia negativa sobre el cambio climático relacionada con la liberación de gases potencialmente inductores de dicho fenómeno debido a movilización de suelos, a la inducción de fenómenos de erosión y/o a la eliminación de masas significativas de vegetación que actúen en la actualidad como sumideros de gases de efecto invernadero.

* Valoración de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 85/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-18 COMPATIBLE**	**-18 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: POBLACIÓN

En cuanto a la potencial afección sobre la población y en general los usos del entorno, las incidencias más relevantes en las alternativas 1 y 2 estarán relacionadas con las afecciones temporales de la calidad del aire (emisiones de polvo, gases, etc.), las emisiones acústicas, las alteraciones paisajísticas y las incidencias sobre el viario adyacente durante la etapa de obras.

Las alternativas de desarrollo de la Modificación Menor no requieren para su desarrollo obras con envergadura suficiente para alterar el bienestar de la población de manera significativa.

En cuanto a los usos, compensan modificar el estado actual del frente a la Avenida de Moya donde hay usos comerciales e industriales degradados y el interior del resto de parcelas con amplios grados de degradación ambiental por por la ejecución de viviendas residencial, entre otras dotaciones. En el caso de la alternativa 2 se incluye la totalidad de la propiedad del Canódromo.

La alternativa 0 no supone afección alguna sobre esta variable.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	1	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-20 COMPATIBLE**	**-19 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: SALUD HUMANA

Los principales efectos potenciales negativos que podrían repercutir sobre la salud humana relacionados con la fase de obras en las alternativas 1 y 2 son los debidos a las alteraciones acústicas, que pueden producir pérdida de audición y otros daños en el oído, ocasionar trastornos físicos y psicológicos en el organismo humano (perturbación del sueño, stress, etc.).

En el apartado anterior se analiza la potencial incidencia sobre poblaciones, y por tanto sobre la salud humana, por efecto del ruido asociado a la ejecución de la propuesta, concluyéndose que la afección no será significativa en ningún caso durante la fase de obras sobre los usos residenciales colindantes, tratándose además de un efecto temporal.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 86/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

En lo relativo a esta afección, será de aplicación el R.D. 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas que garanticen la no afección de la salud humana:

Legislación Estatal

Ley 37/2003 de 17 de noviembre del Ruido. – R.D. 1367/2007

Según se indica en el artículo 1: "el objeto de esta Ley es prevenir, vigilar y reducir la contaminación acústica para evitar y reducir los daños que de esta pueden derivarse para la salud humana, los bienes o el medio ambiente", siendo el ámbito de aplicación (artículo 2) " todos los emisores acústicos, ya sean de titularidad pública o privada, así como las edificaciones en su calidad de receptores acústicos".

En esta ley se definen los tipos de áreas acústicas, se indican de forma general, los planes de actuaciones y se dictan las directrices generales que se deben desarrollar en los oportunos reglamentos respecto índices a acústicos, valores límite de inmisión y emisión, contenido y exigencias para los mapas de ruido, las líneas de actuación para las prevención y corrección de la contaminación acústica, el régimen sancionador, etc.

a) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
b) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.
c) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.
d) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el párrafo anterior.
e) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.
f) Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.
g)Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.

En el artículo 15 se establecen los niveles de calidad acústica aplicable a las distintas áreas acústicas en áreas urbanizadas existentes, en función de los distintos periodos del día, definidos según: día (Ld), en una dimensión de 12 horas; tarde (Le) correspondiente a 4 horas y noche (Ln) correspondiente a 8 horas. Estos niveles se presentan en la siguiente tabla:

TABLA

OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA EN ÁREAS URBANIZADAS EXISTENTES

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiere una especial protección contra la contaminación acústico	60	60	50
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65	65	55
d	Sectores del territorio con predomino de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c)	70	70	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

Las alteraciones temporales de la calidad del aire (emisiones de polvo y gases) no constituyen un efecto que pueda inducir afección de la salud humana dada la entidad de las obras, y son controlables.

Considerando las limitaciones impuestas por la normativa sectorial, con carácter general, cabe descartar que durante la fase de obras se puedan producir emisiones acústicas, y/o alteraciones de la calidad atmosférica (emisiones de gases, partículas), que puedan producir efectos de consideración sobre la salud humana.

La alternativa 0 no supone afección sobre esta variable.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 87/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-19 COMPATIBLE**	**-19 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: BIENES MATERIALES Y PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL

De la información documental disponible y del reconocimiento del ámbito de estudio se desprende que en el ámbito de la Modificación Menor no existe ninguna manifestación con valor patrimonial etnográfico ni arqueológico, ni de interés monumental o arquitectónico evidente en superficie, que pudiera condicionar el desarrollo de la propuesta.

Toda afección sobre este aspecto se encontraría relacionada con el improbable hallazgo de alguna manifestación de interés que haya permanecido oculta en el subsuelo, situación muy improbable sobre todo teniendo en cuenta que la superficie del sector ya se encuentra edificada e intervenida por la urbanización.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-18 COMPATIBLE**	**-18 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: INFRAESTRUCTURAS, MOVILIDAD Y TRANSPORTE

La infraestructura más relevante existente en el sector, que podría resultar afectada de manera indirecta durante la fase de obras en las alternativas 1 y 2 (intensificación del tráfico pesado, retenciones, incremento del riesgo de accidentes, deterioro, etc.) es la viaria que discurre en la proximidad del espacio; si bien las determinaciones de la Modificación Menor no implican obras que puedan repercutir de manera negativa significativa sobre dicho viario, -alteraciones directas y/o indirectas (modificación

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA — Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2025-003113 — Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 88/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

de trazado, cortes temporales, alteraciones funcionales, retenciones, inducción de riesgo de accidentes, etc.)-.

En cualquier caso, se deberán adoptar medidas que eviten la afección temporal o permanente de infraestructuras activas, (viales, redes de servicio, pasos, etc.), durante la etapa de obras asociadas al desarrollo de la Modificación Menor

La alternativa 0 no supone afección alguna sobre esta variable.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	2	2
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	2	2
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-23 COMPATIBLE**	**-23 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: PAISAJE

El ámbito de la actuación comprende un sector de suelo urbano con elevado grado de consolidación por la edificación, el viario, etc. y, las determinaciones de la Modificación Menor no implican incremento o traslado de los espacios destinados a ocupación edificatoria que comporten alteraciones paisajísticas temporales y definitivas de la urbanización respecto a la situación actual ni a la ordenación vigente, -en particular no van a incrementar de manera significativa respecto a la misma la intrusión visual asociada a la edificación del sector-.

Atendiendo a la transformación de las características paisajísticas del territorio, teniendo en cuenta las afecciones temporales propias de las obras, (movimientos de tierras, demoliciones, presencia de maquinaria pesada, etc.), pero sobre todo a la transformación definitiva del paisaje por la culminación de la implantación de los usos asignados en el interior del espacio en las alternativas 1 y 2, cabe señalar que los efectos de las determinaciones de la Modificación Menor no se traducirán en afecciones paisajísticas relevantes, ni en cuanto a pérdida de calidad paisajística natural ni en cuanto a intrusión visual.

Desde el punto de vista del paisaje urbano, el desarrollo de la propuesta supone la recuperación de un espacio degradado y que se integraría convenientemente en el entorno. Debido a su ubicación, se vincularía fácilmente a los comercios y espacios residenciales que los rodean dinamizando las áreas comerciales y mejorando el aspecto visual de la entrada al núcleo turítico.

La alternativa 0 conllevaría al sostenimiento de la situación actual, con el proceso de degradación ambiental y paisajística que ello supone.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 89/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	+	+
Intensidad (I)	2	1	1
Extensión (EX)	1	1	1
Momento (MO)	1	4	4
Persistencia (PE)	4	4	4
Reversibilidad (RV)	4	4	4
Sinergia (SI)	1	1	1
Acumulación (AC)	1	-	-
Efecto (EF)	4	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	4	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	-27 MODERADO	+23 COMPATIBLE	+23 COMPATIBLE

ASPECTO AMBIENTAL: CONSUMO DE AGUA

En la fase de ejecución de la propuesta, las determinaciones de la Modificación Menor, en ninguna de sus alternativas de desarrollo, inducen a una variación relevante en el consumo de agua -necesario para la aplicación de riegos correctores de emisiones de polvo, para compactaciones y para la elaboración de hormigones-.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	1	1
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	-17 COMPATIBLE	-17 COMPATIBLE

ASPECTO AMBIENTAL: CONSUMO DE ENERGÍA

Ninguna de las determinaciones de la propuesta en ninguna de sus alternativas presenta potencialidad para inducir afecciones de consideración en lo que respecta al consumo de energía durante la fase de obras en contraste con la alternativa 0.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 90/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	1	1
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-17 COMPATIBLE**	**-17 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: GENERACIÓN DE RESIDUOS

Ninguna de las determinaciones de la propuesta, en ninguna de las alternativas de desarrollo (A1 y A2) presenta potencialidad para inducir afecciones de consideración en lo que respecta a la producción de residuos durante la fase de obras. Se entiende por residuo lo recogido en el articulado de *la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular*

Los residuos generados durante la fase de ejecución de la propuesta y su gestión serán fundamentalmente los siguientes:

a) Restos vegetales, generados por las actuaciones de desbroce y limpieza de superficies de las zonas ajardinadas, que alcanzarán un volumen mínimo.

b) Residuos urbanos y asimilables a urbanos, Se considera que el personal implicado en obras generará aproximadamente 0,6 Kg/día de residuos, los cuales se almacenarán adecuadamente en contenedores dispuestos al efecto.

c) Residuos inertes, durante las obras se generarán volúmenes poco importantes de tierras no reutilizables, restos de hormigón, escombros, metales, etc., derivados de los distintos procesos constructivos a desarrollar (demolición de la edificación existente, etc.).

d) Residuos peligrosos, estos residuos (combustibles, disolventes, trapos de limpieza contaminados, pinturas, etc.), pueden constituir un foco de contaminación en caso de mala gestión y almacenamiento; por lo que, aunque no cabe esperar una producción significativa de residuos de esta naturaleza, deberán ser convenientemente almacenados para su entrega periódica a gestor autorizado.

Con carácter general, las cantidades de los distintos tipos indicados serán muy poco significativas, tratándose en cualquier caso de materias que deberán ser objeto de adecuado manejo, almacenamiento temporal y gestión, para evitar afecciones paisajísticas o inducción de contaminación.

La alternativa 0 no supone afección alguna sobre esta variable.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	2	2
Extensión (EX)	-	2	2
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	2	2
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 91/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-17 COMPATIBLE**	**-17 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y RED NATURA 2000

Teniendo en cuenta la distancia que separa las actuaciones previstas en la Modificación Menor respecto a los Espacios Naturales Protegidos y adscritos La Red Natura 2000 del entorno, cabe considerar que los efectos potenciales directos e indirectos de la fase de obras sobre estas áreas serán nulos.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**NULO**	**NULO**

ASPECTO AMBIENTAL: INTERRELACIÓN ENTRE TODOS LOS FACTORES

La valoración de los potenciales efectos ambientales de la Modificación Menor sobre los distintos aspectos ambientales anteriormente realizada en las tres alternativas revela que las principales interrelaciones entre efectos (en lo que confieren a las alternativas 1 y 2) tienen que ver con las perturbaciones debidas a las emisiones acústicas y de partículas asociadas a la fase de ejecución de las propuestas, y su potencial incidencia directa sobre la calidad del aire, e indirecta sobre la población, y los usos del entorno; aunque no cabe considerar un efecto sinérgico, ni acumulativo, ni significativo en este caso debido a la interrelación de tales efectos, que además tendrán carácter temporal y serán minimizables.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	2	2
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-20 COMPATIBLE**	**-20 COMPATIBLE**

- **FASE OPERATIVA: FUNCIONAMIENTO.**

ASPECTO AMBIENTAL: BIODIVERSIDAD

Dada la escasa riqueza y diversidad natural que presenta la superficie afectada por la Modificación Menor y su entorno, cabe descartar que la propuesta en ninguna de las alternativas (A1 y A2) pueda producir efectos negativos indirectos significativos sobre la biodiversidad en la fase operativa.
En lo que respecta a la vegetación, la incidencia no será en ningún caso significativa, dado que en el entorno próximo al ámbito no se identifican áreas de particular sensibilidad en lo que respecta a la

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44	

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 92/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

biodiversidad, si bien resulta recomendable que, en previsibles labores de mantenimiento de zonas verdes, se evite el empleo de especies florísticas incluidas en el catálogo de especies invasoras (Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras), para evitar que estas especies agresivas puedan escaparse de cultivo y entrar en competencia con la vegetación natural del entorno; siendo además recomendable que para el mantenimiento y consolidación de zonas ajardinadas se recurra, al menos parcialmente, a la utilización de especies autóctonas y/o endémicas propias del piso bioclimático en que se sitúa la superficie, para contribuir a la preservación del patrimonio vegetal insular.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	2	2
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	-20 COMPATIBLE	-20 COMPATIBLE

ASPECTO AMBIENTAL: FLORA

En cuanto a la evolución que seguirán las diferentes especies usadas en la revegetación de los espacios ajardinados previstos en la Modificación Menor, se consideran las normales, siempre que se evite la introducción de especies exóticas agresivas, para que no se generen interacciones con la vegetación natural del entorno, la introducción y favorecimiento de la proliferación de especies foráneas que pueden tener carácter invasor, etc., en las labores de reposición de marras en zonas verdes.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	NULO	NULO

ASPECTO AMBIENTAL: FAUNA

Como se ha indicado anteriormente, en el ámbito de la Modificación Menor no se identifican elementos faunísticos singulares o hábitats de particular interés en lo que respecta a la fauna; y cabe considerar que dicha propuesta en ninguna de sus alternativas implica actuaciones que puedan incrementar la presión urbana (aumento relevante de las perturbaciones asociadas a la intensificación de tráfico, de presencia humana, la iluminación, etc.) respecto a las determinaciones de la planificación vigente, que mantendrá sus condiciones de calidad ambiental en parámetros muy similares a los actuales durante la fase operativa de la propuesta.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 93/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	4	4
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	-23 COMPATIBLE	-23 COMPATIBLE

ASPECTO AMBIENTAL: GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA (TIERRA)

En la fase operativa no se producen efectos sobre la geología ni sobre la geomorfología.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	NULO	NULO

ASPECTO AMBIENTAL: SUELOS

En la fase operativa no se producen efectos sobre los suelos.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	NULO	NULO

ASPECTO AMBIENTAL: HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA (AGUA)

El sector dispone de una red de evacuación de pluviales de la urbanización que, como hasta ahora, continuará operando de manera adecuada en momentos de lluvias intensas, por lo tanto, en la fase operativa no se producen efectos en ninguna de sus alternativas.

Por lo que respecta al mantenimiento de las zonas ajardinadas (Alternativas 1 y 2), se descarta que el empleo de fitosanitarios pueda inducir contaminación de las aguas superficiales o subterráneas, dada la regulación de su empleo establecida por la legislación vigente.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 94/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	1	1
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-16 COMPATIBLE**	**-16 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: CALIDAD DEL AIRE

Se contemplan posibles focos de alteración de la calidad del aire debido al aumento de la circulación de vehículos (liberación de gases contaminantes (Nox, CO2, CO) y partículas de inquemados por la combustión de la gasolina en los motores, además de ruido) y al incremento de la iluminación artificial del área, así como a las potenciales emisiones asociadas a la intensificación del uso urbano del espacio.

Tomando como referencia la ordenación vigente, las determinaciones de la Modificación Menor no inducirán una intensificación del uso urbano del sector, pues no van a suponer un incremento significativo de la afluencia y circulación de vehículos, personas, etc.

En conjunto, las potenciales perturbaciones con capacidad para afectar a la calidad del aire asociadas a la fase operativa del sector en sus dos alternativas, en particular las relacionadas con la implementación de uso residencial y comercial (Alternativa 2) no serán significativas, serán rápidamente dispersadas por la acción de barrido del aire, y deberán en cualquier caso encontrarse por debajo de los límites permitidos por la legislación sectorial vigente; pudiéndose además descartar un efecto sinérgico o acumulativo de consideración con las emisiones asociadas a usos del entorno.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	1	1
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-16 COMPATIBLE**	**-16 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: FACTORES CLIMÁTICOS

La propuesta en ninguna de sus alternativas lleva asociados efectos con capacidad para inducir modificaciones de consideración en los factores climáticos en su fase operativa, ni debido a incremento de superficie edificada que pueda inducir aumento de la temperatura del aire, ni a la introducción de barreras (vegetales o edificatorias) que pudieran desviar o frenar la libre circulación del aire o alterar el régimen de vientos que incide en la zona.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 95/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	1	1
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	1	1
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-17 COMPATIBLE**	**-17 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: CAMBIO CLIMÁTICO (HUELLA DE CARBONO)

Si bien resulta muy difícil realizar una estimación adecuada de la huella de carbono asociada a la propuesta en todas sus alternativas, cabe estimar que sus determinaciones no van a tener repercusiones de consideración en lo que respecta al cambio climático y a la emisión de gases de efecto invernadero, pues no va a producir incremento de los consumos de energía eléctrica y combustibles respecto a la ordenación vigente.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	1	1
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	1	1
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-17 COMPATIBLE**	**-17 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: POBLACIÓN

Las determinaciones de la Modificación Menor en las alternativas 1 y 2 no van a inducir disfunciones o alteraciones negativas significativas sobre la población asentada en la zona de San Fernando – Buenavista, así como en los complejos hoteleros de la zona sur. y su entorno, atendiendo en especial a que las incidencias propias del incremento del tráfico, la iluminación, la generación de ruidos, y en general de intensificación del uso comercial y residencial del sector no van a resultar incrementadas de manera apreciable respecto a la situación actual en la zona como ya se ha indicado.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 96/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

Al contrario, la propuesta, sobre todo en la alternativa 2 con la participación del dueño del canódromo, implica una mejora y potenciación de la calidad de dicha urbanización, y aporta beneficios al sector en que se integra, mejorando la calidad del conjunto, y también tendrá efectos positivos sobre la socioeconomía (contribución a la generación de empleo, a la promoción y mejora de los servicios, incremento de la demanda y oferta de la vivienda, incremento en la oferta de productos de alimentación, etc.), por lo que tendrá buena acogida social.

Las alternativas propuestas no inducen un crecimiento de población significativo, y garantizan la adecuada disposición de servicios comerciales en el sector de la alimentación y una mejora en oferta residencial en condiciones de equidad para todos los sectores de la sociedad y sin distinciones de género, sin inducir efectos referentes a la discriminación por sexos.

Al contrario que las demás alternativas, la alternativa 0 supondría el abandono de una infraestructura cuyos servicios no son funcionales, que conllevaría a la pérdida de empleo, déficit de servicios en lo que respecta al comercio de la alimentación y una oferta de vivienda deficitaria.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	+	+
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	3	4
Reversibilidad (RV)	-	2	2
Sinergia (SI)	-	2	2
Acumulación (AC)	-	1	1
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	3	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**+20 COMPATIBLE**	**+22 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: SALUD HUMANA

Las determinaciones de la Modificación Menor en ninguna de sus alternativas van a inducir alteraciones respecto a la buena convivencia de usos, ni a inducir afecciones a la salud humana en el ámbito urbano en que se desarrolla; por el contrario, se traducen en una previsible mejora respecto a los usos previstos (Alternativas 1 y 2) en la planificación vigente en lo que concierne a las condiciones ambientales con repercusión sobre la salud humana.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-		
Recuperabilidad (MC)	-	4	4

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 97/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-20 COMPATIBLE**	**-20 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: BIENES MATERIALES Y PATRIMONIALES

En la fase operativa no se producen efectos sobre los bienes materiales ni sobre el patrimonio histórico cultural dada la inexistencia de los mismos.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**NULO**	**NULO**

ASPECTO AMBIENTAL: INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTE

El sector cuenta en la actualidad con una gran conectividad vial con respecto al viario general externo, la cual se verá mantenida en aplicación de la Modificación Menor.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-		
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-20 COMPATIBLE**	**-20 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: PAISAJE

En lo que respecta a la calidad del paisaje urbano, las determinaciones de la Modificación Menor en las alternativas 1 y 2 comportan efectos positivos en la mejora de la estética del conjunto edificado del complejo urbano, al rehabilitar un espacio degrado, sin uso actual en su mayor parte, aprovechando un espacio ya urbanizado y dotándolo de nuevos usos adscritos en beneficio directo de la población.

En lo que respecta a la alternativa 0, el no intervenir comportaría el empeoramiento no sólo de la edificación existente sino también de los servicios de la zona.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	+	+
Intensidad (I)	2	2	2

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44	

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 98/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

Extensión (EX)	1	1	1
Momento (MO)	4	4	4
Persistencia (PE)	4	4	4
Reversibilidad (RV)	2	2	2
Sinergia (SI)	1	1	1
Acumulación (AC)	1	-	-
Efecto (EF)	4	1	1
Periodicidad (PR)	2		
Recuperabilidad (MC)	4	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**-28 MODERADO**	**+25 COMPATIBLE**	**+25 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: CONSUMO DE AGUA

A escala municipal, el desarrollo de la propuesta en ninguna de sus alternativas lleva implícito crecimiento apreciable de la demanda de agua respecto a lo ya previsto en la planificación vigente, durante la etapa operativa.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	**Alternativa 0**	**Alternativa 1**	**Alternativa 2**
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	2	2
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	1	1
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-20 COMPATIBLE**	**-20 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: CONSUMO DE ENERGÍA

A escala municipal, el desarrollo de la propuesta en ninguna de las alternativas lleva implícito incremento apreciable del consumo energético respecto a lo ya previsto en la planificación vigente durante la etapa operativa.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	**Alternativa 0**	**Alternativa 1**	**Alternativa 2**
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	4	4

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44	

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 99/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

Reversibilidad (RV)	-	2	2
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	1	1
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-20 COMPATIBLE**	**-20 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: GENERACIÓN DE RESIDUOS

Los tipos principales de residuos esperables son los residuos urbanos y asimilables a urbanos, que en ninguna de las alternativas y en ningún caso alcanzarán cantidades significativas, siendo la gestión de estos de competencia municipal.

A escala municipal, el desarrollo de la propuesta no lleva implícito incremento apreciable en la generación de residuos respecto a lo ya previsto en la planificación vigente.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	**Alternativa 0**	**Alternativa 1**	**Alternativa 2**
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	1	1
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-22 COMPATIBLE**	**-22 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y RED NATURA 2000

No cabe considerar un efecto sinérgico, ni acumulativo, ni significativo debido a las interrelaciones entre los afectos anteriormente valorados que puedan afectar indirectamente a los espacios incluidos en Espacios Naturales Protegidos o en la Red Natura 2000.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	**Alternativa 0**	**Alternativa 1**	**Alternativa 2**
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**NULO**	**NULO**

ASPECTO AMBIENTAL: INTERRELACIÓN ENTRE TODOS LOS FACTORES

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 100/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

No cabe considerar un efecto sinérgico, ni acumulativo, ni significativo debido a las interrelaciones entre los afectos anteriormente valorados en ninguna de las alternativas.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	NULO	NULO

CONCLUSIÓN: VALORACIÓN – EVALUACIÓN.

Seguidamente se incluye una tabla sintética en la que se exponen los impactos producto de los efectos de las principales determinaciones de la propuesta asociados a cada alternativa propuesta sobre los diferentes aspectos ambientales, diferenciando la fase de obras y la fase operativa, sin tener en consideración la aplicación de medidas protectoras y correctoras.

ASPECTO AMBIENTAL	VALORACIÓN DEL IMPACTO					
	OBRAS			OPERATIVA		
	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Biodiversidad	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Flora y vegetación	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Nulo	Compatible
Fauna	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Geología y geomorfología	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Nulo	Nulo
Suelos	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo
Hidrología e Hidrogeología (Agua)	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Calidad del aire	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Clima	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Cambio climático (Huella de Carbono)	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Población	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible +	Compatible +
Salud humana	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Bienes materiales y patrimonio histórico cultural	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Nulo	Nulo
Infraestructuras, movilidad y transporte	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Consumo de agua	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Consumo de energía	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Generación de residuos	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Paisaje	Moderado	Compatible +	Compatible +	Moderado	Compatible+	Compatible+
ENP y Red Natura 2000	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo
Interrelación entre los distintos factores	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo

Tras analizar los impactos significativos derivados de las disposiciones de la Modificación Menor, se concluye que la evaluación es mayoritariamente compatible con los diversos aspectos ambientales.

Los efectos de las determinaciones de esta propuesta no generan impactos severos, críticos ni moderados en ninguna de las variables ambientales, salvo en la alternativa 0, que presenta un impacto moderado en la variable paisajística tanto en la fase de obras como en la operativa.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 101/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

Esto se debe a que la superficie de la Modificación Menor no presenta limitaciones para acoger los usos proyectados, dada la ausencia de valores naturales y/o culturales. Además, sus disposiciones están orientadas a adaptar el espacio actual para la integración de nuevos usos residenciales sin ocupar nuevas superficies que no estén degradadas, aprovechando un espacio existente para mejorar la integración, compatibilidad y sostenibilidad ambiental de los nuevos usos en el entorno.

En términos generales, se puede concluir que ambas alternativas de modificación presentan un grado de impacto similar, cierto que la Alternativa 2, al incluir la parcela de los propietarios del Canódromo en las actuaciones mejora el desarrollo del conjunto, así, la propuesta de la Modificación Menor presenta un alto grado de compatibilidad ambiental desde el inicio, incluso sin considerar medidas ambientales adicionales porque mejora un espacio ahora mismo degradado y soluciona la implantación de nuevas zonas residenciales.

Sin embargo, en el epígrafe 11 siguiente se describen las medidas preventivas y correctoras que permitirán implementar esta propuesta con un alto grado de compatibilidad ambiental y un nivel de impactos residuales significativos prácticamente nulo.

10.- INCIDENCIAS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

HA continuación, se describen brevemente las alternativas de ordenación estructural y pormenorizada del ámbito de estudio, abordándose seguidamente la evaluación de sus efectos ambientales.

10.1.- PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA

El Plan Insular de Ordenación del Territorio de Gran Canaria (en adelante PIO GC) vigente fue aprobado definitivamente el 5 de enero de 2023, relativo a la aprobación definitiva de la Revisión del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIOGC), para su adaptación a la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

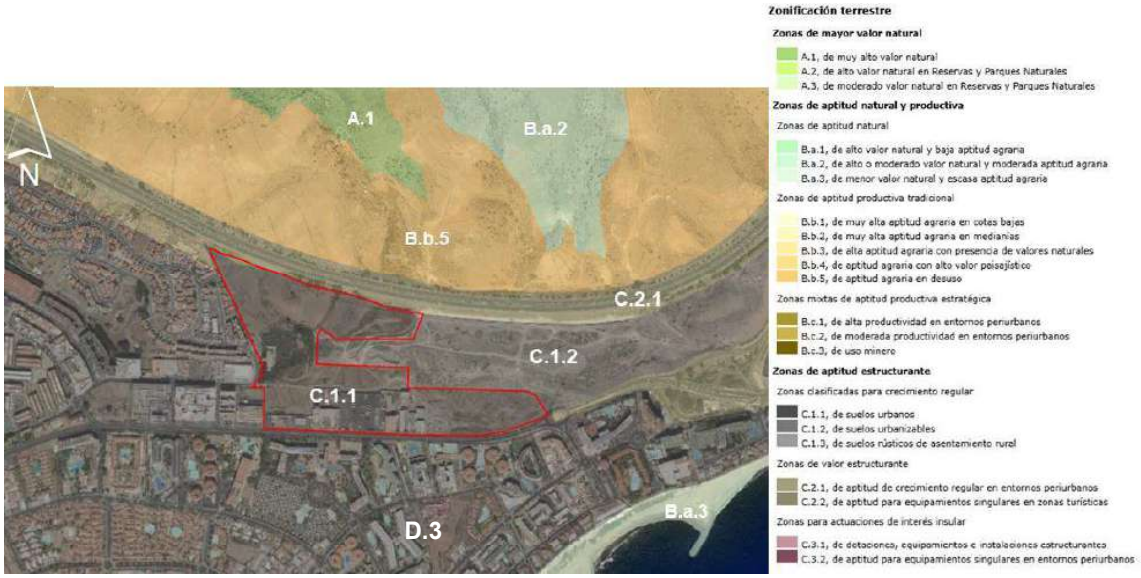
- **ZONIFICACIÓN**

En dicho documento, el ámbito de la Modificación Menor se encuentra integrado dentro de suelos zonificados como C.1.1 suelos urbanos en toda su extensión.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 102/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26



Zonificación PIOGC. Fuente: PIOGC

Las determinaciones que establece el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria para las Zonas C.1.1, en su artículo 100, expone entre otros, lo siguiente:

> *"Esta Zona está constituida por aquellas áreas que el planeamiento urbanístico vigente ha clasificado como suelo urbano.*
>
> *La inclusión de suelo en esta Zona tiene carácter meramente orientativo, no declarativo, y no supone límite a la eficacia de las reclasificaciones o recategorizaciones de suelo producidas por previsiones de tipo legal o las derivadas de la alteración, aprobación o ejecución de un instrumento de ordenación."*

Las disposiciones generales sobre zonificación y régimen básico de usos para las zonas C.1.1 Suelos Urbanos, en su artículo 103, son las siguientes:

> *"A. La alteración de la categoría o del uso característico de los Suelos Urbanos incorporados a esta Zona, manteniendo su clasificación, estará condicionada al cumplimiento de las determinaciones establecidas al efecto en el TRLOTENC y en las Secciones correspondientes al Tejido Residencial, Turístico o Económico de este Plan.*
>
> *B. Los usos resultantes de la aplicación de las determinaciones de clasificación de Suelo Urbano contenidas en los apartados anteriores se entenderán compatibles con el presente Plan."*

En base a lo expuesto, es adecuado el planteamiento que se realiza conforme a las determinaciones recogidas en el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

En el mismo documento de ordenación insular, dentro de la Ordenación Complementaria en las *"Redes de Espacios de Interés Insular",* se dan unas pautas (directrices) para el planeamiento urbanístico, las parcelas de esta Modificación Menor se encuentran anexa al **"AOE 19 Espacio de Actividad Turística de Tarajalillo-El Veril**", incluidas dentro de las Áreas Libres con Equipamiento, de la que cuyas determinaciones no se tienen en cuenta en la Modificación Menor.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 103/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26



AOE 19 Espacio de Actividad Turística de Tarajalillo-El Veril. Fuente: PIOGC

Cabe considerar en base a lo expuesto, que la ordenación contenida en la Modificación Menor es compatible con las determinaciones incluidas en el Plan Insular de Gran Canaria.

10.2.- DETERMINACIONES DEL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DEL PAISAJE DE GRAN CANARIA. (PTE – 05)

Aprobado definitivamente el día 2 de abril de 2014, por la que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje de Gran Canaria, PTE-5, promovido por el Cabildo Insular de Gran Canaria. Tal y como se muestra en la imagen siguiente, el ámbito de la Modificación Menor se engloba dentro de la Zona D.3: de suelos urbanos, que en su Art. 112. Acciones sobre lo urbano, se definen los siguientes objetivos:

> *Las Administraciones actuarán en los ámbitos territoriales de las Actuaciones Estructurantes denominadas "Acciones sobre lo urbano" con los siguientes criterios:*
>
> *- Promover alternativas tipológicas a las edificaciones adosadas, que ofrezcan una mejor integración en el medio físico insular mediante nuevos modos de ocupar el territorio.*
> *- Impulsar actuaciones de paisaje que potencien los valores históricos urbanos, reconociendo y tratando de integrar el patrimonio existente.*
> *- Adecuar y ofrecer un tratamiento paisajístico integral a las nuevas áreas de oportunidad y sus entornos anexos, que puedan surgir de la reconversión de áreas obsoletas como pueden ser algunas áreas industriales inmersas en el tejido urbano.*
> *- Promover la mejora y el acondicionamiento paisajístico de la infraestructura viaria a su paso por los núcleos urbanos consolidados, de tal forma que se fomenten, en la medida de lo posible y siempre en relación con los estudios de movilidad que se realicen por parte de los municipios, las conexiones peatonales, promoviendo así una mayor permeabilidad transversal y evitando que el viario se constituya como una frontera infranqueable.*
> *- Atender al contacto de las grandes áreas urbanas con su entorno y al tratamiento paisajístico de sus límites, tanto con el medio costero como con zonas agrícolas y naturales.*
> *- Enlazar los espacios libres a modo de red, conformando corredores de espacios libres integrados en el área urbana.*

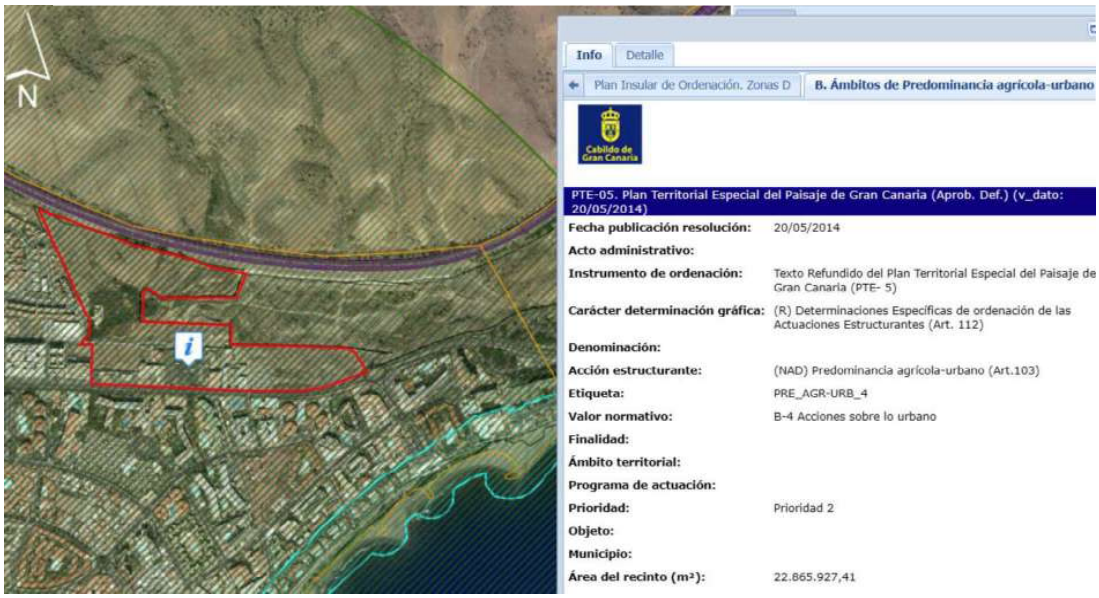
Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 104/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

Dentro de la unidad de actuación B.4.4. Maspalomas, en su punto 2º se detalla lo siguiente:

> *2. Propiciar el acondicionamiento del paisaje urbano de esta zona turísticas, principalmente en las áreas de mayor densidad edificatoria tal y como ocurre en el sector de Playa del Inglés, en coordinación con las medidas establecidas en la Ley 6/2009, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, donde se establece la necesidad de recuperar suelo para la creación de espacios libres, contribuyendo así a la mejora medioambiental de este núcleo urbano.*



Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje de Gran Canaria. Fuente: IDEGranCanaria. PIOGC

Cabe considerar en base a lo expuesto, que la ordenación contenida en la Modificación Menor es compatible con las determinaciones incluidas en el Plan Territorial Especial del Paisaje de Gran Canaria.

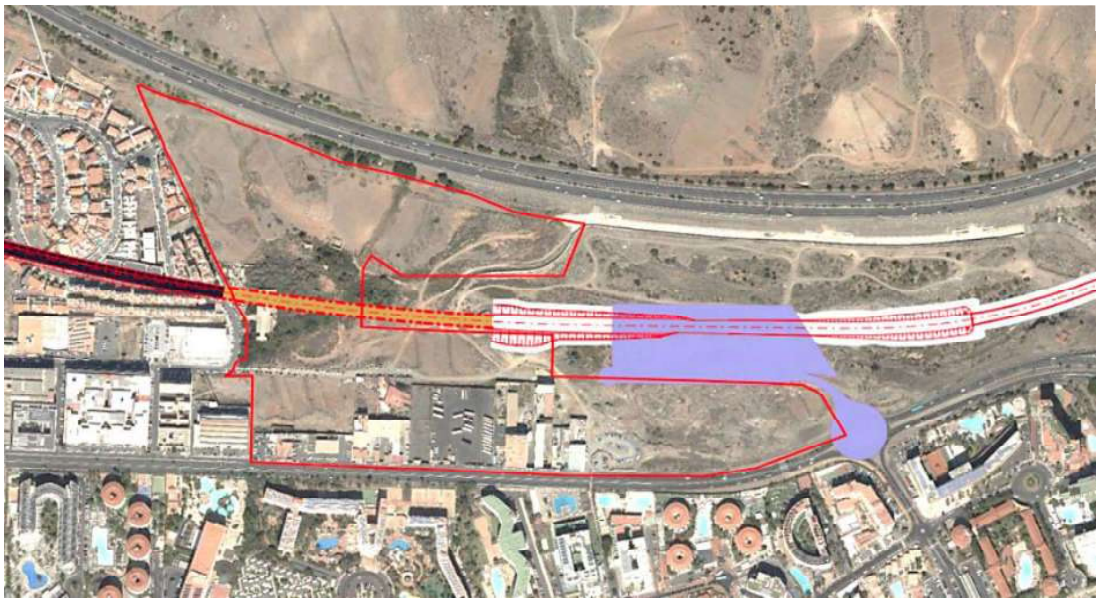
10.3.- DETERMINACIONES DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL PTE-21 CORREDOR DE TRANSPORTE PÚBLICO CON INFRAESTRUCTURA PROPIA Y MODO GUIADO ENTRE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Y MASPALOMAS, EN LAS ZONAS DE SAN AGUSTÍN-SAN FERNANDO DE MASPALOMAS Y TARAJALILLO – LILOLANDIA. (PTE – 21)

El documento original del Corredor de transporte público con infraestructura propia y modo guiado entre Las Palmas de Gran Canaria y Maspalomas, fue aprobado el 10 de noviembre de 2015, quedando la superficie de la Modificación Menor afectada de la siguiente forma.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

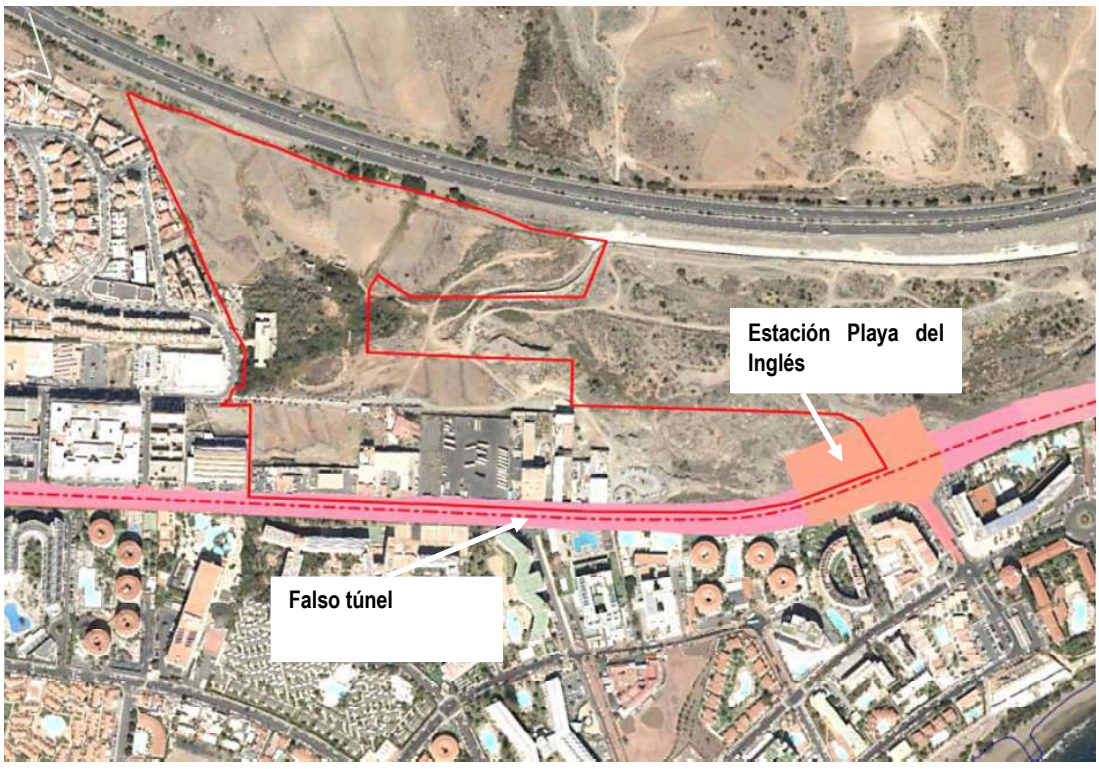
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 105/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26



PTE -21 Aprobado Inicialmente. Fuente: IDEGranCanaria. PIOGC

Sin embargo, éste fue revisado posteriormente y se encuentra el documento en Aprobación Definitiva publicada el 31 de marzo de 2023, el ámbito se encuentra afectado al sur por las siguientes determinaciones:



Revisión del PTE-21. Fuente: IDEGranCanaria. PIOGC

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 106/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

- **Ámbito específico de ordenación 5. Estaciones en falso túnel. Estación Playa del Inglés**

Artículo 19.- Ámbito territorial 5. Concepto, finalidad, régimen de usos, criterios de actuación y régimen de edificación.

1. *Comprende la zona de Dominio Público inmediata a la línea ferroviaria en la que se sitúan las estaciones del sistema ferroviario construidas en falso túnel, así como los terrenos para la implantación de las instalaciones necesarias para la explotación de la misma (sistema de ventilación, zonas de intercambio modal, aparcamientos, servicios de apoyo, etc). Se incluyen en estas áreas:*
   - *Los terrenos situados en superficie necesarios para la ejecución de las estaciones y para la realización de las actividades propias del explotador, los destinados a tareas complementarias de aquellas y los espacios de reserva que garanticen el desarrollo del servicio ferroviario.*
   - *En este ámbito territorial se encuentran situadas las estaciones de Santa Catalina, San Telmo, Jinámar, Aeropuerto, El Veril y Maspalomas.*
   - *Para determinar el ámbito territorial de estas zonas se tomará como aristas exteriores la proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno.*

2. *La finalidad de la ordenación en este ámbito ha de ser la de posibilitar el acceso de los usuarios al servicio ferroviario, facilitar el intercambio modal para convertirse en puntos singulares del sistema de transporte público y potenciar el desarrollo sostenible del entorno en el que se implanta la estación.*

3. *En lo referente al régimen de usos globales se consideran los siguientes:*

Usos Principales.

1. *Infraestructuras*
   - *Las actuaciones necesarias para la implantación y explotación de la estación ferroviaria y de sus instalaciones anexas (accesos, zonas de intercambio modal, aparcamientos, servicios de apoyo, etc.).*

Usos Compatibles.

1. *Infraestructuras*
   - *Se permitirá la realización de obras de infraestructura cuando la prestación de un servicio público así lo exija, previa autorización del Cabildo de Gran Canaria*
   - *Vialidad y espacios libres. Se permitirá la implantación de viales y espacios libres en esta zona siempre que no interfieran o condicionen la explotación ferroviaria.*
   - *Aparcamientos bajo rasante. Se permitirá la construcción de aparcamientos disuasorios bajo rasante en la zona de afección de la infraestructura ferroviaria en el entorno de las estaciones.*

2. *Terciario*
   - *Se permitirá la implantación de comercios, oficinas y servicios que complementen el servicio ferroviario y contribuyan a potenciar el desarrollo sostenible del entorno, previa autorización del Cabildo de Gran Canaria.*

Usos Prohibidos.

- *Los usos no compatibles con lo establecido en este artículo salvo los que se autoricen por ser sistemas generales de interés general y no contradigan las determinaciones contenidas en el Plan Territorial Especial o su Revisión Parcial.*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 107/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

3. *Los criterios de actuación para este ámbito son los siguientes:*
   - *Se potenciará la accesibilidad en medios mecánicos a las estaciones mediante una adecuada conexión con la red viaria existente o en estudio.*
   - *Se integrarán adecuadamente en la trama urbana correspondiente para optimizar la accesibilidad peatonal.*
   - *Se dotará a las estaciones de zonas de intercambio con el resto del transporte público (guaguas y taxis) y con el transporte privado (área de kiss&ride, zonas de aparcamiento adecuadamente dimensionadas, etc.)*
   - *Se potenciará la disposición en el entorno de las estaciones de actividades y servicios que hagan más atractivo el uso del transporte público.*

4. *Condiciones de la edificación.*
   - *Todas las construcciones realizadas en el ámbito específico 5 para posibilitar la entrada en servicio y la explotación de la nueva línea ferroviaria tendrán los parámetros edificatorio (superficie, volumen, altura, etc.) adecuados para atender a la función para la que hayan sido diseñados.*
   - *En el diseño y construcción de todos los edificios e instalaciones realizados en el marco del presente Plan, especialmente en aquellos situados en suelo rústico, se prestará atención a su adecuada integración en el entorno, con el objeto de minimizar el posible impacto causado por los mismos.*
   - *Edificabilidad: 1m2/m2.*
   - *Ocupación: 50%*
   - *Altura máxima: 10m.*
   - *Distancias a linderos: 5m.*
   - *La realización de cualquier obra de edificación, infraestructura o superestructura relacionada con el presente Plan deberá ser autorizada por el Cabildo de Gran Canaria.*

- **<u>Ámbito específico de ordenación 2. Vía general en falso túnel</u>**

Artículo 16.- Ámbito territorial 2. Concepto, finalidad, régimen de usos, criterios de actuación y régimen de edificación.

1. *Comprende la zona de Dominio Público inmediata a la línea ferroviaria (vía general) en los tramos en los que esta discurre en falso túnel, definida en los artículos 12, 13 y 15 de la Ley 38/2015 del Sector Ferroviario, así como los terrenos para la implantación de las instalaciones necesarias para la explotación de la misma (electrificación, drenaje, etc.):*
   - *Los terrenos situados en superficie sobre la infraestructura de la línea férrea, estableciéndose como aristas exteriores la proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, y una franja de terreno a cada lado de la misma. En suelo Rústico y Urbanizable la franja será de ocho metros de anchura y en suelo Urbano de cinco metros.*
   - *Estas distancias podrán ser reducidas por el Cabildo siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril, pero nunca podrá ser menor de dos metros.*

2. *La finalidad de la ordenación en este ámbito ha de ser la de posibilitar la implantación y la explotación de la línea ferroviaria y sus instalaciones anexas.*

3. *En lo referente al régimen de usos globales se consideran los siguientes*

<u>Usos Principales</u>

.

1. *Infraestructuras*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 108/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

- *Las actuaciones necesarias para la implantación y explotación de la línea ferroviaria y de sus instalaciones anexas (Electrificación, señalización, comunicaciones, drenaje, accesos, etc.).*

Usos Compatibles.

1. *Infraestructuras*
   - *Se permitirá la realización de obras de infraestructura cuando la prestación de un servicio público así lo exija, previa autorización del Cabildo de Gran Canaria.*
   - *Vialidad y espacios libres. Se permitirá la implantación de viales y espacios libres en esta zona siempre que no interfieran o condicionen la explotación ferroviaria.*

2. *Ambientales que por sus características no afecten a la seguridad de la estructura del túnel ni dificulten la explotación de la línea ferroviaria*

Usos Prohibidos.

- *Los usos no compatibles con lo establecido en este artículo salvo los que se autoricen por ser sistemas generales de interés general y no contradigan las determinaciones contenidas en el Plan Territorial Especial y en su Revisión Parcial.*

4. Los criterios de actuación para la zona son los siguientes:

- *Tanto los instrumentos de ordenación territorial como urbanística deberán establecer medidas que propicien el desarrollo sostenible de estos espacios.*

5. Condiciones de la edificación.

- *Todas las construcciones realizadas en el ámbito específico 2 para posibilitar la entrada en servicio y explotación de la nueva línea ferroviaria tendrán los parámetros edificatorios (superficie, volumen, altura, etc.) adecuados para atender a la función para la que hayan sido diseñados. A menos que esté expresamente justificado estas edificaciones tendrán una altura máxima de una planta o 4,5 metros.*
- *En el diseño y construcción de todos los edificios e instalaciones realizados en el marco del presente Plan, especialmente en aquellos situados en suelo rústico, se prestará atención a su adecuada integración en el entorno, con el objeto de minimizar el posible impacto causado por los mismos.*
- *Las edificaciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje, y procurándose su óptimo estado de conservación.*
- *La realización de cualquier obra de edificación, infraestructura o superestructura relacionada con el presente Plan deberá ser autorizada por el Cabildo de Gran Canaria.*

Según lo estipulado la parcela dedicada a dotacional se vería afectada por la superficie necesaria para la ejecución de la Estación de Playa del Inglés, en todo caso, al igual que ocurre con el falso túnel propuesto que irá bajo la superficie de la actual Avenida de Moya, será ejecutada en falso túnel por lo que los usos del ordenamiento de la Modificación Menor podrán ser compatibles la parcela destinada a este.

10.4.- PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR (PTEOTI-GC)

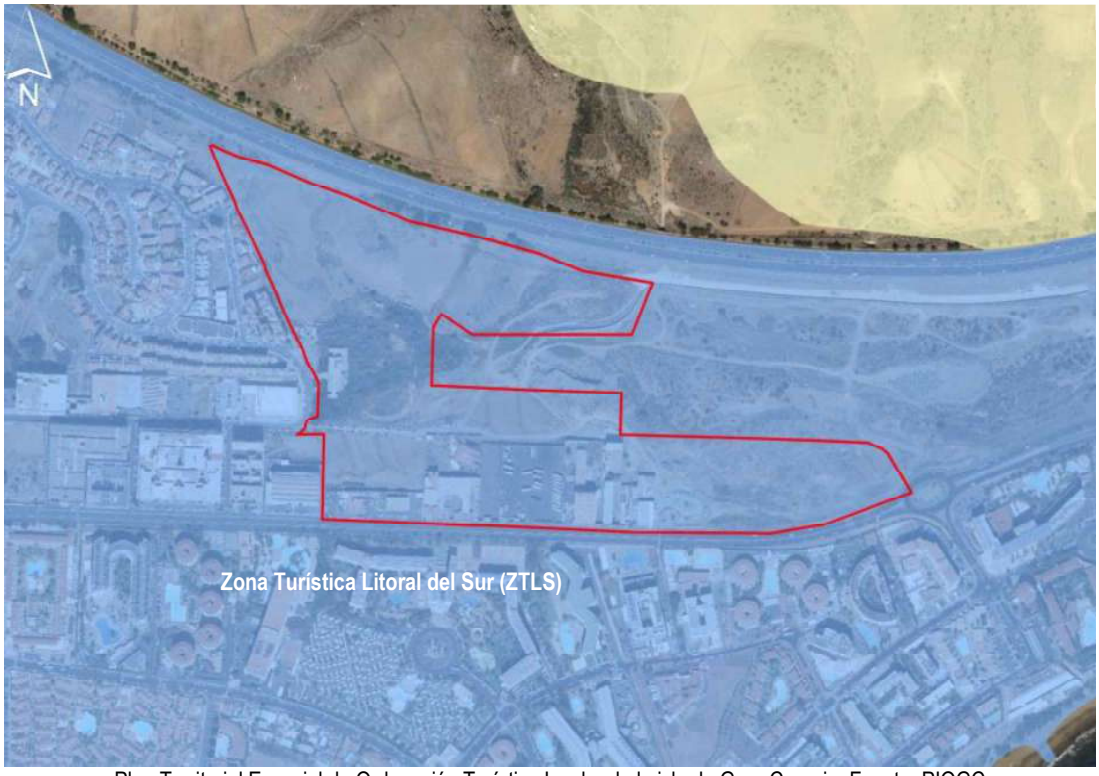
La Dirección General de Ordenación del Territorio, mediante *Resolución de 28 de febrero de 2014, por la que se hace público el Acuerdo de aprobación definitiva y de la documentación con eficacia normativa del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de la isla de Gran Canaria (PTEOTI-GC), aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 109/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

de Canarias adoptado en sesión de 28 y 30 de noviembre de 2011, promovido por el Cabildo de Gran Canaria.- Expte. 2006/0874., nombra todo este espacio como **Zona Turística Litoral del Sur (ZTLS),** en su articulado se mencionan numerosos aspectos estéticos urbanísticos que deben ser tenidos en cuenta en especial en todo el margen de la GC-500.



Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de la isla de Gran Canaria. Fuente: PIOGC

Dentro de este instrumento de ordenación, su denominación se corresponde con el PTTC-6. SB. Playa del Inglés, según el plano 2.2.1.1 de ordenación del PTEOTI-GC.



Extracto del PTEOTI-GC

En este documento se establece que el suelo que abarca **la Modificación Menor**, las tres unidades de actuación que se corresponde con el ámbito de la UE nº 47 del Plan General vigente, está dentro de una pieza territorial turística, **sin uso turístico específico. Por lo que se puede considerar en base a lo recogido en la norma del PTEOTI, que la ordenación contenida en la Modificación Menor es compatible con las determinaciones incluidas es este.**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 110/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

10.5.- DETERMINACIONES DEL PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE ESTRUCTURACIÓN Y REGENERACIÓN DEL ESPACIO CONSOLIDADO DE PLAYA DEL INGLÉS (PTP – 08)

El Plan Territorial Parcial para la regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés (PTP8) aprobado definitivamente el 6 de noviembre de 2012, propone en parte de este suelo la actuación AEMT-A01, una recomendación al planeamiento municipal de reconsiderar parámetros en parcelas frente norte GC-500, consistente en la erradicación de construcciones obsoletas (naves industriales) y renovación de edificios terciarios.

Que en su artículo (ND-R) Actuaciones Estratégicas de Intervención sobre el Espacio Mixto Público-Privado, AEMT (Art. 47)

> *"1. (ND) Concepto:*
> *Actuación Estratégica de Intervención sobre suelo privado o mixto (público-privado) dirigida a remodelar o reordenar conjuntos alojativos, comerciales o mixtos, especialmente deteriorados o infradotados que requieren una rehabilitación simultánea del espacio público circundante.*
>
> *2. (ND y R) Aplicación:*
> *Estas actuaciones definidas en la Memoria Justificativa están representadas en el Plano de Ordenación ORD-ESP 19, y son las siguientes:*
> *AEMT- 01 Recomendación al PGO de reconsiderar parámetros y estándares en parcelas frente norte GC-500 al este del cruce calle Gáldar.*
> *AEMT- 02 Espacio Público contiguo GC-500/Playa, jardines, y oferta ocio comercio en solar antiguo restaurante la Rotonda.*
> *AEMT- 03 Apertura peatonal.*
> *AEMT- 04 Apertura peatonal-rodada a nueva GC500.*
> *AEMT- 05 Apertura peatonal.*
> *AEMT- 06 Apertura peatonal-rodada a nueva GC500.*
> *(ND) El planeamiento urbanístico deberá dotar de permeabilidad el tejido hotelero en cuyo tramo se localizan las actuaciones AEMT-A03, AEMT-A04, AEMT-A05 y AEMT-A06, entre la GC500 a recualificar como vía boulevard y el viario estructurante interior de la Playa del Inglés, para posibilitar al menos 4 nuevas aperturas peatonales y/o rodadas.*
>
> *El planeamiento urbanístico establecerá los mecanismos de gestión y ejecución de dichas actuaciones para que sea factible el desarrollo de las mismas.*
>
> *(R) Las ubicaciones concretas de las actuaciones AEMT-A03, AEMT-A04, AEMT-A05 y AEMT-A06 tendrán carácter de recomendación*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 111/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26



Parcial de Estructuración y Regeneración del Espacio Consolidado de Playa del Inglés (PTP – 08). Fuente: PIOGC.

Cabe considerar en base a lo expuesto, que la ordenación contenida en la Modificación Menor es compatible con las determinaciones incluidas en el Plan Territorial Parcial para la regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés.

10.6.- PLANTEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE EN SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

En el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana en Aprobación Definitiva de Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97, y con la Aprobación Definitiva de Modificación Puntual N27 de dotaciones de garajes en suelos urbanos de núcleos tradicionales, de San Bartolomé de Tirajana, publicado el 04/01/2007 en el BOC 003/07 y el 09/02/2007 en el BOP 019/07, el ámbito se identifica como **SUNC - Suelo urbano no consolidado**. Se adjunta ficha de carácter informativo que proporciona el IDECanarias:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 112/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana

Gobierno de Canarias

CONSULTA DE PLANEAMIENTO (carácter informativo)

Fecha: 12/02/2025

Mapa de situación

Isla: Gran Canaria
Ámbito: San Bartolomé de Tirajana
Ámbito: Modificación Puntual Nº27 Dotación de Garajes
Ámbito: SJ TSJC 12/2014 de anulación de PMM de San Bartolomé de Tirajana
Ámbito: Gran Canaria

Coordenadas UTM: 444.170,45, 3.071.329,97



Categoría y subcategoría del suelo

SUC	Suelo urbano consolidado	C.1, C.2	Suelo rústico protección cultural	S.1 a S.2	Suelo rústico de protección de infraestructuras
SUNC	Suelo urbano no consolidado	SREP	Suelo rústico de especial protección	V	Viario
SUP	Suelo urbanizable programado	SRC	Suelo rústico de Costas	PD	Puerto Deportivo
SUNP	Suelo urbanizable no programado	D.1 a D.10	Suelo rústico de protección agraria	SRAR	Suelo rústico de asentamiento rural
B.1 a B.6	Suelo rústico de protección natural	E.1 a E.4	Suelo rústico de protección minera	H.1 a H.21	Suelo rústico de protección territorial
				SRR	Suelo rústico residual

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 113/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

Determinaciones urbanísticas de gestión

Estado de tramitación
Aprobación Definitiva de Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97

Código del ámbito de gestión / ejecución:
6166-302-GES_UE-1-1-17

Denominación del ámbito de gestión / ejecución:
U.E. Nº 47. Ampliación Bellavista

Tipo de ámbito de gestión / ejecución:
Actuación Sistemática

Forma de gestión del ámbito:
Tipos de ámbitos de gestión a los que se haya asignado una forma de gestión privada

Plazo de presentación del instrumento de gestión (meses):

24

Otras determinaciones:
Situación. Ampliación Bellavista

-
Instrumentos de Planeamiento. Proyecto de Compensación y Anexo al Proyecto de Urbanización

-
Superficie : 165000.
-
Objetivos. Equidistribución de cargas y beneficios
Ejecución de la urbanización

-
Plazo de solicitud de licencia : 48. Desde la entrega de la Urbanización al Ayuntamiento

-

Determinaciones urbanísticas de gestión

Estado de tramitación
Aprobación Definitiva de Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97

Código del ámbito de gestión / ejecución:
6166-302-GES_AP-1-2-59

Denominación del ámbito de gestión / ejecución:
A54. Ampliación Bellavista

Tipo de ámbito de gestión / ejecución:
Actuación Sistemática

Forma de gestión del ámbito:
Tipos de ámbitos de gestión a los que se haya asignado una forma de gestión privada

Otras determinaciones:
Superficie : 73895.
-
Superficie edificable : 62832.
-
Aprovechamiento lucrativo : 63263.
-
Aprovechamiento tipo : 0,8561.
-

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 114/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

Condiciones de la parcela urbanística y de la edificación

Estado de tramitación
Aprobación Definitiva de Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97

Etiqueta: OF

Denominación de la zona de edificación: ABV. Parcela OF

Condiciones de intensidad de la edificación

Porcentaje máximo de ocupación (%):
30

Altura máxima en número de plantas:
2

Otras determinaciones:
Superficie : 3600.
-
Superficie edificable : 0,60.
-

Condiciones de la parcela urbanística y de la edificación

Estado de tramitación
Aprobación Definitiva de Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97

Etiqueta: ABV

Denominación de la zona de edificación: Ordenanza de Edificación en Ampliación de Bellavista

Condiciones de la parcela

Superficie mínima de parcela (m²):

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 115/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

400

Condiciones de intensidad de la edificación

Determinaciones al uso:
Agregación de parcelas : Admisibilidad de la actuación : Permitida. Es posible por la propia estructura del sistema viario, ejecutándose un Estudio de Detalle que defina su disposición última.

-
Segregación de parcelas : Admisibilidad de la actuación : Permitida. Sólo en el Residencial Complementario, y contemplando éstas las Ordenanzas específicas en su uso.

-
Movimientos de tierra : Admisibilidad de la actuación : Prohibida. No se permiten desmontes y rellenos que no respeten la uniformidad del conjunto del terreno.

-

Otras determinaciones:
Tipología edificatoria. Solamente se autorizan edificaciones para fines residenciales y las dotaciones comerciales-artesanales, deportivas y de equipamiento social que le son de aplicación.

-
Cerramiento de parcela. Quedan prohibidos los retranqueos en los muros de cerca, que deberán establecerse siempre sobre la alineación.

Si existiera muro de cerca de las parcelas éste sería de una altura máxima de 0,70 m. y sobre él se podrían levantar verjas o setos verdes hasta una altura máxima de 2 m.

-
Elementos salientes. No podrán realizarse vuelos ni saliente alguno sobre la alineación.

El pretil podrá sobresalir hasta 1,00 m. dicha altura máxima.

-
Sótano. La altura máxima permitida será de 2,20 mts. En la zona de retranqueos no se admitirán edificaciones.

-
Semisótano. La altura máxima permitida será de 2,20 mts. En la zona de retranqueos no se admitirán edificaciones.

-
Construcciones por encima de la altura máxima. Sobre la altura máxima solo podrán sobresalir los elementos de ventilación.

-
Condiciones generales de la edificación. En la zona de retranqueo no podrán realizarse ningún tipo de edificación salvo cuartos de basuras en su alineación a calle.

-
Cubierta de la edificación : Condiciones estéticas - Deberán de ser planas no permitiéndose en ningún caso acabados reflectantes, en los usos Residencial Turístico, complementario y comercial.

-
Cubierta de la edificación : Depósitos - No se permite la colocación de depósitos de agua en cubiertas.

-
Espacios libres de parcela. Deberá ajardinarse al menos en un 50%, excepto en la parcela comercial.

Todo proyecto de edificación deberá llevar un plano de ordenación de las zonas libres y distribución de jardinería para la tramitación del proyecto técnico correspondiente, incluyendo muros y red interior de peatones.

-
Condiciones estéticas : Paneles solares - En el caso de uso de paneles solares, se tratará su adecuación estética al conjunto.

-
Condiciones estéticas : Tenderos - Los tenderos no serán visibles desde el exterior.

-
Condiciones estéticas : Muros de contención - Los muros de contención de tierras si son vistos deberán ser tratados con mampostería ripiada de piedra del lugar, laja, etc.

-
Condiciones de patios. Las solanas o patios de servicio del edificio, si diesen a vista exteriores presentarán un acabado acorde con el resto de la edificación y se cerrarán con muros, celosías o pantallas.

-
Condiciones higiénicas : Desagües pluviales - Las aguas pluviales recogidas en cubierta y zonas libres no podrán verterse a la red de saneamiento.

-
Condiciones higiénicas : Depósitos de basura - Se dispondrán en cada parcela de un compartimento cerrado, con ventilación superior practicable desde la vía pública y situado en la alineación de la misma, con objeto de albergar los recipientes de desperdicios y basuras, hasta su recogida por los servicios municipales de limpieza. En las condiciones recogidas en el P.G.O.U.

-

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 116/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

Determinaciones reguladoras de los usos pormenorizados

Estado de tramitación
Aprobación Definitiva de Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97

Denominación de la zona de uso: TE-OfOf-1: Oficinas y Comercial en Ampliación de Bellavista

USO PRINCIPAL:

5.1 : Terciario > Oficinas

USOS COMPATIBLES:

8.5 : Infraestructuras > Aparcamientos y garajes
Observaciones - Se permite la construcción de garajes privados en sótanos bajo rasante o en semisótano no sobresaliendo de dicha rasante en este caso más de 1 mts.

Además se permite aparcamiento en superficie en interior de parcelas.

USOS COMPLEMENTARIOS:

5.2 : Terciario > Comercial
Observaciones - En Planta Baja.

Usos globales

Estado de tramitación
Aprobación Definitiva de Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97

Etiqueta: RE

Descripción: Residencial

Como conclusión, en base a lo expuesto, que la ordenación contenida en la Modificación Menor es compatible con las determinaciones incluidas en el Planeamiento municipal, en el caso de la Alternativas 0, mientras que tanto la 1 como la 2 se pretende la modificación de los documentos.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 117/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

11.- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.

En los apartados 4 y 8 anteriores se expone un análisis detallado de alternativas técnica y ambientalmente viables y justificación de la alternativa seleccionada, en el que se concluye que la propuesta recogida en el **"MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 47 DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DETIRAJANA. GRAN CANARIA"**, se considera que la **Alternativa 2** se considera la más conveniente para la consolidación de su desarrollo, por resultar evidente sus ventajas formales, ambientales y de incidencia sobre la población afectada, especialmente por ordenar todo el conjunto de parcelas incluyendo la del suelo del antiguo Canódromo.

En el caso de la Alternativa 0 supone que se continúen las determinaciones del Plan General vigente, lo que en el caso de la parcela del antiguo Canódromo dentro del uso deportivo previsto, tenga una edificabilidad muy baja, lo que ha supuesto el desinterés de los legítimos propietarios para la gestión y desarrollo quedando en la actualidad un espacio en abandono, interrumpiendo la canalización del cauce del barranco de Bellavista y sin ejecutar el viario que diera continuidad a la calle Alcalde Enrique Jorge, afectando sensiblemente al paisaje y entorno de esta parte del municipio.

En cambio, ambas alternativas de desarrollo, la alternativa 1 y 2, mejoran la situación actual de manera notable. Ambas comparte desarrollo en todo el ámbito de la Modificación Menor, por lo que las diferencias desde el punto de vista ambiental son escasas, sin embargo, como se ha visto en el punto de evaluación de impactos, la Alternativa 2 obtiene mejor resultado debido a su sistema de gestión que incluye a los propietarios del Canódromo y permite que se pueda ejecutar las diferentes unidades sin perjuicio de otras no se ejecuten al mismo tiempo, de este modo se obtiene un mejor ordenamiento de la zona y no repercute negativamente en la calidad paisajística actual de todo este espacio degradado en la entrada del núcleo turístico principal de la isla.

En primer lugar, optimizan la organización de los espacios libres, las dotaciones y los equipamientos, complementando los ya previstos en la zona de El Veril y consolidando en esta área del municipio un pulmón verde en el que se incluye la canalización del cauce del barranco hasta su conexión con El Cañizo.

Asimismo, se garantiza la continuidad de la vía de Bellavista y de la futura calle Alcalde Enrique Jorge hasta el futuro nudo viario contemplado en el PTE-21, en la futura estación del tren insular. La ordenación de ambas alternativas busca mantener la coherencia con las tipologías edificatorias de la urbanización colindante de Bellavista, orientando las construcciones hacia los espacios libres generados por las cesiones y la canalización del barranco.

Las edificaciones previstas en las alternativas 1 y 2 estarán diseñadas y ejecutadas conforme a las nuevas normativas de eficiencia energética, garantizando su autosuficiencia y eliminando por completo las emisiones de gases nocivos a la atmósfera. Además, se priorizará la calidad arquitectónica en el diseño, así como el uso de materiales innovadores y sistemas constructivos avanzados, contribuyendo así a un desarrollo urbano sostenible y respetuoso con el medioambiente.

Atendiendo a las diferencias de estas dos alternativas, tenemos que la Alternativa 2 se diferencia en la forma de gestión y del desarrollo del suelo, la cesión el 10 % del suelo correspondiente a los aprovechamientos urbanos de la UA-1 será monetizado, debido a la imposibilidad de obtener una parcela para la administración. Esta situación se debe al elevado número de propietarios, quienes han optado por destinar la UA-1 a un uso terciario con el objetivo de viabilizar su gestión. De este modo, se busca que los distintos titulares mantengan, en términos de superficie, una proporción similar a la que poseían originalmente.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 118/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

Así como que la gestión del suelo se puede hacer independiente por cualquiera de los propietario/promotor de las bolsas de suelo (Unidades de Actuación) sin que se frenen los intereses de los demás.

Igualmente se establecen mecanismos normativos que incentiven la participación del sector privado en la ejecución parcial o total de estas actuaciones, garantizando al mismo tiempo la sostenibilidad de los valores ambientales y paisajísticos del entorno. Asimismo, se prioriza la preservación de la calidad ambiental y la salud urbana dentro del área y del entorno cercano. Igualmente supone mayor eficacia del suelo urbanizado preexistente en la satisfacción de necesidades edificatorias y de la actividad económica.

Es por todo ello por lo que el presente Documento Ambiental Estratégico propone como alternativa ambientalmente más adecuada la Alternativa 2, al concretar mediadas urbanísticas que proponen una mejoría ambiental de esta área del municipio, a la vez que permite que cada una de las 3 unidades de actuación puedan ejecutarse independientemente lo que permite su pronta puesta en ejecución, una vez aprobada la Modificación Menor, sin poner en perjuicio la mejora de otras áreas del ámbito sin estar ancladas a la ejecución total del ámbito.

12.- MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS PARA CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA MODIFICACIÓN MENOR PROPUESTA, TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO

12.1.- FASE DE PLANIFICACIÓN Y FASE DE OBRAS.

a) Usos e Infraestructura existente en el entorno.

Para el desarrollo de las obras asociadas a la ejecución de la Modificación Menor se garantizará el mantenimiento de la operatividad de la infraestructura viaria y peatonal existente en la periferia de la parcela, disponiendo, en caso necesario, pasos alternativos para garantizar la accesibilidad y funcionalidad, en su caso, de las infraestructuras, viarios rodados y peatonales, edificaciones residenciales, etc., y en general de los usos, infraestructuras y bienes materiales existentes en el entorno de dichos espacios.

Se evitará en especial que las obras puedan interferir el tráfico asociado al sistema viario colindante, y en caso de necesidad de efectuar cortes temporales en viales y calles del entorno, se deberá observar una planificación de los trabajos, la habilitación de pasos alternativos, etc., de tal manera que se minimice la interferencia sobre el servicio que prestan dichas vías en la actualidad.

b) Conservación y protección del espacio colindante con el sector.

El suelo y los usos (residenciales, viarios etc.) que circundan el ámbito afectado por la Modificación Menor deberán ser objeto de protección a lo largo del periodo de obras, prestándose especial cuidado en impedir que se produzcan vertidos, acumulaciones de residuos y materiales procedentes de las obras, así como el tránsito de maquinaria, vehículos o personas fuera de las zonas delimitadas por las obras, ni de forma temporal ni permanente. Por lo tanto, se restringirá el campo de acción de las obras al estrictamente necesario, y todo ello será objeto de seguimiento ambiental específico por parte de la Dirección de Obras o técnico ambiental dispuesto al efecto.

Para contribuir a la efectividad de esta medida se procederá a la instalación de un jalonamiento y/o vallado perimetral de obra cuya finalidad será evitar la afección del espacio y los usos que circundan el ámbito de las obras. Opcionalmente, se podrá implantar un cerramiento ciego que reduzca la incidencia

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 119/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

paisajística de las obras sobre los usos del entorno en zonas en que las obras presenten una mayor incidencia visual.

Cualquier afección, por ocupación accidental o por intervención necesaria, de áreas externas al ámbito de actuación, deberá quedar debidamente justificada ante el órgano ambiental competente, y el suelo y los usos afectados serán objeto de medidas de restauración de las condiciones iniciales alteradas.

Una vez finalizadas las obras, los vallados y todos los elementos provisionales de obras deben ser retirados.

c) Emisiones, ruidos y vibraciones:

- Emisiones de polvo a la atmósfera

Se generarán fundamentalmente durante las labores destinadas a la adecuación de la superficie, desmantelamiento de la edificación existente y el desarrollo de la edificación prevista; y serán especialmente significativas durante la demolición de la edificación.

La medida correctora más eficaz para reducir estas emisiones de polvo a la atmósfera y por tanto mitigar el efecto de éstas sobre los usos y el entorno colindantes consiste en la aplicación de riegos correctores sobre la superficie expuesta en cada momento, -terrenos objeto de excavación o rellenos, las zonas de acopio temporal de materiales, etc.-.

Para efectuar estos riegos se dispondrá de camiones-cuba y/o mangueras conectadas a puntos cercanos de suministro en función de las necesidades en cada momento.

La utilización de agua como medida correctora de este tipo de emisiones se dosificará de manera coherente para evitar encharcamientos. Se regará al menos tres veces al día, antes de empezar la jornada de trabajo, a las cuatro horas siguientes y al finalizar la misma, debiéndose intensificar su aplicación en caso de condiciones ambientales adversas, -viento intenso, etc.

Como complemento a esta medida correctora, durante el transporte de tierras, en camiones, se procederá a cubrir la carga con un toldo a fin de evitar la acción de barrido ejercida por el viento sobre la superficie del material.

- Emisiones de gases y partículas

Las emisiones gaseosas se generarán por el funcionamiento de los motores de la maquinaria pesada y camiones ligados a las obras indicadas. Las emisiones gaseosas emitidas por éstos serán las correspondientes a cualquier vehículo homologado de estas características, debiéndose encontrar siempre dentro de los rangos permitidos por la normativa vigente.

Se espera que la normal circulación de los vientos haga que los gases emitidos por la maquinaria sean fácilmente dispersados, con lo que su impacto medioambiental resultará casi nulo. No obstante, todos los vehículos se mantendrán en perfecto estado de funcionamiento para evitar generar emisiones superiores a las permitidas, reponiendo los sistemas de filtro de escape en caso de deterioro o procediendo a la reparación de cualquier otro elemento que presente mal funcionamiento, en el correspondiente taller autorizado.

Toda la maquinaria que opere en el sector deberá contar con sus correspondientes ITV en vigor y/o certificados de emisiones, si le corresponde.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 120/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

- Ruidos.

En la fase de obras, la principal fuente de ruido será el arranque y carga del material por la ejecución de las obras, y vendrá dada por la generada por los propios equipos móviles, tráfico de camiones y maquinaria pesada, de acuerdo con las características de los vehículos y maquinaria en cada caso. No en todos los equipos estas fuentes de ruido tienen la misma importancia. A continuación, se añaden los niveles de ruidos que generaría la maquinaria a emplear, según las características de su ficha técnica:

- Pala cargadora: entre 70 y 90 dB(A).
- Camiones: entre 60 y 80 dB(A).

Hay que tener en cuenta que el sonido sufre una atenuación por la difusión y la absorción molecular en el aire en un campo abierto y ésta es función de la distancia. Esta función establece una reducción de 26 dB(A) a los 40 metros de distancia y una posterior reducción de 6 dB(A) cada vez que se duplica la distancia.

Al objeto de reducir al mínimo la afección, se recomienda que se desarrollen en el menor tiempo posible las obras con mayor impacto acústico asociado, reduciendo de este modo las posibles molestias en el entorno residencial, adecuando los horarios de comienzo y finalización de las obras a los que se establezcan de forma reglamentaria para la zona.

Por último, se evitará en lo posible el tránsito y concentración de maquinaria de obras y camiones en las vías de acceso y en la proximidad de los bordes de la zona de obra, así como que los motores de los vehículos permanezcan en funcionamiento innecesariamente.

d) Residuos y vertidos.

- Residuos.

El manejo y gestión de los residuos generados durante las obras indicadas y su gestión será fundamentalmente el siguiente:

a) Restos vegetales: estos residuos, que alcanzarán mínimo volumen, deberán ser preferentemente trasladados a planta de elaboración de compost, y en su defecto, a vertedero autorizado.

Bajo ningún concepto se procederá a la quema de restos vegetales en el ámbito de las obras.

b) Residuos urbanos y asimilables a urbanos, los cuales serán recogidos en contenedores estancos y trasladados hasta la zona más próxima de recogida municipal. No siendo el volumen de éstos muy importante, el traslado de los mismos será llevado a cabo por personal de la propia obra sin llevar implícito un incremento en los costes.

El contenido de estos contenedores será trasladado hasta los puntos de recogida municipal más próximos, al menos, una vez a la semana, siendo llevados por el propio personal de la obra. Se considera que el personal implicado en obras generará aproximadamente 0,6 Kg/día de residuos, los cuales se almacenarán adecuadamente en los contenedores.

c) Residuos inertes, durante las obras se generarán volúmenes poco significativos de tierras no reutilizables, residuos de demolición, escombros, restos de hormigones, pavimento de asfalto, plásticos, maderas, etc., derivados de los distintos procesos constructivos a desarrollar (homogeneización del terreno, demolición de infraestructura existente, desarrollo de la edificación, etc.). En la medida de lo posible, los residuos de construcción serán incorporados a una planta de Reciclaje de Residuos de Construcción y Demolición (RCD), y los restantes entregados a gestores autorizados para que los traten adecuadamente, o bien trasladados a vertedero autorizado.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 121/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

d) Residuos peligrosos, los cuales han de ser entregados a un gestor autorizado, que será el encargado de tratarlos adecuadamente. En cualquier caso, estos residuos (combustibles, disolventes, trapos de limpieza contaminados, pinturas, etc.), se almacenarán adecuadamente en contenedores estancos adecuados a su naturaleza, evitando de este modo que puedan constituir un foco de contaminación. Igualmente deberán seguirse para su manejo y gestión las pautas establecidas por la normativa vigente, las cuales están orientadas a:

- Separar adecuadamente y no mezclar los residuos peligrosos, evitando particularmente aquellas mezclas que supongan un aumento de su peligrosidad o dificulten su gestión.
- Envasar y etiquetar los recipientes que contengan residuos peligrosos en la forma que reglamentariamente se determine.
- Llevar un registro de los residuos peligrosos producidos y destino de los mismos.
- Suministrar la información necesaria para su adecuado tratamiento y eliminación a las empresas autorizadas para llevar a cabo la gestión de residuos.
- Informar inmediatamente a la autoridad competente en caso de desaparición, pérdida, o escape de residuos peligrosos.

El almacenamiento temporal de los residuos peligrosos no deberá exceder los plazos que exija la normativa de aplicación, en cada momento.

En caso de que una máquina necesite un cambio de aceite y/o algún tipo de mantenimiento, se deberá trasladar a taller autorizado a tal efecto y una vez realizadas las labores necesarias, volver a ser trasladada a la zona de obras y continuar con sus labores.

En el caso de producirse vertidos de sustancias peligrosas, se activarán los protocolos de emergencia, y será gestor autorizado el encargado de proceder a la retirada de los mismos.

- Vertidos

Los posibles vertidos que se pueden producir en este tipo de actuaciones serán los relacionados con derrames accidentales de aceite y combustibles de la maquinaria implicada en el proceso.

Se aplicarán las medidas necesarias para evitar que durante las obras se produzcan vertidos accidentales de sustancias peligrosas con origen en la maquinaria implicada en las mismas; vertidos que pueden convertirse en vectores contaminantes en las aguas superficiales, subterráneas y en el suelo. En esta línea, el mantenimiento de la maquinaria de obra se realizará en talleres homologados.

En caso de ocurrencia de vertido accidental se procederá a su recogida por parte de gestor autorizado, previa inertización con material absorbente, retirada y correcta gestión del residuo peligroso producido (absorbente contaminado), debiendo estas labores ser realizadas por el gestor contratado al efecto, estableciéndose el siguiente protocolo de actuación.

PROTOCOLO DE ACTUACIÓN VERTIDOS ACCIDENTALES

1.- Evaluar la dimensión del vertido. Si se trata de un gran derrame evacuar rápidamente la zona afectada y contactar con los cuerpos de seguridad. Si es un derrame pequeño actuar siguiendo el siguiente protocolo.

2.- Evacuar la zona quedando únicamente el personal que va a actuar en esta situación.

3.- Utilizar equipos de protección individual si son necesarios (p.ej. mascarillas, guantes, etc.)

4.- Absorber el líquido derramado. Existen productos específicos para la absorción o neutralización según las características del vertido. En caso de no disponer de ellos se debe utilizar el material más inerte posible. Es importante tener en cuenta las incompatibilidades químicas. A continuación, se exponen algunos procedimientos.

Líquidos inflamables:
- No emplear serrín dado que es altamente combustible.
- Absorber con carbón activo u otros absorbentes comerciales.

Ácidos:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 122/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

- Neutralizar con absorbentes-neutralizadores comercializados. Si no se dispone de ellos emplear bicarbonato sódico.
- En caso de ácidos es importante actuar con la mayor rapidez ya que son muy dañinos.

Bases:

- Neutralizar con absorbentes-neutralizadores comercializados. Si no se dispone de ellos emplear agua ligeramente acidificada.

Líquidos no inflamables ni tóxicos:

- Absorber con absorbentes convencionales, como serrín o arena.

5.- Descontaminar la zona con agua y jabón. En caso de que el vertido se dé sobre tierra, extraer la capa afectada.

6.- Depositar todo el material con el que se ha absorbido el líquido derramado en un recipiente adecuado y hermético quedando perfectamente cerrado.

7.- Etiquetar el recipiente con la codificación adecuada, tratándolo según su naturaleza (tóxico o no) y poniéndolo en contacto con el gestor autorizado para su retirada.

8.- Comunicar a la dirección el hecho.

Por otro lado, se deberán dimensionar los riegos correctores, evitando producir encharcamientos.

e) Control del tráfico de la obra.

El tráfico rodado asociado a las obras, en caso necesario, será objeto de control por un trabajador encargado de que la salida y entrada de camiones al lugar de trabajo se realice de manera gradual con el objeto de evitar retenciones innecesarias en el viario local y el incremento del riesgo de accidentes.

El acceso al área de trabajo y la conexión con el viario exterior será debidamente señalizada mediante letreros que indiquen la salida y entrada de camiones, y objeto de limpieza permanente. En caso de que se den afecciones sobre el pavimento en viales de contorno, será repuesto con la mayor premura posible y se deberá mantener el viario en todo momento libre de partículas y gravas en zonas de rodadura fuera de la obra.

f) Medidas de integración paisajística y ambiental.

Si bien las disposiciones de la Modificación Menor garantizan la adecuada integración paisajística del uso comercial y residencial en el medio urbano de acogida, cabe no obstante señalar las siguientes medidas adicionales para asegurar el mayor grado de integración paisajística en la trama urbana en la que se inserta:

- Condiciones para la urbanización y la edificación.

Se cuidará la estética y el adecuado grado de integración paisajística de la nueva edificación, zonas ajardinadas, cerramientos, etc. (empleo de materiales que aporten estética y calidad, diseño singular de fachadas, adecuación de colores y texturas en el medio de acogida, etc.)

Con carácter general, y en la medida de lo posible, se recomienda adoptar uniformidad tipológica en el diseño y características de la edificación mediante el empleo, entre otros, de materiales, cromatismos, etc., que contribuyan a asegurar su adecuada integración paisajística. Las cubiertas se tratarán como una fachada más de la edificación.

Para el diseño de pasos peatonales y zonas ajardinadas, en general, se tendrá en cuenta la perspectiva de género, con el propósito de generar espacios públicos seguros e integradores para todos los sectores de la sociedad.

-Iluminación

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 123/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

El nivel de iluminación se ajustará a los lux adecuados para producir un alumbrado homogéneo de todo el sector y sin crear áreas de penumbras, pero siempre con el imperativo de no ser demasiado excesivo.

El alumbrado previsto deberá cumplir la legislación en vigor que le afecte, en cuanto a niveles de emisión, tipos de lámparas, dirección de la emisión, etc.

- Zonas ajardinadas.

Para el acondicionamiento de nuevas zonas ajardinadas se emplearán ejemplares botánicos que se encuentren disponibles en viveros comerciales de la isla, y que bien por su carácter autóctono o bien por su incapacidad probada para dispersarse por sí mismos, aún sin ser autóctonos, se consideran adecuados, priorizando el empleo de especies florísticas adaptadas al piso bioclimático en el que se sitúa el sector, de manera que impliquen el menor requerimiento de riego.

La relación de especies de empleo preferente en los diferentes espacios a acondicionar es la siguiente:

ESPECIES ARBÓREAS	
NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
Phoenix canariensis	Palmera canaria
Convolvulus floridus	Guaidil
Dracaena draco	Drago

ESPECIES ARBUSTIVOS	
NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
Argyranthemum frutescens	Magarza
Euphorbia balsamifera	Tabaiba dulce
Euphorbia canariensis	Cardón
Euphorbia lamarckii	Tabaiba amarga
Lavandula canariensis	Lavanda
Plocama pendula	Balo
Echium sp.	Tajinaste

No se emplearán especies vegetales incluidas en el catálogo de especies invasoras (Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras), así como aquellas otras que puedan hibridarse con las especies autóctonas o que tengan capacidad para asilvestrarse en el medio natural demostrado científicamente, para evitar que estas especies agresivas puedan escaparse de cultivo y entrar en competencia con la vegetación natural propia de las áreas naturales del municipio; siendo además recomendable que para la consolidación de zonas ajardinadas se recurra, al menos parcialmente, a la utilización de especies autóctonas y/o endémicas propias del piso bioclimático en que se sitúa la superficie, para contribuir a la preservación del patrimonio vegetal insular.

Si bien serán los correspondientes Proyectos de Jardinería los que concretarán el detalle de desarrollo de estas zonas verdes, se recomienda evitar alineaciones y distribuciones monótonas de las plantaciones para asegurar el mayor grado de naturalidad posible en las zonas verdes a implantar.

g) Fauna.

Con respecto a la protección de la fauna, dado que se trata de una zona altamente intervenida y transformada, a la que no se asocian especies de interés, sólo se propone una introducción gradual de las actividades más intensas en el área para permitir una redistribución espacial y temporal de las especies que puedan ser afectadas por las actividades propias de las obras.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 124/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

h) Patrimonio histórico.

En lo que respecta al patrimonio histórico, en el improbable supuesto (dado que se trata de un espacio urbanizado) de cualquier hallazgo casual de restos arqueológicos que se produzca como consecuencia del desarrollo de la Modificación Menor (remociones de tierra, obras de cualquier índole, o azar), se suspenderá cautelarmente los trabajos en la zona de hallazgo procediéndose a su comunicación al Servicio de Cultura y Patrimonio Histórico del Cabildo Insular de Gran Canaria.

i) Medidas para combatir el cambio climático y permitir su adaptación al mismo.

Las medidas básicas para mitigar la incidencia sobre el cambio climático y permitir la adaptación al mismo, se orientan a la reducción de emisiones a la atmósfera y la adopción de medidas de adaptación a los efectos previsibles (ambientales, económicos y sociales) propiciados por las variaciones de factores y condiciones ambientales.

Se considera que el desarrollo de la Modificación Menor no va a tener repercusión de consideración en lo que respecta al cambio climático y a la emisión de gases de efecto invernadero, pues la consolidación de la urbanización del sector recogiendo las modificaciones dispuestas no va a producir un aumento de los consumos de energía eléctrica respecto a lo previsto en la planificación vigente.

No obstante, seguidamente se disponen medidas genéricas recomendadas para la prevención, reducción y compensación de efectos sobre la huella de carbono asociada a la consolidación urbana del espacio, algunas de las cuales ya se han detallado anteriormente:

a) Para el proceso de urbanización - construcción:

- Minimización de movimientos topográficos.
- Reducción de las emisiones de CO_2 asociadas al funcionamiento de la maquinaria, instalaciones y equipos auxiliares que intervienen en las obras.
- Reducción de consumos de energía eléctrica:
    - Uso racional del alumbrado y de los equipos eléctricos de la obra.
    - Planificación correcta de las actividades para así optimizar el uso de los equipos eléctricos de la obra.
    - Mantenimiento correcto de los equipos eléctricos.
    - Correcta gestión de los puntos de luz. Cálculo de las instalaciones provisionales de obra de forma que se utilicen lámparas de bajo consumo con aportación de la luz estrictamente necesaria. Para mantener su rendimiento se limpiarán periódicamente.
    - Correcto dimensionado de los equipos eléctricos. Se realizarán seguimientos del consumo de energía eléctrica para identificar desviaciones y fijar objetivos de ahorro.
    - Utilización de paneles solares fotovoltaicos o mediante otra fuente de energía renovable, siempre que sea posible, para la generación de electricidad en las oficinas de obra.
    - Calentamiento del agua para oficinas y aseos mediante paneles solares térmicos o mediante el empleo de otra fuente de energía renovable.

- Reducción de consumos de gasoil o similar:
    - Parada de las máquinas en periodos de espera y, en general, siempre que sea posible.
    - Planificación de las operaciones y recorridos de forma que se optimicen rendimientos y tiempos de ejecución.
    - Se evitará el tráfico de vehículos con exceso de velocidad.
    - Se asegurará el correcto estado de mantenimiento de la maquinaria.
    - Realización de una conducción suave en el caso de máquinas móviles.
    - Empleo de máquinas con catalizadores de tres vías.
    - Empleo de máquinas y vehículos de bajo consumo.
    - Empleo de biocombustibles siempre que sea posible.

a) Para áreas verdes:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 125/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

- Fomentar la integración natural de la urbanización.
- Utilización de vegetación autóctona en jardinería.

b) Para la gestión del agua.
- Proyectar instalaciones que faciliten el ahorro y la reutilización del agua.
- Favorecer la infiltración natural de las aguas pluviales reduciendo la impermeabilización del suelo
- Empleo de especies vegetales de bajo o moderado requerimiento hídrico

c) Para la gestión de la energía, calidad del aire y cambio climático.
- Instalación de sistemas de producción de energías renovables, de reducción del consumo de energía, orientadas a la eficiencia energética, etc. Se recomienda la incorporación de instalaciones receptoras de energía solar, y las correspondientes instalaciones acumuladoras, con capacidad suficiente para cubrir parte de las necesidades energéticas propias de los edificios y sus actividades.
- Regular las características técnicas del alumbrado público para conseguir un elevado rendimiento energético.

d) Edificación y materiales de construcción.
- Empleo de materiales duraderos cuyo proceso productivo presente las menores emisiones asociadas e implique el menor impacto ambiental posible (empleo preferente de materiales naturales y de proximidad).
- A nivel de proyecto técnico se planteará un diseño de la edificación y el uso de materiales que incrementen el aislamiento térmico de la edificación, reduciendo la necesidad de empleo de aire acondicionado.

g) Medidas de compensación.
Destino del mayor porcentaje posible de suelo a la implantación de zonas verdes que sirvan para fijar el CO_2 atmosférico.

j) Población y bienestar social.

Al objeto de evitar afección sobre la población, las obras a desarrollar deberán realizarse sin afectar a los horarios de descanso restringiéndose al periodo de 8:00 a 20:00 horas, debiendo ser muy estrictos en su cumplimiento especialmente en la proximidad de las zonas de uso residencial.

En todo momento se asegurará la accesibilidad a las viviendas y usos existentes en el ámbito de desarrollo de las obras.

k) Seguimiento ambiental de las obras.

Conforme al plan de Vigilancia Ambiental propuesto, se llevará un seguimiento ambiental del cumplimiento de las medidas correctoras y protectoras propuestas, bien sea por la Dirección de las Obras o por técnico ambiental competente.

12.2.- FASE OPERATIVA: FUNCIONAMIENTO.

a) Mantenimiento y conservación.

Se mantendrá en perfectas condiciones el pavimento de vías de tráfico rodado, reponiendo las superficies deterioradas, con el fin de evitar producir molestias a los usuarios, pérdidas de fluidez en la circulación, aumentos de los índices de riesgo de accidentes, etc.

Asimismo, se mantendrán en perfectas condiciones de limpieza las aceras y demás áreas peatonales, el mobiliario se reparará y se repondrá en caso de pérdida, etc.

También se velará por el buen mantenimiento de las condiciones iniciales adoptadas por las edificaciones, cerramientos, revestimientos, etc., evitando su degradación estética.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 126/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

La infraestructura de saneamiento e impulsión de aguas residuales se mantendrá en correctas condiciones de operatividad, aislamiento y estanqueidad, con lo que se evitarán pérdidas de aguas residuales, que pueden provocar afecciones al subsuelo, alteraciones del sosiego público, etc.

b) Residuos y vertidos.

Para el correcto tratamiento de residuos se dispondrá de puntos de recogida selectiva para traslado a complejo ambiental, acomodados en sus características a las que establezca en su caso el planeamiento en vigor.

Se realizará antes del comienzo de la época de lluvias una limpieza de cunetas de las vías y puntos de desagües del sistema de drenaje de aguas pluviales, para evitar que se produzcan inundaciones de zonas no deseadas, un aumento de la erosión y una pérdida de los materiales, sobre todo en las zonas verdes, el posible arrastre de estos materiales a las zonas de desagüe, etc.

c) Iluminación.

A lo largo de la fase operativa se mantendrán las determinaciones indicadas para la implantación de iluminación en la fase de obras de desarrollo del sector, garantizando la minimización de la contaminación lumínica, y su efecto sobre residentes y visitantes, sobre las especies faunísticas y sobre el cielo, y minimizando al tiempo el consumo de energía y contribuyendo a combatir el cambio climático.

d) Paisaje.

Todas las medidas correctoras comentadas suponen el mantenimiento de la calidad paisajística de la actuación propuesta.

En cuando a las características edificatorias, se reparará cualquier daño que puedan sufrir las fachadas y cubiertas manteniéndose en estado adecuado (materiales, pinturas, cubiertas, etc.)

Especial cuidado se deberá tener con las zonas ajardinadas, en las que se tendrá que llevar a cabo una reposición de marras constante cuando mueran o enfermen los individuos vegetales. La sustitución del arbolado y especies arbustivas se realizará, a ser posible, por especies iguales a las antiguas u otras similares, con el mismo porte, habitualmente empleadas en jardinería en la isla, evitando aquellas especies que sean incompatibles con el equilibrio ecológico de la zona.

En el caso de necesitarse la utilización de especies exóticas en estas tareas de reposición, se utilizarán especies que no estén recogidas en el *Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto*, así como aquellas otras que no puedan hibridarse con las especies autóctonas o que no tengan capacidad para asilvestrarse en el medio natural demostrado científicamente.

El riego de estas superficies se dosificará correctamente según las necesidades del momento, evitando excedentes que puedan generar pérdidas de suelos, erosión, pequeñas inundaciones, obstrucciones del sistema de drenaje, etc.

En cuanto al empleo de fitosanitarios, siempre se llevará a cabo por personal cualificado que haya obtenido el carné de manipulador de este tipo de sustancias, y sólo se usarán aquellos autorizados conforme a lo establecido en el *Real Decreto 1311/2012, de 14 de septiembre, por el que se establece el marco de actuación para conseguir un uso sostenible de los productos fitosanitarios*. Con esta norma se produce la transposición de la *Directiva 2009/128/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de octubre de 2009, por la que se establece el marco de la actuación comunitaria para conseguir un uso sostenible de los plaguicidas* y, asimismo, se desarrolla la *Ley 43/2002, de 20 de noviembre, de*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 127/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

Sanidad Vegetal, en las materias de comercialización y utilización de productos fitosanitarios y en las de racionalización y sostenibilidad de su uso; y se utilizarán adecuadamente, lo que supone el cumplimiento de las condiciones indicadas en sus etiquetas y la aplicación de los principios de las buenas prácticas fitosanitarias, evitando de este modo cualquier efecto nocivo sobre la salud humana o animal, y sobre las aguas subterráneas.

13.- PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL

13.1.- OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.

El objetivo del presente Programa de Vigilancia Ambiental es establecer la forma de realizar el seguimiento que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el Documento Ambiental Estratégico.

Para ello, se hace necesaria tanto la planificación sistemática de las labores de seguimiento ambiental, como una organización de la información necesaria para el estudio de la evolución de los impactos medioambientales.

Con el establecimiento de este Plan de Seguimiento y Control se pretende comprobar la realización de las medidas protectoras y correctoras propuestas, proporcionar información inmediata acerca de los valores críticos fijados para los indicadores de impactos preseleccionados, proporcionar información a usar en la verificación de los impactos predichos y, por último, proporcionar información acerca de la efectividad de las medidas correctoras adoptadas.

Además, se pretende controlar la aparición de impactos ambientales no previstos, con el fin de reaccionar a tiempo y diseñar las oportunas medidas de prevención, protección, corrección y compensación de impactos ambientales que pudieran detectarse con posterioridad.

De igual forma, el PVA podrá incluir cuantas consideraciones estime oportuno el órgano ambiental competente.

13.2.- ETAPAS DEL PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.

Este Programa de Vigilancia Ambiental se estructura en base a cuatro etapas que se señalan a continuación:

- Etapa de Verificación: en la que se comprueba que se han adoptado todas las medidas correctoras propuestas en el Documento Ambiental.

- Etapa de Seguimiento y control: se comprueba el funcionamiento de las medidas correctoras en relación con los impactos previstos, para lo que se especificarán las relaciones "causa-efecto" detectadas, los indicadores de impacto a controlar y las campañas de medidas a realizar, determinándose la periodicidad de estas últimas y la metodología a seguir.

- Etapa de Redefinición del Programa de Vigilancia Ambiental: se asegurará la adopción de nuevas medidas correctoras y/o modificación de las previstas en función de los resultados del seguimiento de los impactos residuales, de aquellos que se hayan detectado con datos de dudosa fiabilidad y de los impactos no previstos que aparezcan; pudiéndose modificar la periodicidad, incluso eliminar la necesidad de efectuar las mediciones propuestas en función de los resultados que se vayan obteniendo, se hayan adoptado o no medidas correctoras.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 128/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

- Etapa de emisión y remisión de informes: se especifica la periodicidad de la emisión de los informes y su remisión al Órgano Sustantivo y Ambiental actuante.

A modo de resumen, podemos decir que en la Etapa de Verificación se comprueba la implantación de las medidas correctoras, y en la Etapa de Seguimiento y Control se realizan los controles, entendiendo estos controles como herramientas de comprobación del funcionamiento de las medidas correctoras y protectoras.

Mediante la Etapa de Redefinición, y tras la valoración de los datos obtenidos en las etapas anteriores, se establecen nuevas medidas correctoras o de protección, e incluso, si fuera necesario, la exclusión de alguna de ellas.

Finalmente, la Etapa de Emisión y Remisión de Informes, corresponde a la elaboración de los informes en función del factor ambiental, para su posterior remisión al órgano sustantivo y ambiental, con una periodicidad específica.

13.3.- INDICADORES DE IMPACTO Y PARÁMETROS DE CONTROL.

La realización del seguimiento se basará en la formulación de indicadores, los cuales proporcionarán la forma de estimar, de manera cuantificada y simple en la medida de lo posible, la realización de las medidas previstas y sus resultados; pueden existir, por tanto, dos tipos de indicadores, si bien no siempre los dos tienen sentido para todas las medidas:

- Indicadores de realizaciones (**etapa de verificación**), que miden la aplicación y ejecución de las medidas correctoras.

- Indicadores de eficacia (**etapa de seguimiento y control**), que miden los resultados obtenidos con la aplicación de la medida correctora correspondiente.

A continuación, se recogen los parámetros que como mínimo serán objeto de control en el Programa de Vigilancia Ambiental, estos son:

- La emisión de partículas (polvo), ruido y vibraciones provocadas en la Fase de Obras, que puedan afectar a la atmósfera, y en especial a los residentes y usuarios del espacio urbano próximo.

- El tráfico de la maquinaria pesada (camiones y palas cargadoras) durante la fase de obras.

- La clasificación, separación, retirada y transporte a vertedero autorizado de los residuos generados por las obras.

- La afección de áreas circundantes: situación de los acopios de materiales y la maquinaria, impidiendo que se sitúen fuera del ámbito de actuación.

- La retirada de cualquier vertido accidental de aceite o combustible por una empresa autorizada para su correcta gestión durante la fase de obras.

- La aplicación de medidas de integración paisajística.

- La disposición de medidas para contribuir la reducción de efectos sobre el cambio climático.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 129/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

- Posibilidad de incorporar las prescripciones que a bien tenga indicar el órgano ambiental, al ser este Programa de Vigilancia y Control un documento abierto, capaz de incorporar nuevos parámetros ambientales.

Cada uno de estos factores ha sido contemplado en un capítulo anterior y se ha determinado para cada uno unas Medidas Correctoras y Protectoras adecuadas para reducir, eliminar o compensar su efecto negativo.
Ahora cabe elaborar un Programa de Seguimiento y Control para comprobar y valorar tanto la realización como el buen funcionamiento de cada una de las Medidas Correctoras propuestas, además de obtener una información inmediata acerca de los valores críticos fijados, entre otros

13.4.- ETAPA DE VERIFICACIÓN Y ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL.

FASE DE OBRAS

1. CALIDAD ATMOSFÉRICA: EMISIONES DE POLVO, GASES Y RUIDOS	Objetivo: minimizar deterioro del bienestar social
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impacto potencial:	Las emisiones de polvo, ruidos y gases generan un deterioro de la calidad atmosférica que podría repercutir negativamente sobre el bienestar social en las zonas residenciales más cercanas a las obras y/o en los accesos a las mismas.
Medidas correctoras:	Emisiones de polvo: - Se aplicarán riegos durante la realización de los movimientos de tierra necesarios para el desarrollo de las obras, labores de carga y descarga, zonas de rodadura, zona de acopio de materiales, etc. - La aplicación de riegos correctores se llevará a cabo tres veces al día, y cuantas veces fuese necesario si las condiciones climáticas así lo requiriesen. - Los camiones deberán llevar la carga tapada con un toldo a fin de evitar la generación de polvo por el barrido que ejerce el aire sobre la carga al circular. Emisiones de gases: - Para reducir las emisiones de gases contaminantes emitidos por el tráfico rodado y por la maquinaria que intervenga en las obras, se llevarán a cabo labores de mantenimiento de los sistemas de depuración de gases (catalizadores), especialmente de los vehículos de transporte (camiones, camiones hormigoneras, palas cargadoras, retroexcavadoras, etc.). Emisiones de ruido: - Cumplimiento de la legislación específica sobre niveles de potencia acústica de la maquinaria y vehículos que se usan en las obras. - Se evitará la concentración y el funcionamiento innecesario de vehículos y maquinaria involucrada en la obras. - Adecuación de los horarios de comienzo y finalización de las obras a los que se establezcan de forma reglamentaria para la zona urbana afectada.
Momento de verificación	Toda la fase de obras.
Labores de verificación:	Comprobar la aplicación de las medidas correctoras indicadas.
Lugar de verificación:	Ámbito de las obras
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Observación directa.
Frecuencia de verificación:	Mensual (durante obras)
Frecuencia emisión informe:	Mensual (durante obras)
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Emisiones de polvo. Inspección visual (inexistencia de nubes de polvo- deposición de finos en vegetación existente en el entorno más cercano, viales anexos y edificaciones colindantes). Emisiones de gases: Seguimiento y control a las inspecciones técnicas de la maquinaria de obra

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA — Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2025-003113 — Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 130/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

	Emisiones de ruido: Técnico controlará que no existan ruidos de elementos desajustados o que se concentren los trabajos fuera de las horas definidas al efecto, que se cumplen los horarios de obras reglamentarios, etc.
Relación causa-efecto	Las emisiones de polvo, ruido y gases pueden generar un deterioro del bienestar en los usos residencias más cercanos a la zona de obras.
Indicador de impacto:	Emisiones de polvo. Presencia de polvo sobre infraestructuras, vegetación, edificaciones, etc. Quejas a la dirección de obra. Emisiones de gases. Quejas a la dirección de obra; no contar la maquinaria y vehículos con las correspondientes certificaciones y/o revisiones. Emisiones de ruido: Superación de los niveles sonoros establecidos en las ordenanzas municipales.
Nuevas medidas correctoras (en el caso de ser necesarias):	Intensificación de riegos correctores de emisiones de polvo.
Puntos de control:	Distintos puntos en el ámbito de la zona de obras.
Responsable:	Técnico ambiental.
Frecuencia seguimiento-control:	Mensual.
Frecuencia emisión informe:	Mensual.

2. RESIDUOS Y VERTIDOS	Objetivo: adecuada gestión de materias residuales y vertidos.
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impacto potencial:	Los residuos y vertidos mal gestionados pueden generar un deterioro ambiental, no sólo dentro de la ámbito si no en el espacio circundante.
Medidas correctoras:	Residuos: - Correcta gestión de los residuos, restos de demolición, escombros, hormigón y otros materiales de construcción; verificación su adecuada selección en obra, reutilización y traslado a vertedero autorizado de la fracción de inerte no reutilizable, etc. - Los residuos sólidos urbanos serán depositados en contenedores de recogida selectiva y posteriormente retirados por los servicios municipales de recogida de basura. - Residuos peligrosos almacenados en recipientes estancos y retirados por gestor autorizado para su correcto tratamiento. - Traslado preferente de restos vegetales a vertedero autorizado. Prohibición de quemar residuos vegetales en el ámbito de las obras. Vertidos: - Inertización inmediata de vertido accidental (con arena o similar) y gestión por gestor autorizado. - Aplicación de medidas encaminadas a evitar vertidos accidentales. - Dosificación de los riegos correctores. - Cambios de aceite de maquinaria en el exterior o en parque de maquinaria impermeabilizado.
Momento de verificación	Toda la fase de obras.
Labores de verificación:	Verificación del cumplimiento de las medidas correctoras.
Lugar de verificación:	Ámbito de la obra.
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Observación directa.
Frec. de verificación:	Mensual.
Frec. emisión informe:	Mensual.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Residuos:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 131/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

	Labores de seguimiento y control mediante observación directa por parte de técnico competente, verificando la ausencia de residuos dentro y fuera del ámbito de actuación, la clasificación selectiva dentro del ámbito de las obras, el control de los certificados de entrega a gestor autorizado de los residuos generados, sobre todo los peligrosos, comprobando el estado de conservación de los recipientes destinados a albergarlos y su adecuada etiquetación. Vertidos: Labores de seguimiento y control mediante observación directa por parte de técnico competente de los posibles vertidos que se puedan producir durante las obras, así como la gestión de estos (área de almacenamiento, registro de entrega a gestor autorizado, etc.).
Relación causa-efecto	Una mala gestión de los residuos de obra y/o vertidos accidentales generan efectos negativos sobre el medio ambiente
Indicador de impacto:	Residuos: observación de residuos dispersos en obra (fuera del área de acopio provisional), ausencia de registro de entrega a gestor autorizado. Vertidos: observación de vertidos no inertizados y/o no gestionados por gestor. Ausencia de registro de entrega a gestor autorizado.
Nuevas medidas correctoras	- Campañas de sensibilización de los trabajadores de obra. - Aumento de la capacidad de los servicios de gestión de residuos y vertidos de obra.
Puntos de control:	Ámbito de la obra.
Responsable:	Técnico ambiental.
Frec. Seguimien.-control:	Mensual.
Frec. emisión informe:	Mensual.

3. USOS DEL SUELO	Objetivo: protección del suelo y los usos del entorno
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impactos previstos:	Afección al suelo exterior y los usos del entorno.
Medidas correctoras	-Protección del suelo y los usos del entorno a lo largo del periodo de obras, prestándose especial cuidado en impedir que se produzcan vertidos, acumulaciones de residuos y materiales procedentes de las obras, así como el tránsito de maquinaria, vehículos o personas fuera de las zonas delimitadas por las obras, ni de forma temporal ni permanente. - Restringir el campo de acción de las obras al estrictamente necesario, y todo ello será objeto de seguimiento ambiental específico por parte de la Dirección de Obras o técnico ambiental dispuesto al efecto. - Instalación de un jalonamiento y/o vallado perimetral de obra cuya finalidad será evitar la afección del espacio y los usos que circundan el ámbito de las obras. - Implantar un cerramiento ciego que reduzca la incidencia paisajística de las obras sobre los usos del entorno en zonas en que las obras presenten una mayor incidencia visual. - Finalizadas las obras, los vallados y todos los elementos provisionales de obras deben ser retirados.
Labores de verificación	Verificación del cumplimiento de las medidas correctoras
Lugar de verificación:	Zonas de obras y su periferia adyacentes a la obra
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología :	Observación directa.
Frecuencia:	Mensual
Frecuencia emisión informe:	Mensual.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Observación directa por técnico competente
Relación causa-efecto	Afección al suelo y los usos del entorno
Indicador de impacto:	Quejas a la Dirección de Obra, de usuarios y residentes.
Puntos de control:	Suelo exterior adyacentes a la obra
Responsable:	Técnico ambiental.
Frecuencia:	Mensual.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 132/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

Frecuencia emisión informe:	Mensual.

4. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y AMBIENTAL	Objetivo: integración paisajística y ambiental
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impacto potencial:	- Inadecuada integración paisajística
Medidas correctoras:	- Condiciones para la urbanización y la edificación. - Se cuidará la estética y el adecuado grado de integración paisajística de la edificación, zonas verdes, cerramientos, etc. - Con carácter general, y en la medida de lo posible, se recomienda adoptar uniformidad tipológica en el diseño y características de la edificación, mediante el empleo, entre otros, de materiales, cromatismos, etc., que contribuyan a asegurar su adecuada integración paisajística en el entorno residencial. - Para el diseño de pasos peatonales y zonas ajardinadas, en general, se tendrá en cuenta la perspectiva de género, con el propósito de generar espacios públicos seguros e integradores para todos los sectores de la sociedad. -Iluminación -El nivel de iluminación se ajustará a los lux adecuados para producir un alumbrado homogéneo de todo el sector y sin crear áreas de penumbras, pero siempre con el imperativo de no ser demasiado excesivo. -El alumbrado previsto deberá cumplir la legislación en vigor que le afecte, en cuanto a niveles de emisión, tipos de lámparas, dirección de la emisión, etc. - Zonas ajardinadas. -Para el acondicionamiento de nuevas zonas ajardinadas (adscritas al área comercial, al entorno residencial, etc.), se emplearán ejemplares botánicos que se encuentren disponibles en viveros comerciales de la isla, y que bien por su carácter autóctono o bien por su incapacidad probada para dispersarse por sí mismos, aún sin ser autóctonos, se consideran adecuados, priorizando el empleo de especies florísticas adaptadas al piso bioclimático en el que se sitúa el sector, de manera que impliquen el menor requerimiento de riego. -La relación de especies de empleo preferente en los diferentes espacios a acondicionar es la siguiente:

ESPECIES ARBÓREAS	
NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
Phoenix canariensis	Palmera canaria
Convolvulus floridus	Guaidil
Dracaena draco	Drago

ESPECIES ARBUSTIVOS	
NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
Argyranthemum frutescens	Magarza
Euphorbia balsamifera	Tabaiba dulce
Euphorbia canariensis	Cardón
Euphorbia lamarckii	Tabaiba amarga
Lavandula canariensis	Lavanda
Plocama pendula	Balo
Echium sp.	Tajinaste

- Bajo ningún concepto se emplearán especies exóticas agresivas para el desarrollo de las zonas verdes y ajardinadas, prestando especial atención a no incluir ejemplares del catálogo de especies invasoras (*Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras*), así como aquellas otras que no puedan hibridarse con las especies autóctonas o que no tengan capacidad para asilvestrarse en el medio natural demostrado científicamente.
Si bien serán los correspondientes Proyectos de Jardinería los que concretarán el detalle de desarrollo de estas zonas verdes, se recomienda evitar alineaciones y distribuciones

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 133/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

	monótonas de las plantaciones para asegurar el mayor grado de naturalidad posible en las zonas verdes a implantar.
Momento de verificación	Durante todo el desarrollo de las obras.
Labores de verificación:	Cumplimiento de las determinaciones establecidas
Lugar de verificación:	Ámbito de la parcela Lote 5.
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Observación directa.
Frecuencia de verificación:	Mensual.
Frecuencia emisión informe:	Mensual.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Se constatará el adecuado desarrollo de zonas ajardinadas, la adecuada integración paisajística de la urbanización y edificación, etc.
Relación causa-efecto	La adecuada integración ambiental repercutirá directamente en la calidad paisajística que el potencial receptor de vistas tendrá del entorno.
Indicador de impacto:	Zonas verdes inadecuadas, etc. Empleo inadecuado de las texturas, colores, materiales, etc., en cerramientos y edificación.
Puntos de control:	Ámbito de la parcela Lote 5.
Responsable:	Técnico ambiental.
Frecuencia seguimiento-control:	Mensual.
Frecuencia emisión informe:	Mensual.

5. ACCESIBILIDAD VIARIA Y PEATONAL	Objetivo: minimizar las alteraciones de la accesibilidad viaria y peatonal en la periferia del sector y espacios residenciales.
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impactos previstos:	Pérdida temporal de accesibilidad peatonal y viaria.
Medidas correctoras	-Habilitación, en caso necesario, de pasos alternativos para garantizar la accesibilidad y funcionalidad, en su caso, de las infraestructuras, viarios rodados y peatonales, edificaciones residenciales, etc. -Se evitará en especial que las obras puedan interferir el tráfico asociado al sistema viario colindante, y en caso de necesidad de efectuar cortes temporales en viales y calles del entorno, se deberá observar una planificación de los trabajos, la habilitación de pasos alternativos, etc.
Labores de verificación	Verificación del cumplimiento de las medidas correctoras
Lugar de verificación:	Zonas de obras y su periferia adyacentes a la obra
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología :	Observación directa.
Frecuencia:	Mensual
Frecuencia emisión informe:	Mensual.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Observación directa por técnico competente
Relación causa-efecto	Los cortes de peatonales pueden dificultar el acceso al espacio urbano del sector y su entorno
Indicador de impacto:	Quejas a la Dirección de Obra, de usuarios y residentes.
Puntos de control:	Accesos peatonales y viarios adyacentes a la obra
Responsable:	Técnico ambiental.
Frecuencia:	Mensual.
Frecuencia emisión informe:	Mensual.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 134/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

6. CONTROL DEL TRÁFICO DE LA OBRA Y ACCESOS.	Objetivo: mantenimiento de la operatividad y buen estado del viario circundante.
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impacto potencial:	-Pérdida de fluidez y seguridad en el viario de acceso de los camiones encargados de traer el material de obra, de retirada de residuos, etc. - Afecciones al viario urbano, (deterioro, etc.).
Medidas correctoras:	- Retirada partículas y gravas en la zona de rodadura fuera de la obra. - Distanciamiento de camiones que salgan/entren en la obra (evitar retenciones por acumulación de vehículos pesados). - Señalización de obra.
Momento de verificación	Durante toda la fase de obras.
Labores de verificación:	Verificación del cumplimiento de las medidas correctoras
Lugar de verificación:	- Puntos de acceso a la obra. - Trama urbana anexa y/o usada por vehículos de obra.
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Observación directa.
Frecuencia de verificación:	Mensual.
Frecuencia emisión informe:	Mensual.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Observación directa por técnico competente del estado de conservación del pavimento del viario de acceso a las obras, de su estado de limpieza, de la entrada y salida del tráfico de obras al viario local, observando que se respetan los accesos establecidos, los límites de velocidad, y que no se producen retenciones innecesarias en el flujo normal de vehículos, y sin afectar a los usos del entorno, etc.
Relación causa-efecto	- La presencia de polvo/gravas puede implicar accidentes a los usuarios de la vía. - Las retenciones en el entorno urbano de las obras por una mala gestión del tráfico de obra deterioran entre otros el bienestar social (a los usuarios del viario afectado).
Indicador de impacto:	- Presencia de polvo y gravas. - Presencia de asfalto en mal estado. - Observación de retenciones. - Quejas a la Dirección de Obras.
Nuevas medidas correctoras (en el caso de ser necesarias):	- Aumento de la frecuencia de limpieza. - Repavimentación de superficies deterioradas. - Adecuación del tráfico a las eventualidades que se puedan producir durante el desarrollo de las obras.
Puntos de control:	- Acceso al ámbito desde el viario local. - Trama urbana anexa a obra y/o usada por vehículos de obra.
Responsable:	Técnico ambiental.
Frecuencia seguimiento-control:	Mensual.
Frecuencia emisión informe:	Mensual.

7.- PATRIMONIO CULTURAL.	Objetivo: protección del patrimonio cultural
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impacto potencial:	Pérdida de valores del patrimonio cultural de los que no se tuviese constancia y que pudiesen resultar evidenciados durante las obras
Medidas correctoras:	- Suspensión cautelar en la zona del hallazgo y comunicación al órgano competente (Cabildo de Gran Canaria) en caso de hallazgo fortuito. - Aplicación de las medidas que pudiera indicar el órgano competente.
Momento de verificación	Toda la fase de obras.
Labores de verificación:	Verificación de paralización de obra en caso de hallazgo fortuito
Lugar de verificación:	Zonas afectadas por remoción de tierras
Responsable:	Arqueólogo y técnico ambiental

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 135/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

Metodología:	Observación directa
Frecuencia de verificación:	Mensual
Frecuencia emisión informe:	Mensual
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Inspección visual mensual, que verifique la inexistencia de manifestaciones de interés patrimonial.
Indicador de impacto:	Aparición de elemento de valor patrimonial.
Nuevas medidas correctoras	Las que pudiera indicar el órgano competente en materia de patrimonio.
Puntos de control:	Toda la obra.
Responsable:	Técnico ambiental y arqueólogo.
Frecuencia seguimiento-control:	Mensual.
Frecuencia emisión informe:	Mensual.

8. CAMBIO CLIMÁTICO (HUELLA DE CARBONO)	Objetivo: prevención, reducción y compensación de la huella de carbono y de sus efectos sobre el cambio climático
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impacto potencial:	El incremento de las emisiones de gases de efecto invernadero puede inducir el fenómeno del cambio climático
Medidas correctoras:	- Propuestas de producción de electricidad basados en fuentes de energía renovable - Proyectos de revegetación y zonas verdes que sirvan para fijar el CO_2 atmosférico. - Proyectos de instalaciones que faciliten el ahorro y la reutilización del agua - Proyectos de instalaciones orientados a la reducción del consumo de energía, la eficiencia energética, etc. - Minimización de superficies duras e impermeables frente a zonas blandas que permitan la evapotranspiración y la infiltración, integración natural de la urbanización, utilización de vegetación autóctona en jardinería, favorecer la infiltración natural de las aguas pluviales reduciendo la impermeabilización, empleo de materiales duraderos cuyo proceso productivo implique el menor impacto ambiental posible (empleo preferente de materiales naturales), regular las características técnicas del alumbrado público para conseguir un elevado rendimiento energético.
Momento de verificación	A lo largo de la fase de redacción de proyectos Durante todo el desarrollo de las obras
Labores de verificación:	Verificación del cumplimiento de las medidas indicadas.
Lugar de verificación:	Ámbito de actuaciones del ámbito Lote 5
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Verificación del cumplimiento de medidas indicadas en los proyectos Observación directa en fase de obras.
Frec. de verificación:	MEDIDAS RELATIVAS AL PLANEAMIENTO: única (proyectos) MEDIDAS EN LA FASE DE OBRAS: mensual
Frec. emisión informe:	Informe único referente a los proyectos Semestral durante la fase de obras
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Labores de seguimiento y control mediante observación directa por parte de técnico competente, verificando: MEDIDAS RELATIVAS AL PLANEAMIENTO - La idoneidad de los proyectos de producción de electricidad basados en fuentes de energía renovable (estimación de la reducción de la huella de carbono). - La idoneidad de los proyectos de revegetación y zonas verdes: destino del mayor porcentaje posible de suelo a la implantación de zonas verdes que sirvan para fijar el CO_2 atmosférico (estimación de la reducción de la huella de carbono asociada). - Proyectos de instalaciones que faciliten el ahorro y la reutilización del agua

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 136/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

	- Proyectos de instalaciones para la minimización del consumo de energía, eficiencia energética, etc. MEDIDAS RELATIVAS A LA FASE DE EJECUCIÓN - Minimización de superficies duras e impermeables frente a zonas blandas, integración natural del equipamiento, utilización de vegetación autóctona en jardinería, características técnicas del alumbrado público para conseguir un elevado rendimiento energético.
Relación causa-efecto	El incremento de las emisiones de gases de efecto invernadero puede inducir el fenómeno de cambio climático
Indicador de impacto:	- Incumplimiento de medidas
Puntos de control:	Ámbito del MODIFICACIÓN MENOR
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Observación directa Observación directa y datos recogidos durante la explotación del equipamiento.
Frec. Seguimien.-control:	MEDIDAS RELATIVAS AL PLANEAMIENTO: única (proyectos) MEDIDAS EN LA FASE DE OBRAS: mensual
Frec. emisión informe:	Informe único referente a los proyectos Semestral durante la fase de obras

FASE OPERATIVA

1.- MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.	Objetivo: control estado de conservación y mantenimiento de usos e infraestructuras.
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impactos previstos:	Si se realizan los correctos mantenimientos de las infraestructuras no debiendo generarse impactos sobre los viarios, aceras, cerramientos, etc.
Medidas correctoras:	- Mantenimiento en perfecto estado de conservación y limpieza del viario, las aceras y demás áreas peatonales, evitando la formación de áreas marginales; restitución de desperfectos manteniendo las consideraciones iniciales, etc. - Se velará por el buen mantenimiento de las condiciones iniciales adoptadas por las edificaciones, cerramientos, revestimientos, etc., evitando su degradación estética. - La infraestructura de saneamiento e impulsión de aguas residuales se mantendrá en correctas condiciones de operatividad, aislamiento y estanqueidad
Labores de verificación:	Verificación del adecuado mantenimiento.
Lugar de verificación:	Ámbito de la superficie comercial y residencial
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Observación directa.
Frecuencia de verificación:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
Frecuencia emisión informe:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Observación directa.
Indicador de impacto:	Deterioro ambiental de la infraestructura urbana.
Puntos de control:	Ámbito de la superficie comercial y residencial
Responsable:	Técnico ambiental.
Frec. seguimiento-control:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
Frecuencia emisión informe:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.

2. RESIDUOS Y VERTIDOS	Objetivo: mantenimiento de la calidad ambiental.
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impacto potencial:	Proliferación de residuos.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 137/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

Medidas correctoras:	-Adecuada gestión de residuos y vertidos, dando cumplimiento estricto a la legislación vigente. -Limpieza de cunetas y puntos de desagüe antes del inicio del periodo de lluvias. La infraestructura de saneamiento e impulsión de aguas residuales se mantendrá en correctas condiciones de operatividad, aislamiento y estanqueidad, con lo que se evitarán pérdidas de aguas residuales, que pueden provocar afecciones al subsuelo, alteraciones del sosiego público, etc.
Momento de verificación	Observación directa.
Labores de verificación:	Observación directa.
Lugar de verificación:	Ámbito de la superficie comercial y residencial
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Observación directa.
Frecuencia de verificación:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
Frecuencia emisión informe:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Observación directa.
Relación causa-efecto	Aparición de residuos y/o vertidos.
Indicador de impacto:	Proliferación de vertidos, ausencia de áreas de recogida selectiva, etc. Cunetas y puntos de desagüe sucios en especial en las zonas verdes.
Puntos de control:	Ámbito de la superficie comercial y residencial
Responsable:	Técnico ambiental.
Frec. seguimiento-control:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
Frecuencia emisión informe:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.

3.- MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LAS ZONAS AJARDINADAS.	Objetivo: control estado de conservación y mantenimiento de las zonas ajardinadas
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impactos previstos:	Deterioro paisajístico y ambiental
Medidas correctoras:	- En cuando a las características edificatorias, se reparará cualquier daño que puedan sufrir las fachadas y cubiertas manteniéndose en estado adecuado (materiales, pinturas, cubiertas, etc.) - Se velará por el adecuado mantenimiento de las zonas ajardinadas, realizando las podas y reposiciones de marras precisas, retirando los restos vegetales de podas y residuos que puedan ser depositados por algunos usuarios (papeles, plásticos, etc.), efectuando tratamientos fitosanitarios si fuera necesario, abonos, limpieza, etc. - En caso de ser necesaria la reposición de elementos vegetales se hará por la misma especie y con un porte similar y se hará de forma inmediata; prohibición de empleo de especies florísticas incluidas en el catálogo de especies invasoras (Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras). - Los riegos serán debidamente dosificados según las necesidades de cada momento los fitosanitarios empleados atenderán a lo establecido en el RD 2163/1994.
Labores de verificación:	Verificación del adecuado mantenimiento.
Lugar de verificación:	Ámbito de la parcela Lote 5
Responsable:	Técnico ambiental competente.
Metodología:	Observación directa.
Frecuencia de verificación:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
Frecuencia emisión informe:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Observación directa.
Indicador de impacto:	Deterioro ambiental de las zonas verdes, jardineras, etc.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 138/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

Puntos de control:	Ámbito de la parcela Lote 5
Responsable:	Técnico ambiental competente.
Frecuencia seguimiento-control:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
Frecuencia emisión informe:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.

13.5.- ETAPA DE REDEFINICIÓN DEL PVA.

Se asegurará la adopción de nuevas medidas correctoras y/o modificación de las previstas en función de los resultados del seguimiento de los impactos residuales, de aquéllos que se hayan detectado con datos de dudosa fiabilidad, en particular sobre la población del entorno y los usuarios de las zonas colindantes, y de los impactos no previstos que aparezcan.

En consecuencia, se podrá modificar la periodicidad propuesta en el Programa de Vigilancia Ambiental en función de los resultados obtenidos.

Por tanto, el contenido de la etapa de redefinición depende del desarrollo del seguimiento y control de las medidas protectoras y correctoras contenidas en este Documento Ambiental Estratégico. Precisamente, será este seguimiento el que permita valorar la necesidad de modificar algunas de las medidas existentes y/o proponer nuevas en función del avance de las obras.

La modificación o inclusión de medidas correctoras adicionales llevarán consigo la aprobación por parte del Órgano Ambiental actuante.

13.6.- ETAPA DE EMISIÓN Y REMISIÓN DE INFORMES.

En los apartados precedentes, para cada uno de los elementos ambientales objeto de seguimiento ambiental, y en cada una de las fases de VERIFICACIÓN y de SEGUIMIENTO Y CONTROL, además de la correspondiente frecuencia de aplicación, se incluye la frecuencia de emisión y remisión de los informes.

En los citados informes se incluirán posibles mejoras detectadas, cualquier incidencia y el modo en el cual las mismas fueron o serán solventadas, etc. Los informes serán remitidos al órgano ambiental competente, si este lo solicita.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 139/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

14.- CONCLUSIÓN.

Como conclusión de la **ACTUALIZACIÓN** del **DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO: "MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 47 DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DETIRAJANA. GRAN CANARIA"** correspondiente al después de analizar los efectos de sus determinaciones que podrían afectar a los factores ambientales (factores físicos, químicos, biológicos, socioeconómicos y culturales), después de haberlos valorado y evaluado, encontrado medidas correctoras y protectoras para cada uno de los impactos detectados, y de haber desarrollado un Programa de Vigilancia Ambiental adecuado, se obtienen los argumentos suficientes para asegurar que el desarrollo de dicha propuesta no va a inducir repercusiones negativas sobre el medio ambiente en ninguno de los aspectos sobre los que incide, ni de forma directa ni de manera indirecta, **SE VALORA QUE ESTA ACTUALIZACIÓN MENOR NO TIENE EFECTOS SIGNIFICATIVOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE**.

En Las Palmas de Gran Canaria, febrero de 2025

52820316B ROSENDO JESUS LOPEZ (R: B76526177)

Firmado digitalmente por 52820316B ROSENDO JESUS LOPEZ (R: B76526177)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=RefAEAT/AEAT0399/PUESTO 1/55951/18122023102729, serialNumber=IDCES-52820316B, givenName=ROSENDO JESUS, sn=LOPEZ LOPEZ, cn=52820316B ROSENDO JESUS LOPEZ (R: B76526177), 2.5.4.97=VATES-B76526177, o=EVALUA SOLUCIONES AMBIENTALES SL, c=ES
Fecha: 2025.02.14 09:24:56 Z

Fdo.: Rosendo Jesús López López
Biólogo Colegiado Nº7755-L
DNI: 52.820.316-B
Director General

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 140/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:26

Justificante de Presentación

Datos del Representante:

Documento identificativo:	43766970V - ANTONIO JOSE MARRERO FALCON
Dirección:	Calle TRIANA 22, 2ª PLANTA
	Palmas de Gran Canaria, Las 35002 (Provincia: Palmas, Las - País: España)
Teléfono de contacto:	928391616
Correo electrónico:	antonio.marrero@lexelia.es
Alerta Email:	Si — Alerta Sms: No

Datos de los Interesados:

Datos del Interesado:

Documento identificativo:	42562473F - SUSANA DEL CASTILLO Y DEL CASTILLO
Dirección:	Calle TRIANA 22, 2ª PLANTA
	Palmas de Gran Canaria, Las 35002 (Provincia: Palmas, Las - País: España)
Teléfono de contacto:	928391616
Correo electrónico:	antonio.marrero@lexelia.es

Número de registro:	REGAGE25e00010668241
Número de registro provisional:	N/A
Fecha y hora de presentación:	14/02/2025 13:19:46
Fecha y hora de registro:	14/02/2025 13:19:50
Tipo de registro:	Entrada
Oficina de registro electrónico:	Reg. Administración General del Estado
Organismo destinatario:	L01350192 - Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana
Organismo raíz:	L01350192 - Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana
Nivel de administración:	Administración Local

Asunto:	Escrito contestando requerimiento subsanación EXPEDIENTE 3123/2021
Expone:	Que recientemente se le ha notificado requerimiento de subsanación en relación a la “Modificación Menor del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la Unidad de Ejecución nº47, Ampliación Bellavista. Expediente 2021003123”. Que en virtud de lo anterior y dentro del plazo de diez días legalmente concedido aporto como Anexo I: Documento Ambiental Estratégico subsanado en los términos advertidos por esa Administración.
Solicita:	Que se tenga por presentado este escrito, lo admita y en virtud de su contenido, tenga por contestado el requerimiento de subsanación realizado continuándose con la tramitación del expediente hasta su aprobación definitiva.

Documentos anexados:

Nombre: Escrito contestando requerimiento subsanación UE n. 47.pdf
Algoritmo: SHA-512
Huella digital:

El presente justificante tiene validez a efectos de presentación de la documentación en este Registro Electrónico y no prejuzga la admisión del escrito para su tramitación. La fecha y hora de este Registro Electrónico es la de la Sede electrónica del Punto de Acceso General (https://sede.administracion.gob.es/). El inicio del cómputo de los plazos que hayan de cumplir las Administraciones Públicas vendrá determinado por la fecha y hora de presentación en el registro electrónico de cada Administración u organismo.

De acuerdo con el art. 31.2b de la Ley39/15, a los efectos del cómputo de plazo fijado en días hábiles, y en lo que se refiere al cumplimiento de plazos por los interesados, la presentación en un día inhábil se entenderá realizada en la primera hora del primer día hábil siguiente salvo que una norma permita expresamente la recepción en día inhábil.

De acuerdo con el Art. 28.7 de la Ley 39/15, el interesado de esta solicitud se responsabiliza de la veracidad de los documentos que presenta.

Firmado por:	SELLO ELECTRONICO DE LA SGAD - Firma Externa	Fecha: 14-02-2025 12:19:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5BF406137ED5D8162242D025896874C2

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5BF406137ED5D8162242D025896874C2

Fecha de sellado electrónico: 10-03-2025 11:24:17 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:28

8d829058522a0dd731108e1e7f568cb7e109223e3845bc72000c4cc6fcad6cbda6b4dc97abaa760e3c6e00ab27ff05ea50fd913cf888f4474955329f8c77ccec

Nombre: Anexo I. Documento Ambiental Estratégico subsanado.pdf
Algoritmo: SHA-512
Huella digital:
978535a2da87ba68c247a7c22a89410bbcb57eb037ce7677068ceb6bdd3b6f8f06913902f5c01b2c72917e270888de4c24efc99596b92c0ce0ad71160aba64b3

El presente justificante tiene validez a efectos de presentación de la documentación en este Registro Electrónico y no prejuzga la admisión del escrito para su tramitación. La fecha y hora de este Registro Electrónico es la de la Sede electrónica del Punto de Acceso General (https://sede.administracion.gob.es/). El inicio del cómputo de los plazos que hayan de cumplir las Administraciones Públicas vendrá determinado por la fecha y hora de presentación en el registro electrónico de cada Administración u organismo.

De acuerdo con el art. 31.2b de la Ley39/15, a los efectos del cómputo de plazo fijado en días hábiles, y en lo que se refiere al cumplimiento de plazos por los interesados, la presentación en un día inhábil se entenderá realizada en la primera hora del primer día hábil siguiente salvo que una norma permita expresamente la recepción en día inhábil.

De acuerdo con el Art. 28.7 de la Ley 39/15, el interesado de esta solicitud se responsabiliza de la veracidad de los documentos que presenta.

Firmado por:	SELLO ELECTRONICO DE LA SGAD - Firma Externa	Fecha: 14-02-2025 12:19:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5BF406137ED5D8162242D025896874C2

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5BF406137ED5D8162242D025896874C2

Fecha de sellado electrónico: 10-03-2025 11:24:17 - 2/2 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:28

MEDIO AMBIENTE - MINERÍA - RESIDUOS - ORDENACIÓN TERRITORIAL - OBRAS
TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD EN ISLAS

ACTUALIZACIÓN DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

(EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA)

"MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 47 DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. GRAN CANARIA"

PROMOTORES: UNIDAD DE ACTUACIÓN-1: **HNOS. DEL CASTILLO Y DEL CASTILLO Y OTROS**

UNIDAD DE ACTUACIÓN-2: **CÁRNICA GLOBAL S.L.**

UNIDAD DE ACTUACIÓN-3: **HNOS. DEL CASTILLO Y DEL CASTILLO**

MUNICIPIO: **SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA**

ISLA: **GRAN CANARIA**

AUTOR: **ROSENDO J. LÓPEZ LÓPEZ**

FEBRERO - 2025

TENERIFE
C/ Prolongación de Ramón y Cajal Nº 9
Edif. Orquídea Portal 4 – 1ª planta – Oficina 1
38.003 – Santa Cruz de Tenerife
TLF: 922-243-763 / 649-237-756

rosendolopez@evaluaambientales.com

GRAN CANARIA
C/ Paseo Cayetano de Lugo Nº 27
Portal 1 - 1º - Oficina Nº 1
35.004 - Las Palmas de Gran Canaria
TLF: 928-290-918 / 649-237-756

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 2/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

ÍNDICE

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES E INTRODUCCIÓN 3
2.- MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCESO DE EVALUACIÓN ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA. 6
3.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN MENOR 9
4.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PROPUESTA Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES 11
4.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO 11
4.2.- ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES. MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS 15
5.- EL DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN MENOR 22
6.- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN MENOR EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO 23
6.1.- SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO 23
6.2.- GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA 26
6.2.- EDAFOLOGÍA Y ÁREAS DE INTERÉS AGRÍCOLA 30
6.3.- CLIMA Y CALIDAD DEL AIRE 31
6.4- HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA 34
6.5.- FLORA Y VEGETACIÓN. ÁREASDE INTERÉS FLORÍSTICO 40
6.6.- FAUNA. 45
6.7.- PAISAJE 47
6.8.- PAISAJE 47
6.8.- PATRIMONIO CULTURAL 53
6.9.- ÁREAS PROTEGIDAS 53
6.10.- USOS E INFRAESTRUCTURAS 54
6.11.- POBLACIÓN, SOCIOECONOMÍA Y PERSPECTIVA DE GÉNERO 56
6.12.- RIESGOS. 58
7.- CUALQUIER PROBLEMA MEDIOAMBIENTAL EXISTENTE. QUE SEA RELEVANTE PARA EL PLAN, INCLUYENDO EN PARTICULAR LOS PROBLEMAS RELACIONADOS CON CUALQUIER ZONA DE ESPECIAL IMPORTANCIA MEDIOAMBIENTAL, COMO LAS ZONAS DESIGNADAS DE CONFORMIDAD CON LA LEGISLACIÓN APLICABLE SOBRE ESPACIOS NATURALES Y ESPECIES PROTEGIDAS Y LOS ESPACIOS PROTEGIDOS DE LA RED NATURA 2000 65
8.- CARACTERÍSTICAS MEDIOAMBIENTALES DE LAS ZONAS QUE PUEDEN VERSE AFECTADAS DE MANERA SIGNIFICATIVA Y SU EVOLUCIÓN TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO ESPERADO EN EL PLAZO DE VIGENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR 67
9.- EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES DE LA MODIFICACIÓN MENOR 72
9.1.- METODOLOGÍA CARACTERIZACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS. 73
9.2.- VALORACIÓN DETALLADA Y SIGNO DE LOS IMPACTOS Y DE SUS PROBABLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS INDUCIDOS POR LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LA MODIFICACIÓN MENOR. ..77
10.- INCIDENCIAS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES 98
10.1.- PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA 98
10.2.- DETERMINACIONES DEL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DEL PAISAJE DE GRAN CANARIA. (PTE – 05) 100
10.3.- DETERMINACIONES DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL PTE-21 CORREDOR DE TRANSPORTE PÚBLICO CON INFRAESTRUCTURA PROPIA Y MODO GUIADO ENTRE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Y MASPALOMAS, EN LAS ZONAS DE SAN AGUSTÍN-SAN FERNANDO DE MASPALOMAS Y TARAJALILLO – LILOLANDIA. (PTE – 21) 101
10.4.- PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR (PTEOTI-GC) 105

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 3/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

10.5.- DETERMINACIONES DEL PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE ESTRUCTURACIÓN Y REGENERACIÓN DEL ESPACIO CONSOLIDADO DE PLAYA DEL INGLÉS (PTP – 08) 107
10.6.- PLANTEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE EN SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA 108
11.- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS. 114
12.- MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS PARA CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA MODIFICACIÓN MENOR PROPUESTA, TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO 115
12.1.- FASE DE PLANIFICACIÓN Y FASE DE OBRAS. 115
12.2.- FASE OPERATIVA: FUNCIONAMIENTO 122
13.- PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL 124
13.1.- OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL. 124
13.2.- ETAPAS DEL PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL. 124
13.3.- INDICADORES DE IMPACTO Y PARÁMETROS DE CONTROL. 125
13.4.- ETAPA DE VERIFICACIÓN Y ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL. 126
13.5.- ETAPA DE REDEFINICIÓN DEL PVA. 135
13.6.- ETAPA DE EMISIÓN Y REMISIÓN DE INFORMES. 135
14.- CONCLUSIÓN. 136

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 4/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

MEMORIA

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 5/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 6/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

ACTUALIZACIÓN DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

(EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA)

"MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 47 DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DETIRAJANA. GRAN CANARIA"

1.- ANTECEDENTES E INTRODUCCIÓN

La presente **Actualización del Documento Ambiental Estratégico,** correspondiente a la **"MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 47 DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. GRAN CANARIA"** que se redacta con la finalidad de subsanar los requerimientos emitidos en el informe técnico ambiental emitido por el Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana con fecha de 29 de enero de 2025, al **"Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Modificación Menor"** realizado por la Dra. Licenciada en Geografía e Historia María Yazmina Lozano Mas en el año 2021, y de este modo continuar con el trámite administrativo.

5. CONCLUSIONES

ÚNICA.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 29.1 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, y en el *Reglamento de Planeamiento de Canarias*, se propone requerir al Equipo redactor, para que subsane el Documento Ambiental Estratégico en los términos establecidos en el presente informe y que se hacen constar a continuación:

- No se recogen ni se reflejan Criterios ni Objetivos de carácter ambiental, aspecto este a subsanar.
- En relación con los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, se echa en falta la posible afección o no, sobre el ámbito, del el PTE 5 del Paisaje de Gran Canaria, PTE 21 Corredor de Transporte público, ni el PTP 8 de Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés, aspecto este a subsanar
- En el apartado 6 se echa en falta una conclusión en relación con la selección de la alternativa propuesta como viable, como si se expone en el apartado 9 del DAE en su último párrafo, aspecto este a completar.
- Tan solo se desarrollan medidas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos que dicha modificación desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico, en ningún momento se plantean medidas correctoras de carácter ambientales (referidas a vegetación, a la mitigación y adaptación al cambio climático, a la perspectiva de género, entre otras), aspecto este a subsanar.
- Se debe desarrollar un programa de vigilancia ambiental en consonancia con los requerimientos del Reglamento de Planeamiento.

En definitiva, el documento analizado cumple con los contenidos de un EAE Simplificado, pero posee algunos aspectos que se deben ser subsanados.

Extracto del Informe Ambiental del Órgano Ambiental.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 7/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

La planificación urbana del municipio de San Bartolomé de Tirajana está regulada por el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias el 9 de mayo de 1996. Su Texto Refundido fue reconocido mediante la Orden de la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias el 26 de noviembre de 1996, y publicado en el Boletín Oficial de Canarias nº 27 el 26 de febrero de 1997.

Desde su aprobación, han entrado en vigor diversas normativas autonómicas y estatales en materia de suelo, ordenación del territorio y gestión urbanística, además de otras regulaciones sectoriales. Asimismo, en 2004 se estableció el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria. Posteriormente, se comenzó a implementar el Plan Territorial Especial de Ordenación del Corredor de Transporte Público con infraestructura propia y modo guiado entre Las Palmas de Gran Canaria y Maspalomas (PTE-21), el cual incide notablemente en el perímetro este del ámbito objeto de modificación.

En este marco, la situación del ámbito de Bellavista, y en particular la Unidad de Ejecución nº 47 (cuyas condiciones urbanísticas están recogidas en el BOP del 11 de mayo de 2012), corresponde a un suelo urbano de aproximadamente 165.000 m2. Las determinaciones urbanísticas aplicadas a este suelo, al confrontarlas con la realidad socioeconómica y territorial actual, evidencian dificultades para su desarrollo y gestión urbanística.

El suelo objeto de la Modificación Menor es la zona comprendida dentro de la UE nº 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana que se corresponde con una superficie de 165.000 m2, clasificados como urbano no consolidado, pendiente de gestión, afectando a la totalidad de la zona comprendida dentro del Plan Parcial de Ordenación "Ampliación Bellavista", junto a El Veril.

Dentro de esta UE nos encontramos por un lado con suelos parcialmente construidos, concretamente la zona con frente a la Avenida de Moya, y la continuación de la calle alcalde Enrique Jorge, aún sin ejecutar, insertos en trama urbana, con bolsas de suelo vacío, y por tanto con proceso de gestión y ejecución pendientes, por lo que requieren completar la urbanización.

Otra parte ocupada por el antiguo Canódromo, en el que por sentencia del tribunal Superior de Justicia de Canarias se le reconoce licencia de obra para remodelación del mismo, constando informe técnico de 8 de julio de 1998, en el que se considera que el suelo es urbano, aunque en la categoría de no consolidado, por lo que, igualmente está pendiente de gestión y ejecución para considerarlo como consolidado.

Esta bolsa de suelo, perfectamente delimitada, tiene frente con todos los servicios urbanísticos a la calle Alfredo Kraus, y a la futura calle Alcalde Enrique Jorge.

Por último, otra bolsa de suelo que está vacante no reúne requisitos de suelo urbano.

Dentro de esta última bolsa de suelo, de las tres que conjuntamente conforman la UE nº 47, se encuentra parte del nudo de la estación situada en El Veril, afectando a una pequeña parte de la delimitación de suelo a ordenar que, por su dimensión, no implica variación significativa de los parámetros esenciales de la ordenación estructural que se pretende.

Por ello, en la ordenación de esta pieza conjunta, se tendrá en cuenta la afección del PTE-21, Plan Territorial Especial [Corredor de transporte público, con infraestructura propia y modo guiado, entre Las Palmas de Gran Canaria y Maspalomas], de acuerdo a las normas transitorias de ordenación establecidas por la suspensión de su trazado a su paso por Playa del Inglés, aprobada definitivamente mediante Decreto 358/2015, de 9 de noviembre (BOC nº 218, de 10 de noviembre de 2015), para ajustar la delimitación de suelo si fuera necesario.

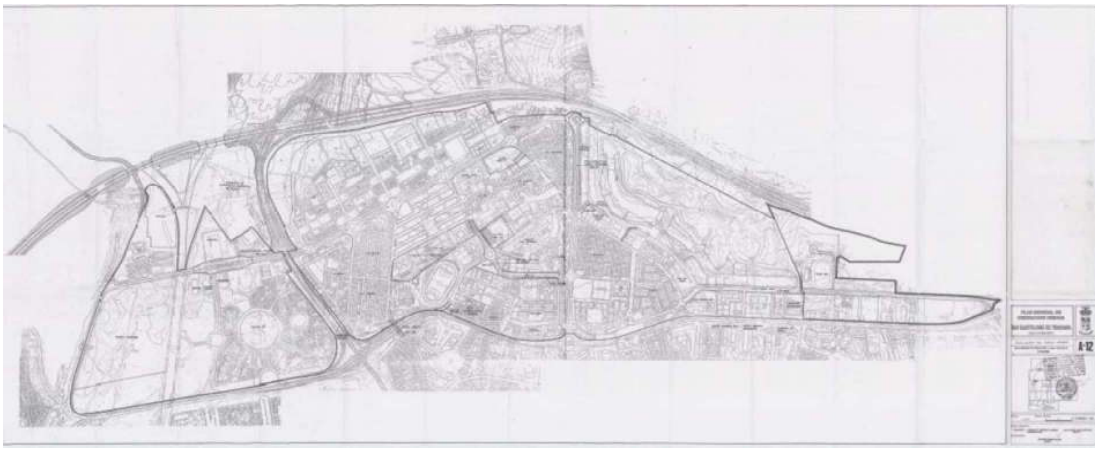
La delimitación territorial de la Modificación Menor de la UE nº 47, viene señalada en el plano A-12 del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana. Dentro de este plano, la UE nº 47,

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 8/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

se encuentra resaltada en el margen derecho del mismo, en la zona más próxima a San Agustín, entre la GC-1 y la GC-500.



Plano A-12 del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana, vigente

El presente documento de ACTUALIZACIÓN se corresponde con el Documento Ambiental Estratégico para la modificación del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana en la Unidad de Ejecución nº 47, derivada del Plan Parcial Ampliación de Bellavista, situada en el límite del complejo urbano-turístico de Playa del Inglés.

Dado que la modificación no encaja en los supuestos de cambio sustancial según el artículo 163 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, se considera una "modificación menor". Como se justificará en apartados posteriores de este documento, esta condición permite acogerse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica en su modalidad "simplificada", lo que da lugar a la redacción del presente Documento Ambiental Estratégico.

La presente **ACTUALIZACIÓN DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO** ha sido realizado en el marco de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada -la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental,* la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Protegidos de Canarias*, y el *Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias-,* y redactada por la empresa **Evalúa Soluciones Ambientales, SL** en cumplimiento de los preceptos anteriormente indicados y con el suficiente grado de detalle para que el órgano ambiental competente pueda emitir el "informe ambiental estratégico" correspondiente, habiendo participado en su redacción los siguientes técnicos:

Autor:
Rosendo J. López López: *Biólogo-Ecólogo.*

Colaboradores:
Juan José Ubach Suárez: *Biólogo*.
María de la Luz Sosa Ortega: *Geóloga*.
Ángel Israel Páez Escobar: *Geógrafo*.
Juan Ramón Suarez García: *Biólogo*.
Laura Santana Rodríguez: *Geógrafa*.
Carlos Flores Rodríguez: *Geógrafo*.
María Bernal Pereira: *Manager Comercial en soluciones ambientales*.
Francisca Gutiérrez Jáimez: *Arquitecto Técnico. Asistencia Técnica en Soluciones Ambientales*.
Narciso Alexis Rodríguez Florido: *Delineante*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 9/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

2.- MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCESO DE EVALUACIÓN ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

La presente **ACTUALIZACIÓN del Documento Ambiental Estratégico** se redacta en el marco de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental* (legislación nacional), modificada por la *Ley 9/2018, de 5 de diciembre (legislación nacional)* y la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Protegidos de Canarias* (legislación autonómica), donde se establecen las bases que deben regir la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Teniendo en cuenta esta normativa, la **Actualización del Documento Ambiental Estratégico,** correspondiente a la **"MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 47 DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DETIRAJANA. GRAN CANARIA"** dada su naturaleza y ubicación (alejada de espacios adscritos a Red Natura 2000), se encuentra, para su aprobación, sujeta a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, por tratarse de un supuesto recogido en el artículo 6.2) de la citada L*ey 21/2013, de 11 de diciembre, de evaluación ambiental*, esto es:

"2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado exterior.
b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior."

En esa misma Ley 21/2013, en su artículo 5.2.f, se define una "modificación menor" como:

"… cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia"

En la misma línea, la legislación autonómica, Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales de Canarias, establece en su artículo 165, apartado 3, lo siguiente:

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

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

Igualmente, la propuesta de referencia se encuentra sujeta al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada conforme a lo recogido en el artículo 86.2.b de la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Protegidos de Canarias*:

"2. En el marco de la legislación básica del Estado, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Los instrumentos de ordenación que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
b) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación
c) Los proyectos de interés insular o autonómico que contengan ordenación.
d) La ordenación pormenorizada de un plan general.
e) Los Planes Parciales, y especiales que desarrollen planes generales que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica. No obstante, cuando el Plan Parcial o el Plan especial no se ajusten, en

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 10/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

todo o en parte, a las determinaciones ambientales del Plan General deberán someterse a evaluación ambiental, estratégica ordinaria en la parte que no cumplan con las mismas."

El contenido de la documentación ambiental estratégica y la forma de tramitación para la obtención del Informe Ambiental Estratégico por parte del órgano ambiental competente se establece en el artículo 29, de la citada *Ley 21/2013*, según sigue:

"Artículo 29. Solicitud de inicio de la evaluación estratégica simplificada.

1. Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa, y un documento ambiental estratégico que contendrá, al menos, la siguiente información:

a) Los objetivos de la planificación.
b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
c) El desarrollo previsible del plan o programa.
d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.
(...)"

De acuerdo con lo estipulado en el artículo 163 de la Ley 4/2017, la presente modificación no puede considerarse de carácter sustancial, dado que no implica una revisión integral del modelo de ordenación, no conlleva un aumento en la población, no supone una ampliación superior al 25% de la superficie de suelo urbanizado del municipio o del ámbito territorial, ni implica la reclasificación de suelos rústicos a urbanizables.

"Artículo 163. Causas de modificación sustancial.

1. Se entiende por modificación sustancial de los instrumentos de ordenación:

a) La reconsideración integral del modelo de ordenación establecido en los mismos mediante la elaboración y aprobación de un nuevo plan.
b) El cumplimiento de criterios de sostenibilidad, cuando las actuaciones de urbanización, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, conlleven un incremento superior al 25% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.
c) La alteración de los siguientes elementos estructurales: la creación de nuevos sistemas generales o equipamientos estructurantes, en el caso de los planes insulares; y la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables, en el caso del planeamiento urbanístico."

Esto se justifica en virtud de lo establecido en el apartado c) del apartado A del artículo 136 de la Ley 4/2017, que considera como ajuste y no como reclasificación la corrección de los límites entre el suelo urbanizable y el suelo rústico. La presente modificación prevé dicho ajuste con el fin de alinear su delimitación con los sistemas generales de comunicación y garantizar que su perímetro se defina conforme a las situaciones de planeamiento existentes y los planes colindantes. Según el mencionado artículo, estos reajustes pueden realizarse de manera puntual y hasta un máximo del

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 11/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

5% de la superficie del sector específico, siempre que no afecten a suelos protegidos por razones ambientales o agrarias, como es el caso en cuestión.

"Artículo 136.- Ordenación urbanística estructural.

A los efectos de lo previsto en la presente ley, la ordenación urbanística estructural comprenderá las siguientes determinaciones:

A. Con carácter general:

a) La clasificación y categorización del suelo.
b) La delimitación de las áreas, sectores y ámbitos cuya ordenación pormenorizada se remita al planeamiento urbanístico de desarrollo.
c) La delimitación de suelo urbano consolidado y no consolidado que podrá ser reajustada al establecerse la correspondiente ordenación pormenorizada, siempre que se justifique de modo expreso la decisión adoptada en consideración a la realidad preexistente.

Los límites del suelo urbanizable con el suelo rústico podrán reajustarse, de forma puntual y en un máximo del 5% de la superficie del concreto sector, al establecerse la correspondiente ordenación pormenorizada, siempre que dicho ajuste no afecte a suelos de protección ambiental o de protección por sus valores agrarios.

(…)"

En este sentido, la modificación analizada se considera una modificación menor conforme a lo establecido en el citado apartado c) del apartado A del artículo 136 de la Ley 4/2017. Se trata de un ajuste que no puede calificarse como sustancial de acuerdo con el artículo 163 de la misma ley, y que además cumple con lo dispuesto en el artículo 164 de la referida normativa.

Artículo 164. Causas de modificación menor.

1. Se entiende por modificación menor cualquier otra alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial conforme a lo previsto en el artículo anterior. Las modificaciones menores del planeamiento podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo.

2. Las modificaciones menores podrán tener lugar en cualquier momento de vigencia del instrumento de ordenación, debiendo constar expresamente en el expediente la justificación de su oportunidad y conveniencia en relación con los intereses concurrentes. No obstante, si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última modificación sustancial, la modificación menor no podrá alterar ni la clasificación del suelo ni la calificación referida a dotaciones.

3. Cuando una modificación menor de la ordenación urbanística incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación.

4. La incoación de un procedimiento de modificación sustancial no impide la tramitación de una modificación menor del instrumento de ordenación objeto de aquella."

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 12/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

3.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN MENOR

- OBJETIVOS GENERALES.

El objeto principal de la iniciativa que se propone es la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en relación a la totalidad del suelo de la UE nº 47, a fin de establecer cambio de usos, modificación de tipologías edificatorias, aumento de edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos que hagan viable el desarrollo de estos suelos.

El objetivo del cambio de uso de la parcela del antiguo Canódromo y el cambio de parámetros urbanísticos necesarios para que sea viable la propuesta, teniendo en cuenta que lo que se plantea está en concordancia con las actuaciones previstas en el suelo colindante de El Veril, y con las actuaciones previstas en el Plan General Supletorio en tramitación, desarrollar todo este suelo a través de tres Unidades de Actuación diferenciadas.

Para alcanzar el objetivo planteado, entendiendo que el uso del suelo es predominantemente residencial en las Unidades de Actuación 2 y 3 y uso Terciario en la UA1, se aplicará el artículo 138 de la Ley 4/2017, para establecer los puntos de partida en relación a los estándares de edificabilidades bruta máxima y reservas mínimas en suelo urbano no consolidado, que le corresponde a la totalidad del suelo de la UE nº 47.

Esto nos llevará a plantear la modificación de los parámetros urbanísticos existentes en el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en aras de conseguir poner en el mercado nuevos productos de alta demanda por la población local, que ayuden a resolver el problema de vivienda existente en el municipio y a concluir esa bolsa de suelo, de aspecto altamente degradado por inacabado, dotándolo de las dotaciones y espacios libres que se requieren.

En este contexto de necesidad de remate y regeneración de esa parte de la costa de San Bartolomé de Tirajana, se plantea también como objetivo dar una respuesta, aprovechando la topografía propia del terreno, al problema de aparcamientos públicos en la zona.

Por último, la modificación de las edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos viene justificada, dado que dentro de esta Unidad de Ejecución se producen varias afecciones relevantes, por un lado la necesidad de canalizar la cuenca hidrológica de Bellavista y la de aguas abajo que vienen hoy en día a morir en la fachada principal de la parcela ocupada por el antiguo Canódromo, la de darle continuidad a la calle Alcalde Enrique Jorge hasta sus enlace con el nudo previsto por el PTE 21 en su llegada a El Veril, y a resolver la afección que se produce por el nudo referido.

Desde el punto de vista de la evaluación ambiental estratégica, los objetivos de esta Modificación se establecen en los siguientes aspectos:

1. Mantener los usos definidos en el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana de 1996, exceptuando la parcela del antiguo Canódromo, debido a la obsolescencia de su uso original, permitiendo así la permanencia y complementación de los usos existentes en el resto del ámbito.

2. Distribuir los usos de manera que se integren en la trama urbana, ubicando parcelas de uso residencial con las mismas tipologías edificatorias de la urbanización colindante. Entre la GC-1 y las parcelas residenciales se situarán los espacios destinados a dotaciones y equipamientos, generando un gran parque público en esta área.

3. Conectar los espacios libres, donde se dispondrán los equipamientos y dotaciones, con las áreas verdes planificadas en El Veril.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 13/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

4. Mantener el uso comercial previsto en el Plan General vigente en la zona próxima al nudo del corredor del PTE-21, en colindancia con el ámbito de El Veril, así como una dotación escolar que sirva de apoyo complementario a este sistema general. Se considera que esta ubicación propiciará nuevas actividades económicas vinculadas al tránsito de viajeros que empleen este medio de transporte, facilitando la conexión entre la GC-500 y la prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge.

5. Incorporar la canalización del barranco y la cuenca de Bellavista en la parte correspondiente al ámbito, así como un pequeño barranquillo en la zona superior, convirtiéndolos en ejes verdes que sirvan de referencia paisajística y ambiental para las parcelas residenciales de mayor altura

6. Situar las edificaciones residenciales de tipología unifamiliar próximas a los espacios libres, equipamientos y dotaciones, favoreciendo un uso equilibrado del suelo.

El 30% de las viviendas de protección adscritas a este suelo, conforme al apartado 137 B. c) de la Ley 4/2017, se integrarán con las viviendas de promoción libre, evitando la segregación entre ambas tipologías.

La superficie destinada a la materialización del 10% de los aprovechamientos urbanísticos que corresponden a la Administración por participación de la comunidad en las plusvalías se ubicará en parcelas cercanas. De este modo, independientemente del momento en que se desarrolle cada Unidad de Actuación, la Administración podrá llevar a cabo intervenciones conjuntas sin obstáculos.

1. Diseñar un sistema viario dimensionado a las necesidades del área, asegurando la continuidad de la calle Alcalde Enrique Jorge hasta su conexión con El Veril. Se proyectará una vía principal perpendicular para facilitar el acceso a la zona alta de la UE n.º 47, donde se ubican los espacios libres, dotaciones y viviendas unifamiliares, además de las vías secundarias necesarias.

2. Crear zonas de aparcamiento público aprovechando la topografía del terreno, tanto en la vía principal Alcalde Enrique Jorge como en el viario perpendicular y en las vías secundarias de la parte alta del ámbito.

- OBJETIVOS AMBIENTALES.

En cuanto a los objetivos ambientales de la Modificación Menor, están acordes con los objetivos de tal naturaleza, tanto principales como específicos, que le son de aplicación de entre los incluidos en el PGO Supletorio de San Bartolomé de Tirajana en tramitación, en particular de los siguientes:

Objetivo principal: *establecer una distribución de actividades en el espacio, y en particular, una clasificación urbanística del suelo compatible con las condiciones naturales y capacidad de acogida del medio.*

"Este objetivo genérico se ha de materializar en el cumplimiento de los siguientes objetivos ambientales, y criterios de protección del patrimonio natural y cultural, como ejes estructurales para el desarrollo de las actuaciones derivadas de su propuesta de ordenación:

1. *Garantizar la protección y conservación de los valores ecológicos, paisajísticos, productivos y culturales del territorio.*

2. *Desarrollar de manera racional y equilibrada las actividades en el territorio, garantizando el aprovechamiento óptimo del suelo.*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 14/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

3. *Procurar la calidad visual del territorio, evitando la localización de elementos discordantes y la práctica de actividades susceptibles de ocasionar impactos significativos.*

4. *Garantizar la protección del entorno, incidiendo en la adecuada ordenación del espacio litoral, previendo la conservación de las áreas de valor ecológico o paisajístico.*

5. *5. Responder a la necesidad del ámbito de abordar acciones encaminadas a la rehabilitación de su espacio urbano-turístico, en el marco ambiental, social y paisajístico de modo que repercuta en una imagen turística positiva*

Otros objetivos ambientales de la Modificación Menor del PGO de San Bartolomé de Tirajana son la corrección de impactos y problemas ambientales existentes en el ámbito de su desarrollo, la mejora de la estética paisajística, y la sostenibilidad ambiental en dicho municipio.

4.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PROPUESTA Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

4.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

El ámbito de estudio se extiende sobre una superficie de aproximadamente 165.000 m2, emplazada en el sector sureste del municipio de San Bartolomé de Tirajana, en el ámbito de Playa del Inglés, colindando por el norte con la carretera GC-1, por el sur por la GC-500 y el suelo urbano adosado a esta carretera, por el oeste, por la urbanización Bellavista, y por el este por suelo urbanizable. Sus límites son:

- Al Sur la Avenida de Moya, paralela y colindante a la Avenida de la Unión Europea.
- Al Oeste la zona residencial de Bellavista dentro del área turística de Playa del Inglés.
- Al norte la Autopista del Sur GC-1.
- Al este la zona no urbanizada del Veril que configura el recorrido del cauce y fondo del barranco del Cañizo.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 15/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29



Situación y emplazamiento.

El ámbito de la Modificación Menor **NO** se inserta ni es colindante con ningún espacio protegido de los reconocidos por la *Ley 4/2017, de 13, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*.

En lo que respecta a los espacios de la Red Natura 2000 delimitada en Canarias en cumplimiento de la Directiva Hábitats, traspuesta al ordenamiento jurídico español por el *Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre*, -Zonas de Especial Conservación **–**ZECs- recogidas en el *Decreto 174/2009, y Zonas de Especial Protección para las Aves* -ZEPAs- designadas en virtud de la *Directiva 79/409/CEE del Consejo*-: el ámbito de estudio **NO** se encuentra dentro, ni linda con ningún espacio clasificado por tal figura de protección.

Los espacios protegidos más próximos son La Reserva Natural de Maspalomas, y el Paisaje Protegido de Fataga, localizados a una distancia aproximada de 1.000 y 2.000 metros respectivamente. Ambos son considerados igualmente Zonas de Especial Conservación por la Red Natura 2000. Igualmente, aparece en las inmediaciones el ZEC Amurga (43_GC), localizado a unos 600 metros medidos en línea recta y a unos 300 metros el ZEC Marino, Sebadales de Playa del Inglés.

Este ámbito se conforma por una decena de parcelas o unidades catastrales en las que se localizan edificaciones y usos industriales con apreciable diversidad en cuanto a la forma urbana resultante y su intensidad funcional (industria, almacenes, depósito de vehículos, etc).

4.1.1.- INFORMACIÓN CATASTRAL

Como se ha visto con anterioridad, la superficie de la Modificación Menor del suelo que comprende la UE nº 47, se trata de un área conformada por tres piezas distintas de suelo, algunas inmersas en la trama urbana y con características urbanísticas similares y otra con carencia de servicios, pero todas ellas pendiente de urbanización y gestión. Pero lo más relevante es que tienen circunstancias muy distintas en cuanto a su propiedad. Dos de ellas pertenecen a un solo promotor y una de ellas con su

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 16/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

propiedad muy fraccionada, tal como podremos ver a continuación por los datos registrales y catastrales de cada una de estas bolsas de suelo.

- **Unidad de Actuación 1 (Bolsa 1):**

Se encuentra con suelos parcialmente construidos, la zona con fachada principal a la Avenida de Moya y con fachada trasera al futuro viario como continuación de la calle Alcalde Enrique Jorge.

TITULAR	DIRECCIÓN	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE (M²)
South East S.L.	Avda. de Moya 48	4111409DS4741S	2604
María Rivero Rdez	Avda. de Moya 46B y 46 C	41114(08, 10 y 11)DS4741S	829
DISA	Avda. de Moya 46	4111404DS4741S	2090
Lico Leasing	Avda. de Moya 44	4111403DS4741S	833
Pinaro Beach	Avda. de Moya 42B	4111414DS4741S	849
Archi Invest	Avda. de Moya 42	4111413DS4741S	848
Domingo Alonso SA	Avda. de Moya 40	4111401DS4741S	1012
Sabine Mireille Dorval	CL Ampliación Bellavista ES1	4111406DS4741S	3158
Anidia SA	Avda. de Moya 38	4111407DS4741S	2531
Las Palmas Bus SA	Avda. de Moya 36	4211501DS4741S	7471
Hros. Constantino Toribio	Avda. de Moya 34	4211502DS4741S	1472
Euromuebles SL	Carretera Gral nº 4	4312001DS4741S	1012
Hnos. Sta. Cazorla	Carretera Gral nº 4	4312001DS4741S	1012
Loro Parque SA	Carretera Gral nº 4	4312001DS4741S	3473
Stgo. Suarez Medina	Carretera Gral nº 2C	4312002DS4741S	2016
Ventura Santana Medina	Carretera Gral nº 2A	4312003DS4741S	2010
Hoteles Lopez SL	Carretera Gral nº 2	4312004DS4741S	1963
Hros. del Castillo y del Castillo	CL Ampliación Bellavista UR		118391
Endesa	CL Ampliación Bellavista ES1	4111412DS4741S	23
Peatonal Público			920

Listado de parcelas. Fuente: Documento Memoria Modificación Menor.



- **Unidad de Actuación 2 (Bolsa 2):**

La finca se corresponde con la **parcela catastral con referencia 4113101DS4741S0001HT**, con superficie de **15.730,00 m2**, con uso deportivo y superficie construida de 2.066,00 m2. Es la conformada por la finca del Antiguo Canódromo.

Sin embargo, según reciente levantamiento topográfico efectuado por el ingeniero técnico en topografía, don Juan Manuel Fuentes García, colegiado nº 6035 del ilustre colegio oficial de ingenieros técnicos en topografía, delegación regional de Canarias, y según reciente medición practicada la finca tiene una superficie total de DIECISEIS MIL TREINTA CON SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (**16.030,76 m2**).

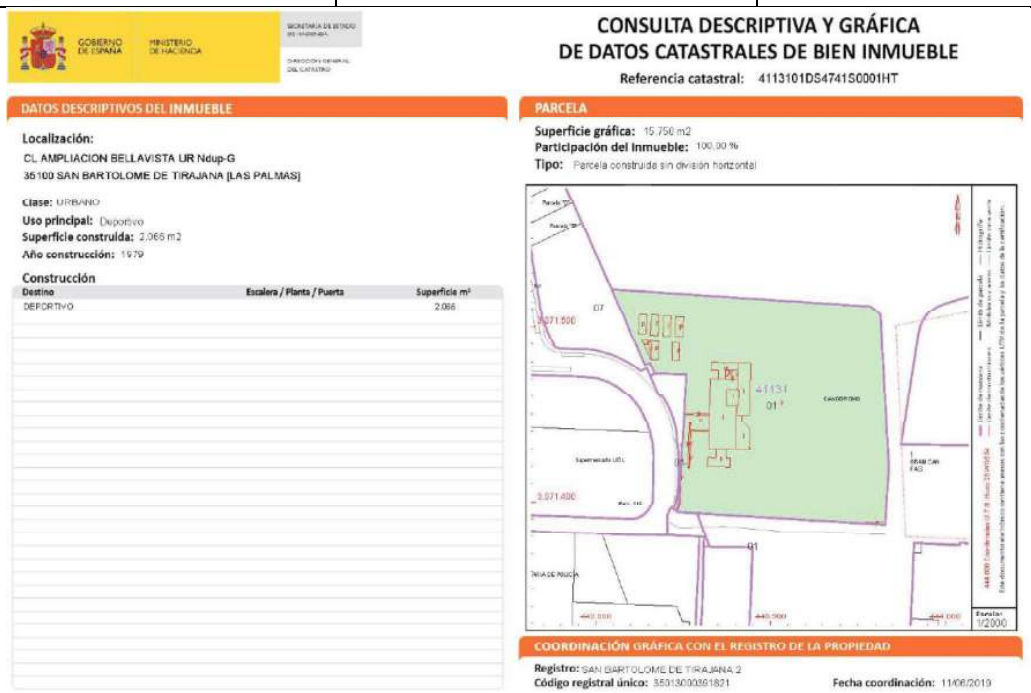
Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 17/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

Por tanto, a pesar de que las superficies catastral y registral coinciden con 15.750,00 m2, tomaremos como superficie real la que se ha obtenido recientemente, que, aunque es similar, 16.030,76 m2, difiere no solo ligeramente en superficie sino en sus puntos georreferenciados, tal como vemos en el plano insertado anterior. Al contar esta unidad con parte del vial de acceso (Calle alcalde Enrique Jorge), la superficie total de esta Unidad de Actuación es de **17.286 metros cuadrados**.

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m2)
113101DS4741S0001HT	Parcela que albergaba el antiguo canódromo	15.750



GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4113101DS4741S0001HT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL AMPLIACION BELLAVISTA UR Ndup-G
35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Clase: URBANO
Uso principal: Deportivo
Superficie construida: 2.066 m2
Año construcción: 1979

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
DEPORTIVO		2.066

PARCELA

Superficie gráfica: 15.750 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: SAN BARTOLOME DE TIRAJANA 2
Código registral único: 35013000261821
Fecha coordinación: 11/06/2019

- **Unidad de Actuación 3 (Bolsa 3):**

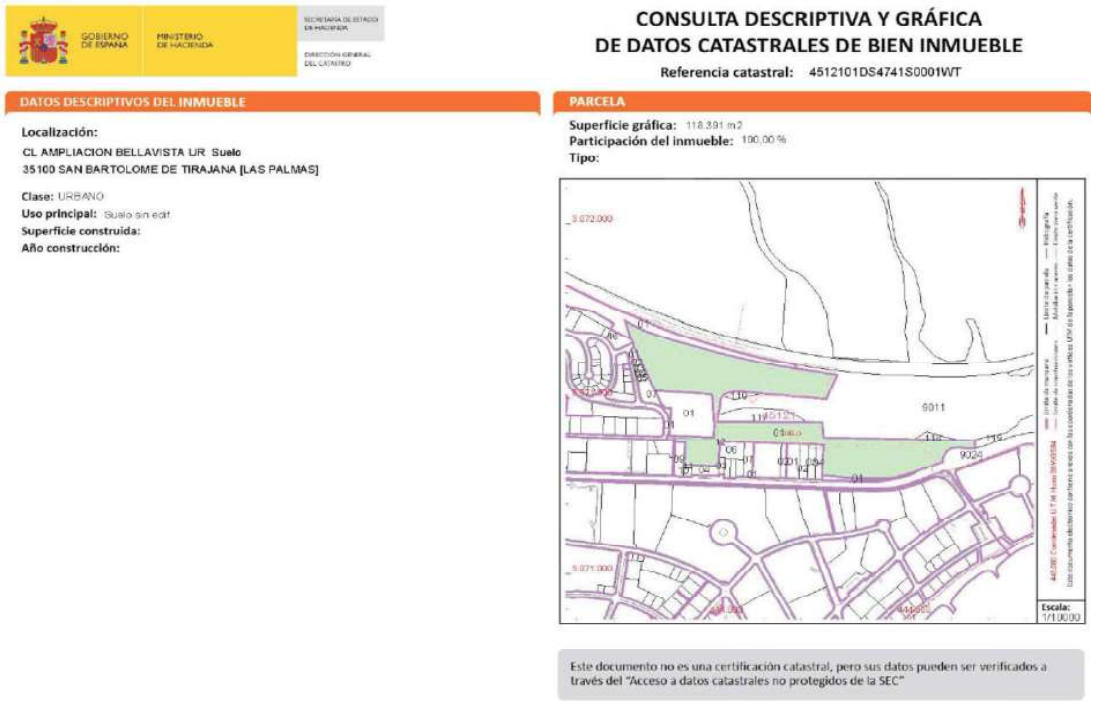
La finca se corresponde con la **parcela catastral con referencia 4512101DS4741S0001WT** con superficie de 118.391,00 m2, a la que habría que deducir los 30.389 m2 aportados a la UA1, los 548,24 m2 aportados a la UA2 y el SG de la Estación prevista en el PTE-21, restando en esta Unidad de Actuación 77.645 m2, más 2.895 m2 del SG adscrito**, con un total de 79.832 metros cuadrados.**

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m2)
4512101DS4741S0001WT	Parcela mayor de espacio desocupado	118.391

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 18/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29



GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4512101DS4741S0001WT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL AMPLIACION BELLAVISTA UR Suelo
35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 118.391 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

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

Bolsa 1, la que se encuentra con suelos parcialmente construidos, la zona que se encuentra entre la Avenida de Moya y la continuación de la calle Alcalde Enrique Jorge, tiene una **superficie total de 68.554,00 m2**, en los que se encuentran incluidos varios propietarios, entre ellos los propietarios de la **bolsa 3** con 30.389 m2.

Bolsa 2, la conformada por la finca del Antiguo Canódromo, según reciente levantamiento topográfico, **la superficie** de esta bolsa de suelo asciende a **16.030,76 m2**, más 1.255,24 m2 de los Sres. Del Castillo y Del Castillo que proceden de la calle Alcalde Enrique Jorge dentro de la UA2 y su perpendicular.

Bolsa 3, el resto del suelo. En este caso hay que destacar que la totalidad de la finca catastral, que es única, tiene una superficie de 118.391, 00 m2. Sin embargo, dado que se produce la afección del PTE-21 de 1.431,44 m2 más 2.895 metros cuadrados del Sistema General que se adscribe a esta UA y las afecciones antes reseñadas, dentro de esta bolsa de suelo, la superficie pasa de 118.391,00 m2 a 85.584,29 m2. Pues bien, de esta superficie, solo 76.937 m2 más los 2.895 m2 del SG adscrito, **están dentro de esta bolsa de suelo**. El resto, 5.752,29 m2, se encuentran dentro de la bolsa de suelo que formo parte del PMM del Veril antes reseñado.

Por lo tanto: 68.554 m2 + 17.286 m2 + 79.832 m2= **165.672 m2**

4.2.- ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES. MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

A continuación, se describen brevemente las alternativas de ordenación estructural y pormenorizada del ámbito de estudio, abordándose seguidamente la evaluación de sus efectos ambientales.

- Alternativa 0: Modelo ordenado por el Plan General vigente.

- Alternativa 1: Modelo de ordenación con desarrollo del suelo a través de dos unidades de actuación de forma independiente.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 19/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

- Alternativa 2: Modelo de ordenación con Modelo de ordenación con desarrollo del suelo a través de tres unidades de actuación de forma independiente.

- **ALTERNATIVA 0: Modelo ordenado por el Plan General vigente**

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

Así, la parcela donde se ubicaba el antiguo Canódromo mantendría un uso deportivo, con una edificabilidad de 0,26 m²/m². Las demás parcelas conservarían los usos y edificabilidades asignados a cada una, conforme al cuadro expuesto anteriormente, manteniendo asimismo los parámetros de ocupación, altura y demás condiciones establecidas en sus fichas específicas.

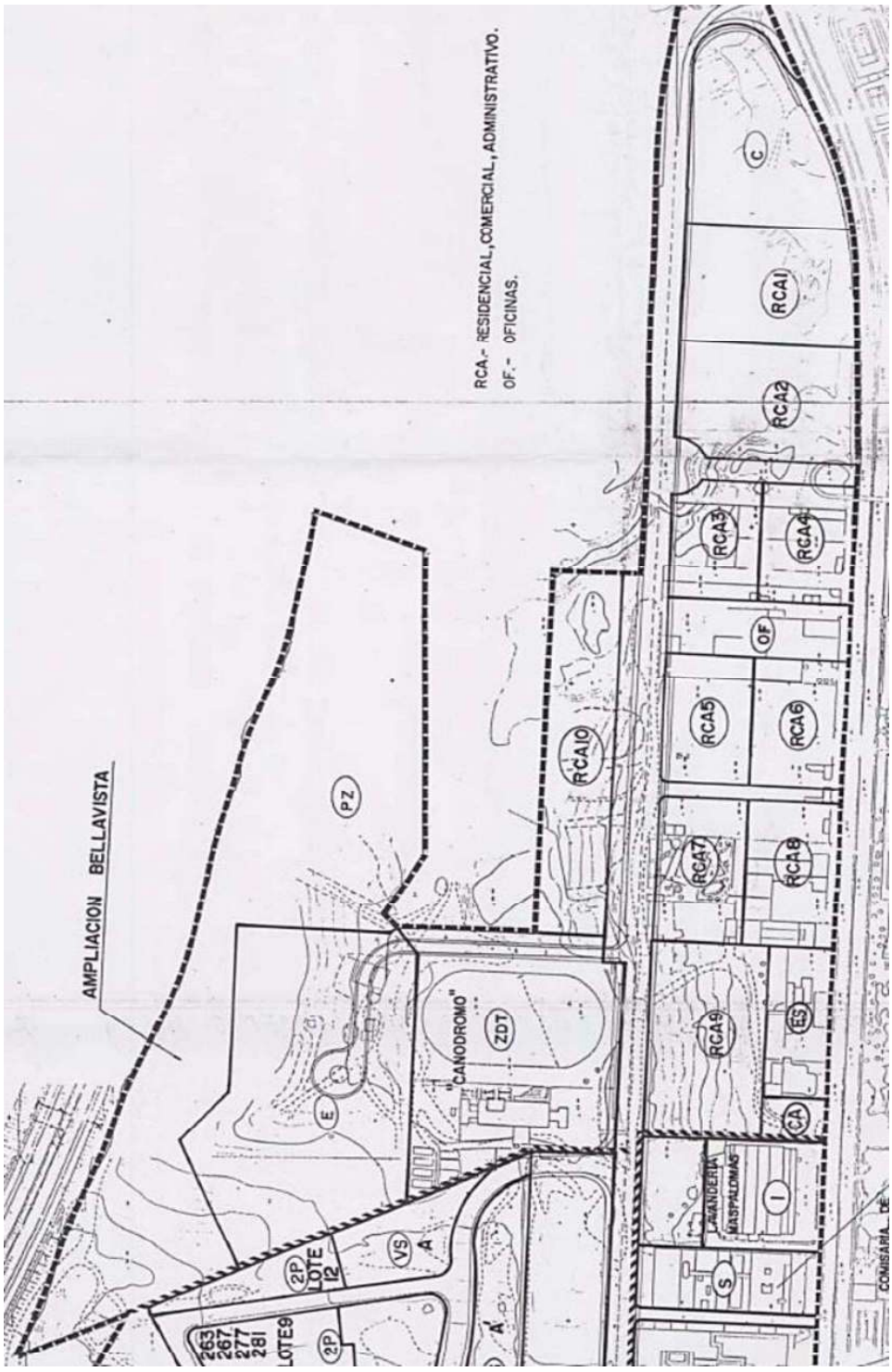
B. DATOS BÁSICOS	
B 1. Superficie	165.000 m²
B 2. Ordenanza	Uso de Residencial Permanente
C. OBJETIVOS -EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS -EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.	
D. CESIONES	
E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO El plazo de edificación será de 4 años desde la entrega de la Urbanización al Ayuntamiento	
F. GESTIÓN: COMPENSACIÓN	**G. PLAZO:** 2 AÑOS

PARCELA	SUPERFICIE M²	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	M² CONSTRUIBLES
RCA1	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA2	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA3	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA4	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA5	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA6	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA7	4.320,00	0,8	3.456,00
RCA8	4.320,00	0,8	3.456,00
RCA9	8.125,00	0,8	6.500,00
RCA10	11.500,00	0,8	9.200,00
OF	3.600,00	0,6	2.160,00
ES	3.200,00	0,25	800
C	8.600,00	1,5	12.900,00
CA	880	1	880
ZD	18.000,00	0,26	4.703,00
TOTAL	**91.895,00**	**0,73**	**67.512,00**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 20/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29



Representación gráfica de la Alternativa 0.

- **<u>ALTERNATIVA 1: Desarrollo del suelo a través de dos unidades de actuación de forma independiente</u>**

En esta opción, se propone la gestión y desarrollo del suelo mediante solo dos Unidades de Actuación diferenciadas, permitiendo que, en caso de que los propietarios de cada una tengan intereses o tiempos

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 21/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

de ejecución distintos, puedan desarrollarse de manera independiente. Así, se establece la Unidad de Actuación 1, la de mayor extensión, que agrupa a los propietarios ajenos al suelo del Canódromo, y la Unidad de Actuación 2, correspondiente a este último.

En esta alternativa 1, en la que se plantea el desarrollo independiente del suelo que pertenece al propietario del Canódromo del resto, se comprueba a continuación y se garantiza que se cumple con las superficies de cesiones y dotaciones con arreglo a la legislación de aplicación en cada una de las Unidades de Actuación.

Se define en los planos de ordenación, preparados al efecto, la ubicación de las parcelas de Espacios libres, equipamientos y dotaciones, así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos.

En esta alternativa 1 de ordenación, que, a diferencia de la alternativa 0, permitirá el desarrollo del suelo y su transformación, a través de las Unidades de Actuación de forma independiente, quedará cada una de las Unidades de Actuación vinculadas a tres cuestiones fundamentales como condicionantes para su desarrollo y gestión.

El suelo de de UA_1 de esta alternativa 1, además de las reservas establecidas en la Ley 4/2017, queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, en el resto del tramo que no abarca la fachada del Canódromo, vial paralelo a la GC-500, hasta su conexión con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril.

Igualmente están condicionados a la ejecución de parte del tramo paralelo al de la calle Alcalde Enrique Jorge por su parte superior a continuación del tramo que supera la UA_2 para dar acceso a la parcela dotacional deportiva y a las viviendas aisladas de esa parte del sector.

También tendrá que resolver la canalización del pequeño barranquillo de la parte superior del sector hasta la zona del Cañizo.

La superficie de la UA_1 es de 150.696,17 m². Según los datos catastrales, esta área corresponde a 153.136,00 m², de los cuales se deduce la parte del suelo destinada a viarios compartidos con la UA_2, tanto en la vía que conecta con Bellavista (calle Alcalde Enrique Jorge) como en el vial paralelo a esta por la parte superior, facilitando el acceso a las viviendas unifamiliares ubicadas en el oeste del sector.

De acuerdo al detalle justificado en el Documento Borrador se resumen los siguientes parámetros:

La Unidad de Actuación 1 tiene los siguientes aprovechamientos:

- Superficie de la UA.1 ……...148.386 m2
- Superficie de parcelas ……. 78.120 m2
- Superficie edificable …… 153.640 m2e
- Unidades de Aprovechamiento …. 223.848 UA

Su aprovechamiento medio es de: AM ----- 223.848 / 148.386,00 = 1,510 UA/m2

La Unidad de Actuación 2 tiene los siguientes aprovechamientos:

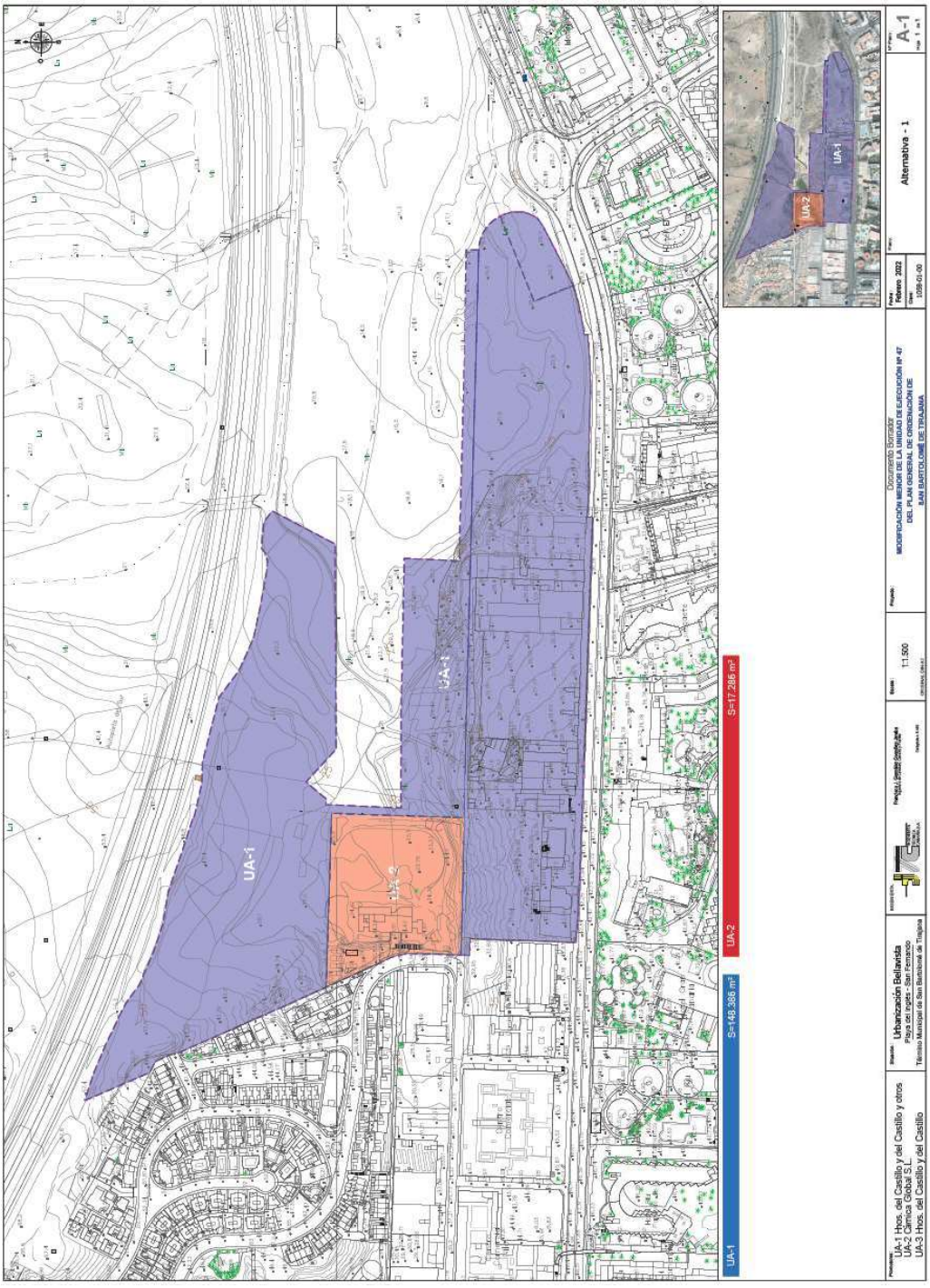
- Superficie de la UA.2 ……...17.286 m2
- Superficie de parcelas ……. 8.838 m2
- Superficie edificable …… 25.008 m2e
- Unidades de Aprovechamiento …. 23.875 UA

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 22/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

Su aprovechamiento medio es de: AM ----- 23.875 / 17.286 = 1,381 UA/m2
No existiendo una diferencia de +-15% en sus aprovechamientos.



Representación gráfica de la Alternativa 1.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 23/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

- **ALTERNATIVA 2: Desarrollo y gestión del suelo a través de tres Unidades de Actuación de forma independiente**

Dado que el documento de Modificación Menor, independientemente de que la gestión del suelo se haga conjuntamente o de forma independiente, fija de forma general la ubicación de las parcelas de espacios libres, equipamientos y dotaciones así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos de cada una de las Unidades de Actuación, las tres Unidades de Actuación se obligan a dejar el suelo correspondiente a las cesiones que corresponde a cada una de ellas, en los suelos que para ello quedan definidos en este documento.

Esta alternativa 2 de ordenación, que, a diferencia de la alternativa 1, permitirá el desarrollo y gestión de cada una de las Unidades de Actuación de forma independiente, queda vinculada igualmente a tres cuestiones fundamentales.

Por un lado, **la canalización del barranco**, conectando la canalización existente en Bellavista y que muere en la fachada del antiguo Canódromo, con el Barranco de El Veril o Cañizo, que **le afectará exclusivamente a la Unidad de Actuación 2**, la que afecta a la parcela del antiguo Canódromo, en la gestión y desarrollo de esa pieza de suelo.

La gestión de esta Unidad de Actuación 2 **también queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge**, vial paralelo a la GC-500, que conecta la urbanización colindante de Bellavista con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril.

Vamos a analizar los aprovechamientos de cada Unidad de Actuación:

La Unidad de Actuación 1 tiene los siguientes aprovechamientos:

- Superficie de la UA.1 …….. 68.544 m2
- Superficie de parcelas ……. 51.762 m2
- Superficie edificable …… 48.428 m2e
- Unidades de Aprovechamiento …. 99.080 UA

Su aprovechamiento medio es de: AM ----- 99.080 / 68.544,00 = 1,445 UA/m2

La Unidad de Actuación 2 tiene los siguientes aprovechamientos:

- Superficie de la UA.2 ……..17.286 m2
- Superficie de parcelas ……. 8.838 m2
- Superficie edificable …… 25.008 m2e
- Unidades de Aprovechamiento …. 23.875 UA

Su aprovechamiento medio es de: AM ----- 23.875 / 17.286 = 1,381 UA/m2

La Unidad de Actuación 3 tiene los siguientes aprovechamientos:

- Superficie de la UA3 …….. 79.832 m2
- Superficie de parcelas ……. 35.240 m2
- Superficie edificable …… 96.284 m2e
- Unidades de Aprovechamiento …. 100.880UA

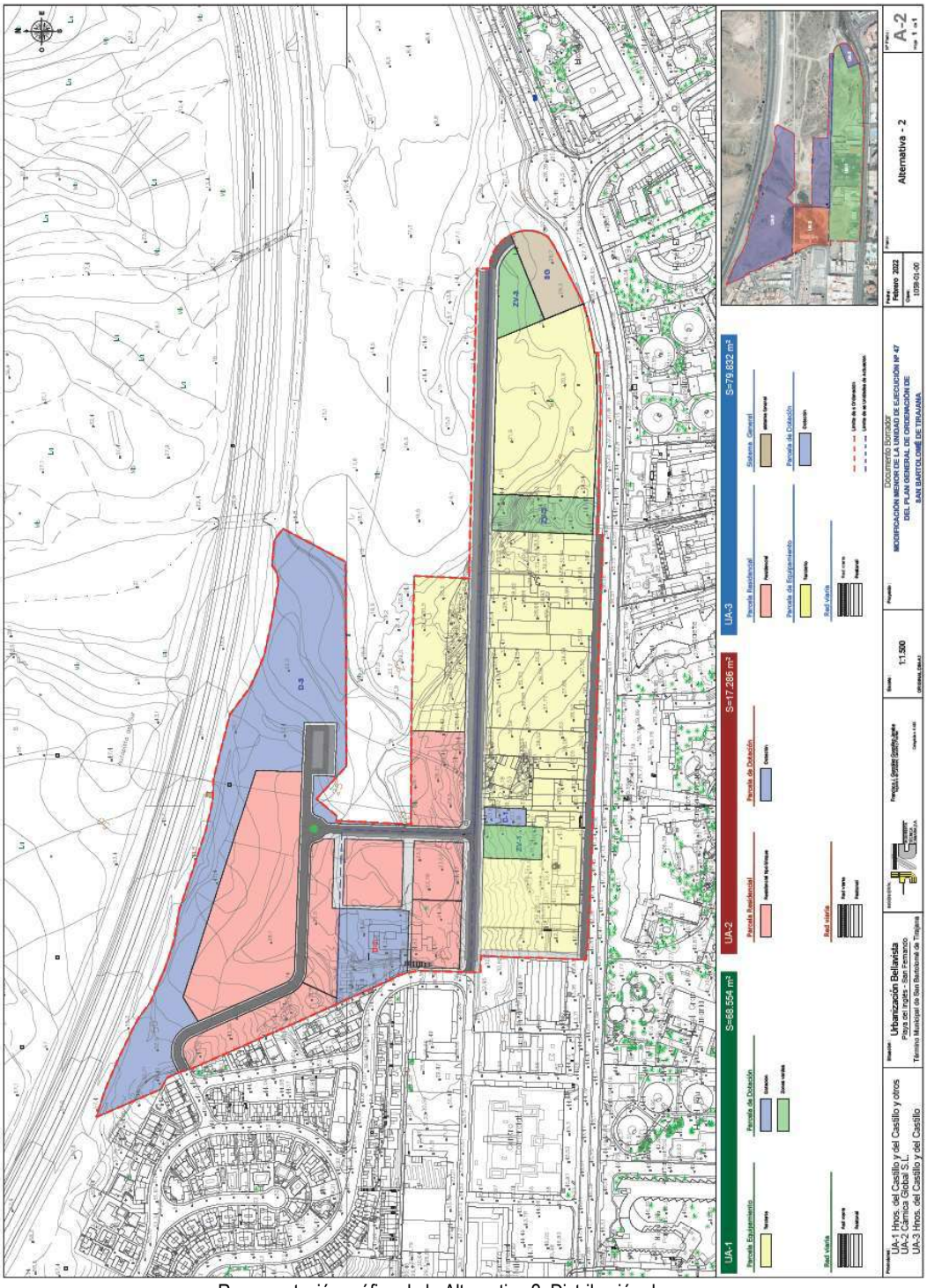
Su aprovechamiento medio es de: AM ----- 100.880 / 79.832 = 1,264 UA/m2

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 24/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

	Superficie	Sup. Edif.	UA	AM	Diferencial
UA1	68.554,00	48.428,00	98.717,00	1,440	6,75%
UA2	17.286,00	25.008,00	23.875,71	1,381	2,39%
UA3	79.832,00	96.284,00	100.887,00	1,264	-6,32%
Total	**165.672,00**	**169.720,00**	**223.479,71**	**1,349**	



Representación gráfica de la Alternativa 2. Distribución de usos

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 25/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

5.- EL DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN MENOR

La Modificación Menor se impulsa al amparo de la Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y su materialización se hará efectiva a través correspondiente Proyecto de Urbanización o de ejecución.

El procedimiento reglado de aprobación de la modificación incluye, como se ha indicado anteriormente, la evaluación ambiental estratégica simplificada, que viene determinada por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, donde se establecen las bases que deben regir la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que pueden tener efectos significativos sobre el medio ambiente, así como por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Además de los plazos establecidos en la legislación aplicable para la aprobación sustantiva de la Modificación Menor, las fases de la tramitación para su aprobación conforme a la legislación en materia de Evaluación Ambiental, desde el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada hasta su culminación con la formulación del Informe Ambiental Estratégico, son las siguientes:

a) Solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica simplificada
b) Consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas
c) Informe ambiental estratégico
d) Publicidad de la adopción o aprobación del plan o programa

En los artículos 29, 30, 31 y 32 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental se describen con detalle los plazos y procedimientos establecidos en dicha legislación para la preceptiva tramitación ambiental. Se resumen en el siguiente esquema:



El desarrollo previsible de la Modificación del PGO está condicionando por su entrada en vigor, partiéndose de la premisa de que la alternativa propuesta en la misma es más coherente con los objetivos perseguidos.

Los capítulos estructurantes del desarrollo previsto para las determinaciones recogidas son:

- Presentación de la Solicitud de Modificación al Órgano Ambiental para su procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

- Información Pública, audiencia a las personas propietarias del suelo y a las administraciones afectadas.

- En su caso, definición del Informe Ambiental Estratégico.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 26/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

- Aprobación de documento de Aprobación Inicial de la Modificación del PGO por el Pleno del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana y continuación del procedimiento hasta su aprobación definitiva y publicación normativa.

- Desarrollo de las actuaciones susceptibles de ejecutarse según la normativa de la Modificación.

- Control ordinario de la actuación urbana a través del procedimiento de autorización de licencia urbanística u otra instrumentación gestionada por el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

- Culminación del proceso de normalización urbanística en las parcelas bajo el régimen del Suelo Urbano.

6.- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN MENOR EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO

En este apartado se identificarán y valorarán los distintos factores del medio, tanto bióticos como abióticos, así como algunos aspectos socioeconómicos de interés, en la zona de estudio y en su entorno, que se pueden ver afectados por las determinaciones de la Modificación Menor.

6.1.- SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO

Desde el punto de vista medioambiental, el ámbito en cuestión se caracteriza por un entorno urbano perimetral que se extiende entre la Autovía GC-1, la Avenida de la Unión Europea y la urbanización residencial de Bellavista, dentro del contexto territorial del conjunto turístico de Plan del Inglés-Maspalomas.

Por un lado, tenemos una zona de suelos parcialmente edificados que hacen frente a la Avenida de Moya, y la continuación de la calle Alcalde Enrique Jorge (aún sin urbanizar), en una trama urbana que incluye una bolsa de suelo desocupado pendiente de gestión y ejecución para completar la urbanización. Otra parte del área está ocupada por los vestigios de las instalaciones del Canódromo, actividad que cesó hace unos años.

Esta superficie cuenta con una sentencia judicial que reconoce la licencia de obra para su remodelación, acompañada de un informe técnico fechado el 8 de julio de 1998 que clasifica el terreno como Suelo Urbano No Consolidado. Está pendiente de gestión y ejecución para ser considerado Suelo Urbano Consolidado. Esta bolsa de suelo tiene acceso a todos los servicios urbanísticos a través de la calle Alfredo Kraus y la futura calle Alcalde Enrique Jorge.

En cuanto a otra bolsa de suelo, se encuentra en una situación que no cumple los requisitos para ser clasificada como Suelo Urbano. Esta zona incluye parte del nudo de la estación situada en El Veril, aunque su tamaño no afecta significativamente a la ordenación propuesta, ni altera el esquema estructural general.

El ámbito de la Modificación se encuentra en un entorno atravesado por dos importantes vías de comunicación con alta densidad de tráfico: la Avenida de la Unión Europea (GC-500) y la Autopista GC-1. Estas carreteras actúan como barreras físicas, dificultando la conexión funcional entre el ámbito y su entorno urbano y territorial. Esta compleja relación influye en la planificación y diseño urbanístico de la zona.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 27/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

En el margen de la GC-1, se localizan escarpes y terrenos improductivos, junto a antiguos cultivos que actualmente se encuentran abandonados. Estos elementos conforman un conjunto paisajístico y ambiental significativo que debe ser considerado en la ordenación detallada propuesta.

De forma general, el ámbito está situado en una zona urbanizada con una especialización turística, donde se distribuyen inmuebles de uso hotelero y extrahotelero. Estos edificios están organizados de forma irregular, con espacios ajardinados y una estructura viaria que conecta con la GC-1, los centros comerciales y de ocio de la zona, así como con las playas cercanas. La tipología edificatoria es variada, con construcciones exentas tipo bungalow, combinadas con edificios de hasta ocho plantas.

Finalmente, en el margen oeste se encuentra el núcleo residencial de Bellavista, caracterizado por una construcción de baja densidad, con una variedad arquitectónica que incluye inmuebles residenciales colectivos, dúplex, villas, etc.

A continuación se muestran imágnes del estado actual del ámbito y su entorno:





Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 28/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29



Interior del ámbito





Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 29/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29



Zona y restos del Canódromo.

6.2.- GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA

6.2.1.- GEOLOGÍA

Como se aprecia en la imagen adjunta, elaborada a partir del MAPA GEOLÓGICO DE ESPAÑA E. 1:25.000 del INSTITUTO GEOLÓGICO Y MINERO DE ESPAÑA, el sustrato **geológico** en el interior de la superficie de estudio es variado y viene definido por Lavas fonolíticas, fonolítico-nefelínicas y, a veces, traquíticas peralcalinas del primer ciclo volcánico; Depósitos y sedimentos aluviales antiguos, y de terrazas fluviales; Depósitos aluviales actuales, y de fondo de barranco y de valle del cuaternario y en menor medida Depósitos antrópicos.

- **Unidades geológicas volcánicas:**

Lavas fonolíticas, fonolítico-nefelínicas y, a veces, traquíticas peralcalinas: se trata de una de las litologías más extendidas de la isla de Gran Canaria. Estos materiales constituyen las últimas emisiones del Ciclo I (Mioceno). El mayor afloramiento de toda la isla (>35 km^2) es el "tablero", que aflora en el sur, entre los barrancos de Tirajana y Fataga. La potencia máxima visible supera los 500 m, en las proximidades de Amurga. De manera general, los distintos apilamientos están integrados por coladas fonolíticas, traquíticas y traquifonolíticas de 2-22 m de espesor individual. Los materiales poseen un color verdoso, presentan un lajeado muy característico y su textura es afanítica (tan sólo destacan, cristales de sanidina de entre 2 y 4 mm.). Pertenecen al Ciclo I.

Este tipo de materiales, se localizan básicamente al noroeste del ámbito de estudio.

- **Unidades geológicas sedimentarias y antrópicos:**

Depósitos aluviales, actuales y de fondo de barranco y de valle: se aprecia en los principales barrancos de la isla. En general, se trata de depósitos detríticos, poco potentes, constituidos por arenas oscuras y gravas polimícticas y heterométricas. Las potencias no suelen superar los 4-5 m., siendo los valores más frecuentes entre 1 y 3 m.

Depósitos y sedimentos aluviales antiguos, y de terrazas fluviales: son depósitos de origen torrencial, con espesores y altitudes diferentes respecto de los cauces actuales, al igual que en el caso anterior

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 30/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

están compuestos por gravas polimícticas y heterométricas. Se sitúa en la parte sur del ámbito, contiguo a la GC-500.

Depósitos antrópicos: en última instancia, son destacables las escombreras existentes, que ocupan una gran extensión el ámbito de actuación del presente Plan. Se encuentran en la parte sur del ámbito de actuación, próximos a la carretera GC-500. Además, relacionados con la construcción de la GC-1, encontramos una superficie ocupada por estos materiales (rellenos de carretera), contigua a dicha autovía.

Este tipo de materiales sedimentarios y depósitos antrópicos se localizan en todo este y sector sur del ámbito de estudio.

Los materiales del tipo coladas, así como los materiales sedimentarios indicados, se encuentran ampliamente representados en el sector sureste de Gran Canaria, y carecen de singularidad, interés didáctico o científico desde el punto de vista geológico.



Lavas fonolíticas, fonolítico-nefelínicas y, a veces, traquíticas peralcalinas (30)
Depósitos aluviales actuales, y de fondo de barranco y de valle (105)
Depósitos y sedimentos aluviales antiguos, y de terrazas fluviales (100)
Depósitos antrópicos (109)

Mapa geológico de Canarias. Fuente: IDECanarias

Cabe concluir, en base a la información disponible a escala regional anteriormente expuesta, y tras un análisis preliminar del terreno, que no existen condicionantes desde el punto de vista de la geotecnia que impidan el desarrollo urbanístico del espacio, independientemente de la necesidad de estudios geotécnicos de detalle precisos para fases de proyectos de desarrollo urbanístico y edificatorio del sector.

6.2.2.- GEOMORFOLOGÍA

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 31/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

Desde el punto de vista **geomorfológico**, el ámbito de estudio se encuentra inserto en la amplia plataforma sedimentaria que se extiende en la zona sureste de Gran Canaria, en el entorno de los tramos próximos a la desembocadura de los barrancos del Cañizo y de Las Fuentes.

El aspecto geomorfológico de este sector se ha visto modificado notablemente, tanto por los usos agrarios del pasado, como por la presencia de edificaciones con distintos usos, así como por la distribución de acopios de tierra y otras actividades antrópicas (taludes de terraplenes de la GC-1), que enmascaran las características naturales del terreno.

La superficie presenta escasa pendiente general, con una leve pendiente e inclinación hacia el centro de la parcela.

El área de modificación en Bellavista se ubica en una zona de transición topográfica entre las estribaciones de un promontorio, que quedó separado del borde sur de las Rampas de Amurga debido a la construcción de la Autovía, y un fondo de valle que se extiende en dirección Oeste-Este, donde desembocan los barrancos de Buenavista, El Cañizo y Fuentes, antes de reorientarse hacia el sur y desembocar al mar en la Playa de Las Burras.

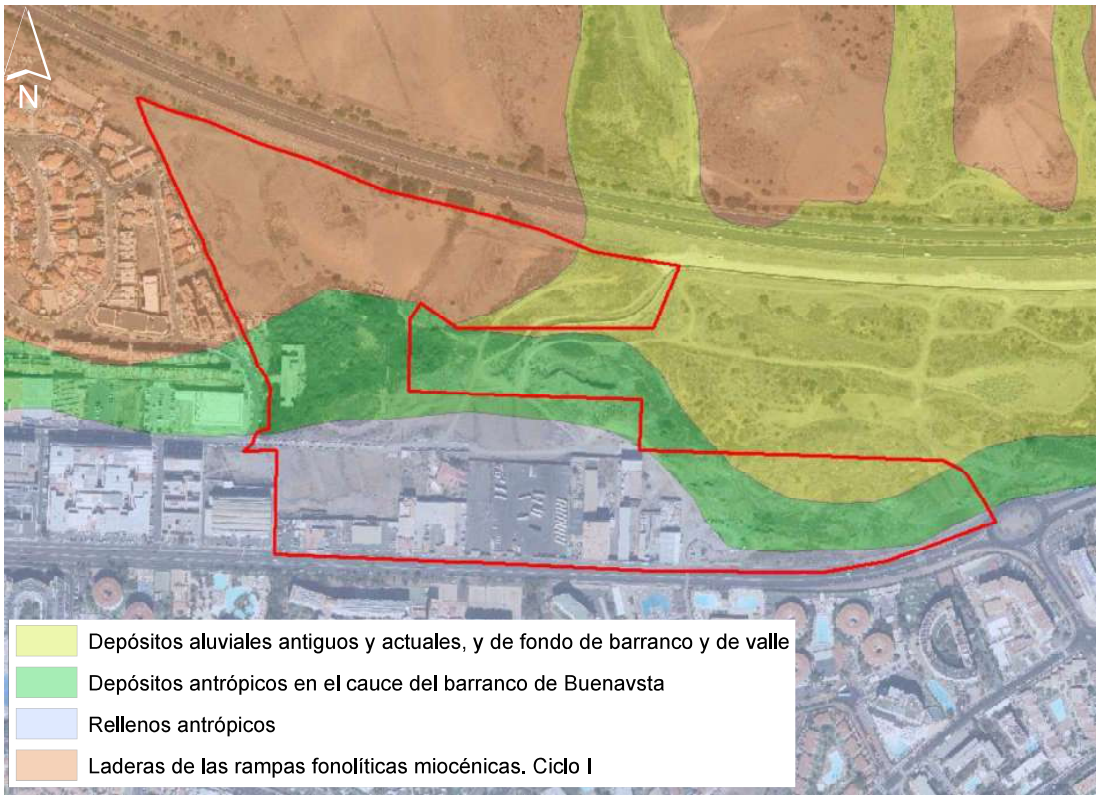
El tramo superior, en el margen occidental, corresponde a las estribaciones de una de las rampas de Amurga, que desciende desde el interior del municipio en dirección norte-sur, y está atravesado por una red de barrancos y barranquillos con la misma orientación.

Las rampas presentan una litología de lavas fonolíticas heredadas del Ciclo I de formación insular (Mioceno). Esta unidad abarca una extensa superficie y se distribuye por casi toda la isla. Los materiales corresponden a las últimas emisiones del Ciclo I (Mioceno), predominando en el sector norte las coladas fonolíticas traquíticas y traquifonolíticas de entre 2 y 20 m de espesor individual. Se trata de materiales antiguos con una proporción dominante de roca madre, lo que otorga al paisaje un tono marrón-verdoso característico.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 32/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29



Unidades geomorfológicas del ámbito.



Ejemplo de las Rampas de Amurga en el entorno de la GC-1 junto al ámbito de estudio.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 33/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29



Detalle del fonde de valle aluvial.



Detalle de las zonas de depósitos antrópicos en el cauce del barranco propiciado por el desarrollo de la zona residencial de Bellavista.

Con carácter general, la superficie de estudio y su entorno muestran un nulo valor geomorfológico y notable grado de alteración de las formas y texturas del relieve original como consecuencia de la ocupación antrópica, sin presentar en ningún espacio interés desde el punto de vista de la geomorfología.

6.2.- EDAFOLOGÍA Y ÁREAS DE INTERÉS AGRÍCOLA

La característica general de los suelos que se localizan en el interior del ámbito de actuación es su avanzado estado de degradación, condicionado principalmente por la erosión, además de la antropización a la que se han visto sometidos, especialmente por vertidos, así como la apertura de caminos y pistas de tierra, que dan como resultado distintas áreas con un valor edafológico muy bajo.

Así, desde el punto de vista del interés edafológico del ámbito, los suelos de Bellavista son resultados de una ocupación irreversible del crecimiento urbano, así como por la proliferación de depósitos antrópicos en una proporción mayoritaria de la superficie analizada.

Una componente edáfica de relevancia en el ámbito de estudio son los Antroposoles, tratándose de depósitos detríticos caóticos provocados por la acción humana, compuestos por arenas y cantos de granulometría variable sin ninguna ordenación interna, que han sido removidos y acumulados en esta zona durante la realización de obras de construcción y la demolición o de ejecución de infraestructuras.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 34/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

Aquí también se han incluido los materiales acumulados necesarios para la construcción de los viarios con conforman la GC-500 y la GC-1. La capacidad agrológica de estos suelos es muy baja.

En la superficie de estudio no se identifican tipos edáficos de interés ni de elevada capacidad agrológica, los suelos, donde aparecen, están muy deteriorados, presentan una elevada pedregosidad, y un espesor escaso, por lo que en principio no se consideran de valor para su reutilización.

6.3.- CLIMA Y CALIDAD DEL AIRE

- **CLIMA**

En relación con la **caracterización climática**, a continuación, se aportan datos climáticos completos y su respectivo análisis a escala local de la Modificación Menor tomándose como base, para ellos, el Atlas Climático de Canarias, con fuente en la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación territorial ha puesto a disposición.

Las variables climáticas estudiadas tienen que ver con: temperatura media, temperatura máxima, temperatura mínima, precipitaciones, nubosidad, humedad relativa y viento.

El clima en el que se enmarca el archipiélago canario es el resultado de la interacción de dos conjuntos de factores que actúan a distinta escala: la dinámica atmosférica propia de latitudes subtropicales; y la influencia que proporciona el hecho de ser, en general, territorios insulares con un relieve abrupto, bañadas por una corriente oceánica marina fría y próximas al continente africano.

Los rasgos climáticos esenciales son el resultado de la alternancia de anticiclones cálidos subtropicales, que dan lugar a un tiempo estable, y de borrascas del frente polar, no muy frecuentes, que provocan un tiempo lluvioso y marcado por la inestabilidad.

En general, Gran Canaria se caracteriza por tener veranos cálidos e inviernos moderados, con precipitaciones de estacionalidad marcada en otoño e invierno y muy escasas en verano.

El ámbito de estudio se dispone, según la clasificación de Köppen, en la interface entre el clima estepárico cálido u templado con verano seco y cálido.

La zona de estudio se ubica en la proximidad de la costa meridional de la isla de Gran Canaria, a una altitud escasa respecto al nivel del mar. Estas circunstancias condicionan la existencia de un clima de temperaturas moderadas, escasas precipitaciones y una fuerte insolación.

Las temperaturas medias anuales se sitúan en torno a los 20°C, como es muy común en Canarias, debido sobre todo a las frías corrientes marinas. Las oscilaciones térmicas, tanto diurnas como nocturnas están poco marcadas.

Atendiendo a los datos oficiales recogidos en la estación termopluviométrica del Aeropuerto de Gran Canaria, que pueden ser asumibles en este entorno; El análisis hidrológico revela que esta zona tiene un volumen reducido de precipitaciones, con menos de 50 mm anuales, concentrándose principalmente entre noviembre y febrero (aproximadamente el 80% del total anual).

Estas condiciones de temperatura y precipitación definen un clima desértico cálido con verano seco, lo cual influye directamente en otros parámetros territoriales.

El rasgo más notorio es su irregularidad estacional (tiene lugar de manera discontinua durante los meses invernales) y su elevada intensidad horaria, en forma de tormentas de gran intensidad,

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 35/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

provocando incluso inundaciones en algunos puntos del municipio, sobre todo en las zonas bajas del mismo. Por el contrario, los meses de mayo, junio, julio, agosto y, en menor medida, septiembre, presentan una sequedad extrema, hasta el punto de que, en los meses de julio y agosto, durante el tiempo muestreado no se ha registrado precipitación alguna.

El régimen de vientos está dominado por los alisios del norte y noreste, con velocidades medias bajas y una continuidad regular durante todo el año. Es raro que los vientos superen los 20 km/h, excepto en situaciones de inestabilidad atmosférica o fenómenos tormentosos.

	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
A	17,9	18,2	19	19,4	20,4	22,2	23,8	24,6	24,3	23,1	21,2	19,2
B	20,8	21,2	22,3	22,6	23,6	25,3	26,9	27,5	27,2	26,2	24,2	22,2
C	15	15	15,7	16,2	17,3	19,2	20,8	21,6	21,4	20,1	18,1	16,2
D	65	66	64	64	65	66	65	66	68	69	67	68
E	3,1	3	2,3	1,3	0,3	0,1	0	0,1	1,1	2,3	3,9	4,5
F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G	0,4	0,4	0,3	0,1	0	0	0	0,1	0,3	0,3	0,3	0,5
H	0,1	0,1	0,1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
J	4,1	4,4	5,5	3,1	5	7,4	11,6	11,6	6,7	4,1	3,6	3,9
K	184	191	229	228	272	283	308	300	242	220	185	179

A Temperatura media mensual/anual (°C)
B Media mensual/anual de las temperaturas máximas diarias (°C)
C Media mensual/anual de las temperaturas mínimas diarias (°C)
D Humedad relativa media (%)
E Número medio mensual/anual de días de precipitación superior o igual a 1 mm
F Número medio mensual/anual de días de nieve
G Número medio mensual/anual de días de tormenta
H Número medio mensual/anual de días de niebla
I Número medio mensual/anual de días de helada
J Número medio mensual/anual de días despejados
K Número medio mensual/anual de horas de sol

Distribución media mensual de los datos en las principales variables climáticas en la estación del Aeropuerto de Gran Canaria aplicables a la zona de estudio. Fuente. Agencia Estatal de Meteorología

El carácter abierto al primer cuadrante de los vientos del sector occidental del ámbito permite observar una mayor incidencia directa de los mismos a lo largo del año. Dicha continuidad anual permite explicar la destacada visibilidad media y la "limpieza" del perfil atmosférico, excepto en períodos de invasión del aire sahariano.

En la ubicación, por su situación al Sur de Gran Canaria, se encuentra a barlovento de los vientos alisios. Además, suele estar expuesta a la acción del aire sahariano, conocida como "tiempo sur". Ocurre en cualquier época del año, pero es en verano cuando se da con mayor frecuencia, presentando un carácter más acusado. Este viento suele tener polvo en suspensión (calima), que reduce la visibilidad y suele ir asociado a altas temperaturas (hasta 40° en zonas del interior). Su duración suele ser breve, entre 2 y 8 días.

Según lo anterior, durante casi todo el año domina el régimen hiperárido, salvo en los meses de enero, marzo y noviembre, caracterizado como árido, y los meses de diciembre y febrero con dominancia de régimen seco.

Como hemos visto, el clima de la zona es muy cálido en invierno. Sus temperaturas son muy suaves y las mínimas ni tan siquiera se han acercado al límite de las heladas, la mínima más baja registrada es de 6,5°C.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 36/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

Durante el verano las temperaturas no suelen tomar valores extremos. Salvo en algunas ocasiones en las que se ha llegado a los 44°C en el mes de julio, en general las temperaturas se pueden considerar suaves, alcanzando las medias sus valores más altos en agosto y septiembre, con aproximadamente 21°C.

Las precipitaciones son en general bajas, la época veraniega no presenta prácticamente precipitaciones, se podría incluso decir que durante los meses de mayo, junio, julio y agosto no llueve.

A la vista de los datos expuestos, cabe concluir que los aspectos climáticos no presentan incidencia ni capacidad para condicionar la distribución de usos en el ámbito de estudio.

- **CALIDAD DEL AIRE**

El factor de la calidad del aire está muy relacionado con el clima, pero también con ciertas características de la superficie, así como con las actividades antropogénicas que se dan en el entorno del ámbito de actuación.

El enclave de Maspalomas se encuentra situado en el sur de la Isla de Gran Canaria, donde la circulación libre del aire apenas se ve afectada por obstáculos importantes.

En cuanto a las fuentes con capacidad para perturbar la calidad del aire del entorno, la más importante es la autovía GC-1, con un tráfico elevado de vehículos ligeros y pesados; se trata de la única vía importante de comunicación entre la capital y los núcleos poblacionales del Sur de la Isla. La contaminación se debe principalmente a los gases expelidos por los motores de combustión interna y al ruido producido por el rodaje de los vehículos, principalmente.

La propicia exposición de los terrenos frente a la incidencia de los vientos dominantes, así como la escasez de barreras topográficas significativas que impidan la libre circulación del aire, y la inexistencia a agentes o actividades con capacidad de perturbar de manera habitual los parámetros normales de este aspecto del medio, determinan que la zona disfrute de una calidad atmosférica catalogada como buena, salvo en los casos en que las condiciones atmosféricas sean adversas, tales como las situaciones de tiempo sur, en las que hay presencia de calima en suspensión.

No se detectan alteraciones olfativas significativas en la zona relacionadas con la depuradora colindante.

La estación de control más cercana al ámbito es la situada en el núcleo de Playa del Inglés, a aproximadamente 3,5 km al Este. Esta estación mide los siguientes contaminantes, SO2, NO, NO2, NOX, PM10 PM2,5 y O3, resultando una calidad media del aire calificada como buena.

ÍNDICE DE CALIDAD DEL AIRE	
Contaminante	Calidad del aire
Concentración de SO2	Buena
Concentración de NO2	Buena
Particulas en suspensión < 10um	Buena
Concentración de O3	Buena

Más allá de ser un espacio urbanizado, el área no presenta problemas significativos de calidad ambiental que afecten la salud pública, ya que no hay actividades industriales ni contaminantes. Sin embargo, la Autovía GC-1 y la Avenida de la Unión Europea son excepciones debido a su alta intensidad de tráfico.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 37/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

Este tráfico genera contaminación acústica moderada a severa, especialmente durante el día, lo que puede causar problemas de salud en personas expuestas continuamente. Según la legislación sobre ruido, las zonas hoteleras y residenciales tienen objetivos similares de calidad acústica.

El perímetro interior del área de Modificación, paralelo a la GC-1, presenta niveles acústicos elevados, pero no existen medidas correctoras debido a la antigüedad del caso en San Bartolomé de Tirajana. El Mapa Estratégico del Ruido de 2012 del Gobierno de Canarias identifica esta problemática a lo largo de la GC-1.

La franja paralela a la Avenida de Moya supera los 70 dB, lo que puede generar patologías sin medidas de aislamiento acústico. Otra franja paralela muestra niveles superiores a 65 dB, causando molestias moderadas. Estos factores deben considerarse en la evaluación ambiental y en las posibles medidas correctoras para la ordenación del área.



Franjas de incidencia del ruido con hipótesis probable en el recorrido de la Autovía junto al margen norte del Ámbito

En todo caso, con lo anteriormente indicado y considerando que la zona se encuentra expuesta a la acción de barrido constante del viento que favorece la rápida dispersión de cualquier contaminante atmosférico, se puede concluir que la calidad del aire en la zona es buena.

6.4- HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA

6.4.1.- HIDROLOGÍA

El estudio hidrológico abarca los factores que se relacionan con las aguas superficiales, siendo en este sentido de interés conocer cuál es el balance entre el aporte de agua procedente de la lluvia, la evapotranspiración real, la escorrentía superficial y la infiltración, además del estudio de los procesos hidrológicos pretender determinar factores como: problemas de cantidad, calidad y disponibilidad de este recurso, además de controlar las inundaciones o la erosión del suelo, entre otros.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 38/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

Como se ha señalado en un apartado anterior, la pluviometría de la zona es baja, con unas precipitaciones anuales que apenas superan los 140 mm en este sector próximo al borde costero, y las temperaturas medias generalmente sobrepasan los 20ºC.

Junto con estas características climatológicas, la fuerte insolación, condicionan una alta tasa de evapotranspiración potencial. Este elevado índice de evapotranspiración potencial, enfrentado a los bajos valores de la precipitación media anual, reducen de manera significativa los valores de infiltración y escorrentía superficial, a pesar de lo cual ésta última se manifiesta en ocasiones debido al carácter torrencial con que a menudo se presentan las precipitaciones, y favorecida además por la escasez de la cubierta vegetal y por la naturaleza del sustrato de superficie.



Cauces de Barranco. Fuente: IDE Canarias OrtoExpress Campañas 2013-2014 - Mapa Topográfico Integrado 1:5.000/1:1.000.

En cuanto a la hidrología, hay que decir que las aguas superficiales en la zona discurren intermitentemente de forma torrencial por una red de barrancos entre los que destacan el del Cañizo, con una gran mareta endorreica justo antes de su desembocadura, y que discurre al este de la zona de estudio junto al barranco de Las Fuentes.

Otro barranco de menor importancia al estar canalizado por todo el sector urbano de Bellavista localizado al oeste de la superficie de actuación, es el barranco de Buenavista, que termina en el sector difuminándose en la zona del antiguo canódromo, hasta llegar a la zona endorreica anterior, sumándose así de este modo, a las aportaciones de los cauces mencionados anteriormente.

Existen asimismo dos pequeñas torrenteras que discurren por la mitad norte del espacio,

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 39/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29



Canalización del Barranco de Buenavista a su paso por el sector urbano de Bellavista.



Imagen del cauce del Barranco del Buenavista a su paso por el sector central de ordenación a modo de barranquera.

En el ámbito se identifica un pozo de captación de aguas subterráneas, junto con un depósito, en el pasado probablemente asociado al mismo, que aparecen abandonados, ocupados por personas "sin techo".

Como conclusión, en lo que respecta a la hidrología de superficie, cabe indicar que la ordenación del ámbito deberá tener en consideración la incidencia del Barranco de Buenavista; barranco canalizado hasta el sector de estudio, donde pierde su trazado, hasta llegar a una gran zona endorreica (llanura aluvial). Además, no se deberá perder de vista los cauces de los barrancos del Cañizo y de las Fuentes localizados al este de la superficie. Por lo tanto, todos deberán ser tenidos en consideración en el desarrollo urbanístico del sector.

6.4.2.- HIDROGEOLOGÍA

Desde el punto de vista hidrogeológico, la isla de Gran Canaria está caracterizada por la existencia de un acuífero general con flujo radial desde el centro de la isla a la costa, en el que se pueden diferenciar unas zonas de preferente almacenamiento y circulación (litologías favorables, diques fracturados o niveles escoriáceos) y otras que dificultan el flujo natural (diques mineralizados y pitones, almagres, niveles de coladas masivas, aglomerados volcánicos, etc.).

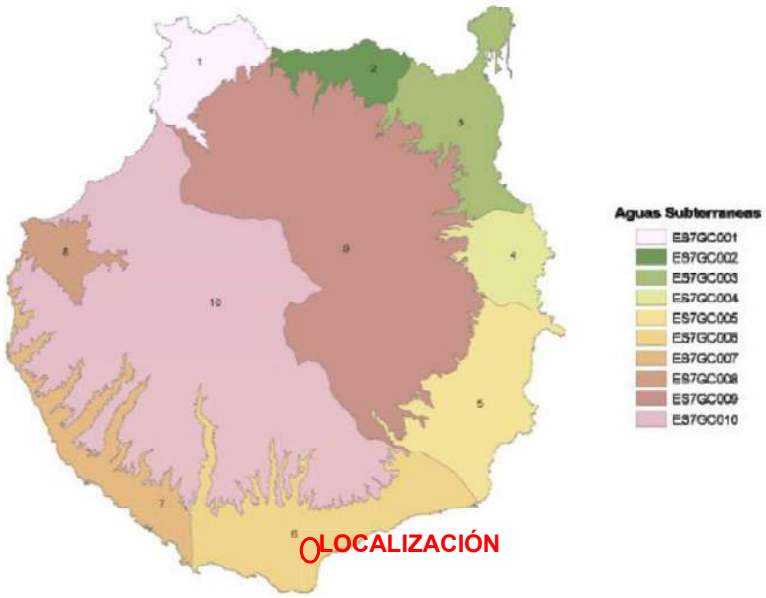
Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 40/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

En general, los materiales volcánicos son permeables por fisuración o porosidad, mientras que los sedimentos sólo lo son por porosidad. El valor hidrogeológico de los materiales volcánicos está relacionado con múltiples procesos en los que influyen: la naturaleza de la emisión, la composición química del material y su posterior evolución, incluyendo en ésta los procesos de compactación, litificación, alteración y fracturación.

En lo que respecta a la masa de aguas subterráneas, el ámbito de estudio se localiza dentro de la masa de agua definida como 06-S (Sur) y cuyo código europeo es ES7GC00006.



Fuente: Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria.

Las principales características de esta masa de agua son las que se recogen en los cuadros que se exponen a continuación (Plan Hidrológico 2010, del Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria):

Código	Superficie (ha)	Régimen hidráulico	Tipo de porosidad	Rango de permeabilidad	Espesor medio de la zona no saturada	Sentido del flujo	Nº de puntos de control	Densidad espacial (km^2/pto)
01-NO	5.360	Predominantemente libre	Fisuración	Alta	63	NO	16	3,4
02-N	3.568	Predominantemente libre	Fisuración	Alta - Media	76	N	11	3,2
03-NE	8.871	Predominantemente libre	Fisuración	Alta	79	NE	18	4,9
04-E	4.883	Predominantemente libre	Fisuración	Alta	79	E	11	4,4
05-SE	10.963	Predominantemente libre	Fisuración	Alta - Baja	179	SE	16	6,9
06-S	13.482	Predominantemente libre	Fisuración	Media - Baja	132	S	29	4,7
07-SO	7.665	Predominantemente libre	Fisuración	Baja	35	SO	17	4,5
08-O	2.955	Predominantemente libre	Fisuración	Muy Alta - Baja	22	O	9	3,3
09-MN	44.731	Predominantemente libre	Fisuración	Alta - Media	199	NE	78	5,7
10-MS	53.348	Predominantemente libre	Fisuración	Baja	30	SO	5	106,7

Tabla 2-4: Principales parámetros de las masas de agua. Fuente: Consejo.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 41/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

MASAS DE AGUA EN RIESGO	CÓDIGO MASA DE AGUA	CLASIFICACIÓN DEL RIESGO	TIPO DE PRESIÓN QUE LA PROVOCA
01.NO	ES70GC001	Estado químico: RS (nitratos, conductividad)	Difusa (agricultura) e intrusión salina
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
02.N	ES70GC002	Estado químico: RS (nitratos, conductividad)	Difusa (agricultura) e intrusión salina
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
03.NE	ES70GC003	Estado químico: RS (conductividad)	Intrusión salina
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
04.E	ES70GC004	Estado químico: RS (nitratos, conductividad)	Difusa (agricultura) e intrusión salina
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
05.SE	ES70GC005	Estado químico: RS (conductividad)	Intrusión salina
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
06.S	ES70GC006	Estado químico: RS (conductividad)	Intrusión salina
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
07.SO	ES70GC007	Estado químico: REE (resto de contaminantes)	Datos insuficientes de otras presiones o impactos.
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
08.O	ES70GC008	Estado químico: RS (nitratos)	Difusa (agricultura)
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
09.MN	ES70GC009	Estado químico: REE (resto de contaminantes)	Datos insuficientes de otras presiones o impactos.
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
10.MS	ES70GC010	Estado químico: REE (resto de contaminantes)	Datos insuficientes de otras presiones o impactos.
		Estado cuantitativo: RS	Extracción

Tabla 2-5: Tabla resumen de riesgos por masa de agua subterránea. (REE: riesgo en estudio; RS : Riesgo seguro). Fuente: Estudio de los artículos V y VI de la DMA.

En cuanto a la hidrogeoquímica, en el Plan Hidrológico de Gran Canaria 2010, se ha realizado una evaluación de forma global para toda la masa de agua con los indicadores calculados a partir de los valores de concentraciones de contaminantes y conductividad obtenidos en diferentes puntos de control.

Los resultados obtenidos (2007), muestran valores superiores a 50 mg/l de nitrato en las masas coincidentes con las zonas en las que existen presiones significativas de ganadería y agricultura, detectándose también valores altos fuera de estas zonas, en la masa sureste, captaciones situadas en barrancos de las masas sur y suroeste y en algunas captaciones de la masa centro norte. En estas zonas ha de prestarse atención a la evolución de este parámetro en el tiempo, y asimismo se deben caracterizar mejor las presiones que pueden originarlos (fundamentalmente fuentes agrarias o aguas residuales).

A medida que las aguas subterráneas fluyen hacia la costa y aumenta su tiempo de residencia se va produciendo una mineralización progresiva de las aguas y una aridificación de la recarga. Sin embargo, la presencia de altos valores de conductividad y cloruro en las masas costeras se debe fundamentalmente a la intrusión marina.

Se ve como los valores más altos de cloruro coinciden con masas de agua subterránea costeras, por lo que la intrusión marina es importante en la mayoría de ellas.

Resumen de resultados por contaminante respecto a las masas de agua:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 42/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

• Amonio: En general presenta valores admisibles salvo algunas excepciones en las masas 05. Sureste, 06. Sur y 08. Oeste
• Cloruro: Supera los valores umbral en la mayor parte de los puntos de control de las masas costeras. Los resultados de las masas 09. Medianías Norte y 10. Medianías Sur son admisibles.
• Conductividad: Supera los valores umbral en la mayor parte de los puntos de control de las masas costeras. Los resultados de las masas 09. Medianías Norte y 10. Medianías Sur son admisibles.
• Nitrato: Supera los valores umbral en la mayor parte de los puntos de control de las masas costeras. Los resultados de las masas 09. Medianías Norte y 10. Medianías Sur son admisibles y la masa 06. Sur y 07. Suroeste presentan valores mejores que el resto de las masas costeras.
• Sulfato: Supera los valores umbral en la mayor parte de los puntos de control de las masas costeras. Los resultados de las masas 09. Medianías Norte y 10. Medianías Sur son admisibles y las masas 06. Sur y 07. Suroeste presentan valores mejores que el resto de las masas costeras.
• Plomo, tricloroetileno, tetracloroetileno, plaguicidas totales, mercurio, cadmio, arsénico: estos parámetros no se han estudiado para todas las masas. Todos los resultados obtenidos son admisibles.

En resumen, las aguas subterráneas muestran signos de contaminación de origen agrario, y también debido a la intrusión marina, en la zona en que se inserta el sector de estudio.

En un territorio como el que nos ocupa es muy difícil cuantificar de forma precisa la cantidad de agua de lluvia que pasa al acuífero por infiltración, aunque, conociendo los valores de precipitación y evapotranspiración potencial, y la escasa extensión superficial del ámbito, cabe suponer que los valores anuales de infiltración son en general bajos en su interior, a pesar de que los productos sedimentarios que caracterizan el sustrato geológico en parte del espacio presentan buena permeabilidad.

Según la información disponible, las aguas subterráneas muestran altos índices de mineralización a nivel municipal. Ello se debe en parte a que a medida que las aguas subterráneas fluyen hacia la costa y aumenta su tiempo de residencia se va produciendo una mineralización progresiva de las aguas y una aridificación de la recarga. Sin embargo, la presencia de altos valores de conductividad y cloruro en las masas costeras se debe fundamentalmente a la intrusión marina.

Se tiene constancia de la existencia de un pozo abandonado, cuyas instalaciones superficiales sirven hoy en día de refugio para personas “sin techo” que habitan en la zona (ver imagen siguiente).



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 43/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

6.5.- FLORA Y VEGETACIÓN. ÁREAS DE INTERÉS FLORÍSTICO

El esquema general de la **vegetación potencial** en la zona, condicionado por las características climáticas, edafológicas y geológicas del territorio, (ambiente desértico costero del este), estaría representado por el típico matorral bajo de carácter xerófilo, representado básicamente por el tabaibal dulce (*Euphorbia balsamifera*) y el cardonal (*Aeonio percarnei-Euphorbio canariensis sigmetum*), acompañado de las baleras *(Poclama pendula)*, -con posible presencia de tarajales *(Tamarix canariensis)-,* en los cauces de barrancos.

Esto se traduce en que el desarrollo del l espacio urbano de la zona de Bellavista hasta San Fernando y el margen norte del complejo turístico de Maspalomas-Playa del Inglés se encontraría dentro del piso de vegetación correspondiente al tabaibal–cardonal (comunidades de tabaibal dulce en el margen Oeste, de cardonal en las rampas tras la Autovía y de balera-tarajal en el margen Este coincidente con la prolongación del valle).

En la siguiente imagen se aporta mapa de la vegetación potencial de la zona, que tiene como fuente el Mapa de Vegetación Potencial, de la IDECanarias (Grafcan).



Mapa de Vegetación Potencial (Fuente: IDECanarias. Grafcan).

Sin embargo, como se aprecia en la imagen siguiente del **Mapa de vegetación real**, este esquema de vegetación potencial se encuentra muy degradado en el área de estudio como consecuencia del alto grado de transformación que ha sufrido el hábitat natural, especialmente como consecuencia del uso agrícola que ha soportado la superficie en el pasado, así como por la concentración y el acopio de materiales de relleno y proceso urbanizador, siendo la distribución actual de las comunidades vegetales en su interior la siguiente:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 44/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29



Mapa de Vegetación Real (Fuente: IDECanarias. Grafcan).

Matorral de sustitución-Herbazal nitrófilo:

La vegetación en el ámbito de actuación puede encuadrarse dentro un pastizal nitrófilo y un matorral de sustitución que se incluye en la clase sintaxonómica *Launaeo arborescentis-Schizogynetum sericeae*. Es posible observar en el ámbito de actuación individuos distribuidos de manera dispersa, entre los que destacan el salado (*Schizogyne sericea*), la aulaga (*Launaea arborescens*), la algoaera (*Chenoleoides tomentosa*), la tunera india (*Opuntia dilleni ssp.*), las cuales en ocasiones forman matorrales oligoespecíficos. Dentro de estos matorrales a su vez se pueden hallar entremezclados algunos individuos de la vegetación potencial, tales como, el balo (*Plocama pendula*), el cardón (*Euphorbia canariensis*), la tabaiba amarga (*Euphorbia regis-jubae*), el tarajal (*Tamarix canariensis*) y el verode (*kleinia neriifolia*).

En relación a las especies nitrófilas muy presentes en el ámbito de estudio, las más destacadas son el tebete (*Beta patellaris*), la Rosa de la Virgen (*Fagonia cretica*), la pelosilla (*Parietaria judaica*) y la herbácea introducida invasora del rabo de gato (*Pennisetum setaceum)* representando la especie que mayor cobertura ocupa en el ámbito, siendo además una de las amenazas más preocupantes para la flora autóctona y se encuentra incluida en el catálogo español de especies invasoras.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 45/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29



Pastizal nitrófilo y matorral de sustitución que se incluye en la clase sintaxonómica *Launaeo arborescentis-Schizogynetum sericeae*. Con presencia de Formación de balera y cardonal

En el sector central de la parcela y en torno al antiguo canódromo de Maspalomas, se localiza un rodal de vegetación de origen antrópico combinado con ejemplares de vegetación natural, coincidiendo con el cauce de la barranquera del Barranco de Buenavista y el sector de mayor humedad. En este sector se localizan especies de muy variada naturaleza, entre las que destacan 6-7 ejemplares de palmeras canarias (*Phoenix canariensis*), entre rodales de cañaverales (*Arundo donax*), tarajales (*Tamarix canariensis*) y algún especimen de tabaiba dulce *(Euphorbia balsamífera),* acompañados por especies ornamentales de porte arbustivo y arbóreo carentes de valores.



Vegetación en torno al antiguo canódromo y barranquera que cruza la parcela.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 46/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

Áreas ajardinadas:

En las zonas ajardinadas contiguas al viario, se aprecia un ajardinamiento llevado a cabo principalmente con cuatro especies autóctonas, la palmera canaria (*Phoenix canariensis*), el drago (*Dracaena draco),* el acebuche *(Olea europaea)* y la tabaiba amarga (*Euphorbia regis-jubae*). En el caso del ajardinamiento llevado a cabo con especies alóctonas, destacan la palmera washingtonia (*Phoenix* washingtonia), el flamboyán (*Delonix regia*), el ficus *(Ficus benjamina),* el pino marino *(Casuarina equisetifolia),* el hibisco *(Hibiscus rosa-sinensis),* la adelfa (*Nerium oleander*), la Buganvilla (*Bougainvillea spectabilis*) y el laurel de indias (*Ficus microcarpa*), el aloe (*Aloe ssp.*), el cactus (*Pilosocereus polygonus*), entre otras.



Primer ejemplo de vegetación de borde de carretera con vegetación autóctona y alóctona.



Segundo ejemplo de vegetación de borde de carretera con vegetación autóctona y alóctona.

Áreas sin vegetación:

Se corresponden básicamente con superficies donde los movimientos de tierras han sido importantes, con los sectores con presencia de edificaciones y con superficies con relativa pendiente y presencia de acopios de materiales.

Áreas de interés florístico:

Tal y como se ha comentado en párrafos anteriores, en el ámbito de actuación, la elevada presión antrópica ha modificado totalmente las comunidades potenciales o de relevancia. El alto número de impactos ambientales, fundamentalmente de aquellos derivados del acopio de materiales que cubren gran parte del ámbito, han provocado la desaparición o degradación de comunidades potenciales o de relevancia y ha propiciado la proliferación de especies ruderal-nitrófilas, quedando únicamente individuos dispersos de tales comunidades.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 47/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

Cabe concluir que en el ámbito de estudio no se identifica ninguna comunidad vegetal de valor y que la representatividad de elementos florísticos de interés botánico es baja en su interior, ya que se trata de una zona muy antropizada en la que, como únicos especímenes de cierto interés cabe señalar los especímenes de *Dracaena draco* (drago), *Tamarix canariensis* (tarajal) y las palmeras canarias (*Phoenix canariensis*), que se localizan básicamente en el sector en torno al antiguo canódromo y a lo largo de los límites del sector colindantes con el sistema general viario exterior.

También se ha identificado en las zonas menos intervenidas la presencia del cardón (*Euphorbia canariensis*), representados por al menos 3 o 4 ejemplares de gran porte, y alguno de menor tamaño, concentrados en la zona norte del sector, en las laderas que descienden desde la autopista GC-1

Lista de las principales especies vegetales presentes en el ámbito (se exceptúan las ornamentales y frutales):

- *Mesembryanthemum crystallinum* (barilla)
- *Messembiyanthemum nodiflorum* (cosco)
- *Aizoon canariense* (patilla)
- *Phoenix canariensis* (palmera canaria)
- *Launaea arborescens* (ahulaga)
- *Kleinia neriifolia* Haw. (verode)
- *Opunctia ficus-barbarica* (tunera)
- *Opunctia dillenii* (tunera india)
- *Patellfollia patellaris* (marmohaya)
- *Salsola marujae* (brusca, mato)
- *Dracaena drac*o L. (drago)
- *Euphorbia regis-jubae* (tabaiba amarga)
- *Euphorbia balsamifera* Aiton (tabaiba dulce)
- *Euphorbia canariensis* L. (cardón)
- *Hyparrhenia hirta* (cerrillo)
- *Poclama pendula* (balo)
- *Lycium intricatum* (espino de mar)
- *Tamarix canariensis* Willd. (tarajal)

Estatus de protección

A continuación se muestra una tabla donde se recogen las especies detectadas en vías y espacios libres públicos, identificadas con su denominación común y científica, si son autóctonas o no y la categoría de protección, si la hubiere, según la **Ley 4/2010, de 4 de junio,** el **Decreto 20/2014**, por el que se modifican los anexos de la Ley 4/2010, *del Catálogo Canario de Especies Protegidas*; **la Orden de 20 de febrero de 1991**, *sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias*; **el RD 439/1990, de 30 de marzo,** *por el cual se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas*; **y el RD 139/2011, de 4 de febrero**, *para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas*.

ESPECIES VEGETALES			
NOMBRE COMÚN	NOMBRE CIENTÍFICO	AUTÓCTONA	PROTECCIÓN Y AMENAZAS
Cardón	*Euphorbia canariensis*	SI	O.20/02/1991: A.II.
Tabaiba dulce	*Euphorbia balsamífera*	SI	-
Palmera canaria	*Phoenix canariensis*	SI	O.20/02/1991: A.II.
Drago	*Dracaena draco*	SI	D.20/2014: A.IV "Protección especial" O.20/02/1991: A.II. RD 139/2011: ESRPE*
Tarajal	Tarajal	SI	O.20/02/1991: A.II.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 48/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

*Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial.

- Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias.
- Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.
- Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. (D.Hábitat).
- Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas. Decreto 20/2014, de 20 de marzo, por el que se modifican los anexos de la Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas.
- Convenio de 19 de septiembre de 1979 sobre conservación de la vida silvestre y del medio natural en Europa (Convenio de Berna).

En la superficie de estudio no existe ninguna comunidad vegetal significativa. Los únicos especímenes vegetales protegidos identificados en el sector son las plantas de *Tamarix canariensis* (tarajal), *Euphorbia canariensis* (cardón), *Phoenix canariensis* (palmera canaria) y *Dracaena draco* (drago), todas incluidas en el Anexo II de la Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de las especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias.

En el sector solo se ha inventariado *Dracaena draco* (drago) como especie florística protegida por la Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas, dentro del Anexo IV "Protección Especial) y por el RD 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas como Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial.

Destacar que todos los ejemplares de dragos localizados en el interior de la parcela son especies empleadas en jardinería a modo de integración ambiental y paisajística.

A la vista de los datos expuestos, cabe concluir que la superficie de estudio se caracteriza por presentar una pobreza generalizada desde el punto de vista botánico, y que la representatividad de elementos florísticos de interés es nula en el interior de dicho espacio, ya que se trata de una zona muy antropizada en la que la no se detecta ninguna comunidad vegetal de interés.

En cualquier caso, se aplicarán medidas ambientales dirigidas a la conservación de las especies protegidas y/o ornamentales de interés (trasplante)

6.6.- FAUNA.

La fauna vertebrada ligada al sector es más bien pobre. Las aves, con mayor capacidad de dispersión suponen el grupo de vertebrados más abundante y diversificado, ya que su diversidad viene determinada por la combinación de la vegetación natural y la vegetación ornamental identificada en la zona, así como a la presencia de agua y zonas de refugio, tanto naturales como antrópicas.

Los reptiles

Están representados por el lagarto tizón o de Gran Canaria (*Gallotia stehlini*), las lisas (*Chalcides sexlineatus*) y salamanquesa (*Tarentola boettgerii).* Estas especies están distribuidas en la práctica totalidad del ámbito de actuación.

Los mamíferos

Son uno de los grupos peor representados. Las especies introducidas por el hombre presentes en el ámbito de actuación son las siguientes: conejos (*Oryctolagus cuniculus*), ratas (*Rattus sp.*), ratón doméstico (*Mus musculus*), gatos (*Felis catus*) y perros (*Canis familiaris*).

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 49/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

Las aves

Es el grupo más numerosos en lo que a diversidad se refiere, tras el trabajo de campo realizado se han detectado especies cómo el mirlo (*Turdus merula*), el canario de monte (*Serinus canarius*), la tórtola (*Streptopelia turtur*), el vencejo unicolor (*Apus unicolor*), y la paloma bravía (*Columba livia*).

Debido a las características del entorno no se descarta la posible presencia de ejemplares de especies relevantes como el bisbita caminero (*Anthus berthelotii*), la terrera marismeña (*Calandrela rufescens polatzeki*), la curruca tomillera (*Sylvia conspicillata*), el cernícalo (*Falco tinnunculus*), etc.

Los invertebrados

El conocimiento de los invertebrados de Canarias es muy irregular, tanto desde el punto de vista taxonómico, como geográfico.

Entre los invertebrados los grupos zoológicos más significativos de los cuales se conoce parte de su diversidad son los moluscos, los anélidos oligoquetos y los artrópodos.

La diversidad de la fauna invertebrada viene definida por la diversidad de hábitats, constituyendo los artrópodos el grupo más denso y con mayor riqueza endémica seguido por los moluscos y, por último, los oligoquetos.

Según el ESTUDIO PARA LA CONSERVACIÓN DE LAS AVES ESTEPÁRICAS EN LAS ISLAS DE TENERIFE Y GRAN CANARIA (noviembre de 2000), el ámbito de ordenación se encuentra anexo al área de distribución potencial para aves estepáricas de Gran Canaria, Zona 2. Amurga-Juan Grande, pero separado de la misma por la autopista GC-1, sin embargo, en el mapa de distribución actual de las aves estepáricas no se localiza en el ámbito de ordenación ni en sectores cercanos ninguna de estas especies (alcaraván, camachuelo trompetero y terrera marismeña).

- Lista de especies de vertebrados existentes en el entorno de la superficie objeto de estudio, ordenadas por familias:

REPTILES

Gallotia stelhini (Lagarto canarión), endémica
Tarentola boettgeri boettgeri (Perenquén de Boettger), endémica
Chalcides sexlineatus sexlineatus (Lisa, Eslizón), endémica

AVES

Calandrela rufescens polatzeki (Terrera Marismeña), endémica
Sylvia conspicillata (Curruca tomillera)
Anthus berthelotii (Bisbita Caminero), endémica
Serinus canaria
Lanius excubitor koenigi (Alcaudón real), endémica
Falco tinnunculus canariensis (Cernícalo)
Turdus merula (mirlo)
Columba livia
Streptopelia turtur

MAMÍFEROS

Mus musculus (Ratón)
Rattus norvégicus (Rata)
Felis silvestris catus (gato doméstico)
Canis familiaris (perro doméstico)

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 50/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

ESPECIES SOMETIDAS A PROTECCIÓN

A continuación, se exponen las protecciones a que se encuentran sometidas las especies de vertebrados inventariadas en el ámbito de estudio.

Reptiles.

ESPECIE	CCEP	RD 139/2011	D-HÁBITAT	C. BONN	C. BERNA
Gallotia stelhinii	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA	Anexo IV	-	Anexo II
Chalcides sexlineatus	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA	Anexo IV	-	Anexo II
Tarentola boettgeri boettgeri	-	-	Anexo IV	-	Anexo II

Aves.

CATEGORÍAS DE AMENAZA Y RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE AVES NIDIFICANTES							
ESPECIE	CCEP	RD 139/2011	D. AVES	D. HÁBITATS	C. BONN	C. BERNA	CITES
Falco tinnunculus canariensis	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA			Apéndice II	Anexo II	Apéndice II
Calandrella rufescens polatzeki	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA	-	Anexo I	-	Anexo II	-
Anthus berthelotii berthelotii	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA	-	-	-	Anexo II	-
Lanius excubitor koenigi	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA	-	-	-	Anexo II	-
Sylvia conspicillata	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA			Apéndice II	Anexo II	

Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas
Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.
Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. (D. Hábitat).

Cabe concluir que, a la superficie de estudio, dado su alto grado de antropización e inmediata proximidad a viarios y a una amplia zona residencial-comercial, no es la zona más idónea para la fauna vertebrada, si exceptuamos aquella de mayor valencia ecológica y sobre todo aquella asociada al hombre (perros, gatos, ratas, palomas, etc.); habiéndose en particular descartado que dicho espacio funcione como área singular o de interés como zona de campeo y reproducción de aves estepáricas.

6.7.- PAISAJE

Teniendo en cuenta la información referida a la riqueza y variedad de especies de la flora y de la fauna que muestra la información recopilada por el Banco de Datos de Biodiversidad de Canarias anteriormente expuesta, y la obtenida con la visita de reconocimiento del espacio afectado por la Modificación Sustancial, cabe considerar que la diversidad biológica natural en el interior del ámbito no destaca, debido a que los ecosistemas naturales han sido eliminados, siendo las especies vegetales y faunísticas predominantes en su interior las propias de entornos ampliamente antropizados.

6.8.- PAISAJE

El ámbito de Modificación se integra en un entorno con urbanización consolidada en el que lo más relevante es el carácter de zona turística basada en la modalidad morfología de parcelas de uso hotelero con frecuencia de arquitecturas específicas y ajardinamiento más o menos profuso en determinados enclaves. Dicha caracterización coexiste con la formación residencial y comercial asociada a la zona urbana de Bellavista, incluyendo la prolongación de construcciones de uso terciario y de almacenamiento junto a la Avenida de Moya.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 51/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

Se complementa con el espacio abierto que se prolonga a lo largo del cauce abierto que se extiende fuera del ámbito y la colindancia en el recorrido de la Autovía GC-1, tras la cual se desarrolla el conjunto de interés geomorfológico y paisajístico de las Rampas de Amurga.

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

El paisaje es un importante factor del medio ambiente, recurso natural difícilmente renovable y fácilmente despreciable, susceptible de recibir impactos como consecuencia de las malas actuaciones del hombre. Constituye una variable ambiental que surge de la interacción de otras como la topografía del terreno, el tipo de sustrato, la vegetación que se asienta sobre el mismo y sobre todo, los usos existentes en el territorio, pues frecuentemente su instalación produce alteraciones totales de los otros parámetros enunciados.

La consideración del paisaje como un recurso natural y su valoración como tal, está muy relacionada con la progresiva importancia que se da a la conservación de espacios naturales, con dos modalidades principalmente:

- Espacios con alto grado de naturalización en los que la antropización, y por lo tanto las huellas de ésta en el paisaje, es escasa.

- Espacios en los que la integración de actividades humanas en el medio ha dado como resultado un entorno antropizado, pero con sistemas sostenibles de explotación, en los que el paisaje suele estar compuesto por un mosaico complejo de elementos naturales y antrópicos entre los que se establecen intensas relaciones.

Sin embargo, el concepto de paisaje como recurso natural no debe limitarse exclusivamente a estos dos tipos de espacios, que por supuesto cuentan con una serie de valores naturales y paisajísticos muy especiales, sino que debe aplicarse también a los espacios más humanizados, incluso a aquellos que lo están en su grado máximo (las ciudades), pues además de que en todos ellos es posible encontrar elementos naturales en mayor o menor medida, la percepción del entorno tiene un importante papel en el bienestar humano y en la calidad de vida.

A continuación, se recogen los rasgos característicos y definitorios del concepto "paisaje":

- Ha de ser percibido.

- Integra un conjunto de elementos, tanto visibles como no visibles, de origen natural y antrópico.

- Es un elemento dinámico, en continua evolución y transformación.

- El paisaje está en permanente evolución como consecuencia de:

    - Procesos dinámicos naturales del medio biótico (evolución de la vegetación, colonización, sustitución, etc.) y del medio abiótico (procesos erosivos o sedimentarios, transformaciones de los cursos fluviales, procesos glaciares, etc.).
    - Procesos antrópicos: roturaciones, transformación de usos de suelo, instalación de infraestructuras, etc.

Cada uno de los medios citados (biótico, abiótico y antrópico) va a tener diferente peso específico en cada unidad de paisaje, estableciéndose entre ellos una serie de relaciones e interdependencias que dan unidad al conjunto y determinan su evolución.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 52/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

En la zona de actuación y en las áreas próximas, se identifican los siguientes contextos paisajísticos.

- Paisajes naturales. Corresponderían a entornos en los que el paisaje presenta una componente natural dominante, incluso sin concretar espacios paisajísticamente relevantes por su relieve ni por su cubierta vegetal. No se aprecia esta tipología ni en el interior del ámbito de estudio ni en el espacio que lo bordea.

- Paisaje antropizado. Caracteriza buena parte del sector tanto en el sector septentrional como este, en los que las condiciones fisiográficas del espacio se encuentran alteradas, -parcelas agrícolas en desuso, zonas removidas, acopios, etc., prácticamente con vegetación de sustitución o áreas con plantaciones de origen antrópico.

- Paisaje urbano. En el interior de la superficie, esta tipología se aprecia en el entorno edificado localizado en la zona sur y suroeste del espacio, junto a la GC-500 y el suelo urbano de Bellavista. Más al sur, se localiza el núcleo turístico de Playa del Inglés, que en líneas generales define un entorno urbano bastante compacto.

El resto de los límites del sector quedan establecidos por la GC-1 al norte y por los terrenos urbanizables del SUNS TU El Veril, del PGO Supletorio en tramitación, que se corresponde en su mayor parte con la llanura aluvial de varios barrancos y una zona de rellenos antrópicos.

El **análisis paisajístico** de este estudio se basa en una metodología analítica que considera el paisaje como un recurso natural o elemento del medio, distinguiendo entre paisaje intrínseco y paisaje extrínseco.

De esta manera, cuando se definen las cualidades de una unidad de paisaje nos referimos, por una parte, a las condiciones de visibilidad reflejadas en las **incidencias visuales** y por otra a las características intrínsecas reflejadas en la **calidad paisajística**. La consideración conjunta de ambos conceptos determina la **fragilidad paisajística** de cada unidad de percepción ante los impactos derivados del desarrollo de la propuesta de ordenación, lo que nos permitirá evaluar las áreas que precisan medidas correctoras.

- Incidencia visual: se refiere a la visibilidad del territorio desde los puntos valorados con potencial de vista, es decir, de los elementos del ámbito de estudio receptores de vistas. Intervienen aquí los parámetros de concavidad y convexidad del terreno, la altitud, el relieve, la distancia, etc. En definitiva, se valora el grado de emisión de vistas del ámbito sin entrar en la calidad y el carácter del paisaje en que se integra. Esto nos permitirá determinar la capacidad para asimilar impactos que puedan ser producidos por la ocupación urbana del espacio.

- Calidad paisajística: atiende al grado de conservación de los elementos naturales que definen el paisaje.

- Fragilidad paisajística: es el potencial de un paisaje para absorber o ser visualmente perturbado como consecuencia de las actuaciones humanas. Únicamente tendrán fragilidad paisajística ALTA aquellos sectores que, teniendo alta incidencia visual, también presentan una alta calidad paisajística.

El método para la determinación de la **cuenca visual** consiste en buscar aquellos puntos desde los que es posible el acceso visual al ámbito, considerando también la mayor o menor concentración de observadores. En este caso, cabe considerar que, dado el carácter prácticamente llano y algo deprimido del espacio, las cuencas desde las que es posible el acceso visual sobre el sector de estudio quedan bastante restringidas a las posiciones que presentan capacidad para concentrar observadores en una franja no muy extensa a su alrededor.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 53/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

Como se puede apreciar en las imágenes que siguen a continuación, desde los enclaves de población (sectores puntuales de los suelos urbanos colindantes) y de las carreteras de interés insular (GC-1 y GC-500) colindantes con el sector, resulta fácil la apreciación nítida de gran parte de esta superficie debido a la corta distancia y a que prácticamente no se interponen elementos que actúen de barreas de ocultación visual.





Fotografía nº 1: Imagen del sector desde la GC-1, desde un punto situado a poniente del ámbito.



Fotografía Nª 2: Imagen del sector desde la GC-1, tomada a naciente del ámbito.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 54/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29



Fotografía Nª 3: Panorámica tomada desde paso inferior GC-500 a su paso al sur del sector de ordenación.



Fotografía Nª 4 Imagen desde la GC-500 a su paso por el sector sur del ámbito de ordenación.



Fotografía Nª 5: Panorámica tomada desde la pista de tierra que recorre el ámbito en su sector sur, junto al área edificada.



Fotografía Nª 6: Panorámica tomada desde la pista de tierra que recorre el ámbito en su sector sur, hacia el SO, donde se puede ver parte de la zona comercial de Bellavista, y parte de las instalaciones del antiguo canódromo.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 55/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

Partiendo por tanto de la base de que las cuencas desde las que en principio es posible el acceso visual sobre el ámbito de estudio son: las posiciones en el espacio urbano del entorno (suelo urbano de Bellavista) y el sistema viario próximo, se determinan los siguientes puntos o zonas con **POTENCIAL DE VISTAS** (Ver Plano de Percepción Paisajística adjunto):

- Puntos potenciales de vista fijos.

  Se considera con **Alto** potencial de vistas la zona residencial y comercial de Bellavista, en el extremo oeste del sector, pues concentra un número elevado de observadores

  Se incluye con **Moderado** potencial de vistas las edificaciones de uso turístico del ámbito de Playa del Inglés con visión directa al ámbito de estudio (pues aun concentrando un alto número de observadores, la distancia al ámbito es ya significativa).

  Con **Bajo** potencial de vista se consideran el resto de las edificaciones que pueden tener alguna perspectiva sobre la parcela de actuación (en este caso se trata de las traseras de edificaciones residenciales y comerciales existentes en el entorno).

- Puntos potenciales de vista móviles.

  Se identifican con **Moderado** potencial de vista los tramos de viales que lindan con el ámbito de ordenación, entre los que destacan la GC-1 al norte, la GC-500 al sur y la calle Alcalde Enrique Jorge al suroeste, que presentan moderada capacidad de concentración de observadores, y desde los que se tienen vistas nítidas del sector, algo dificultadas por la existencia de plantaciones de borde de viario en el caso de las dos primeras, y el poco número de usuarios de la segunda, cuando se convierte en un vial de tierra.

La **incidencia visual** hace referencia a la visibilidad del territorio desde los puntos o zonas señalados con potencial de vistas, es decir a los elementos del ámbito receptores de vistas. Intervienen aquí los parámetros de concavidad y convexidad del terreno, la altitud, el relieve, la distancia, el recubrimiento vegetal, la interposición de barreras visuales naturales o artificiales, etc. En definitiva, se valora el grado de emisión de vistas, sin entrar en la calidad y el carácter del paisaje en que se integra; que para el caso de estudio ha sido catalogada como **Moderada-Alta** para la totalidad del espacio que comprende el sector, pues la visibilidad se ve en parte dificultada por la existencia de barreras vegetales y/o edificatorias en el entorno del sector de estudio.

La **calidad paisajística**, que se define por el grado de conservación de los elementos naturales del paisaje: es predominantemente baja o nula en la casi totalidad de la superficie del sector, pues en su mayoría ha sido desprovisto casi por completo de todo rasgo de su fisionomía original como consecuencia de los usos agrarios del pasado, el acopio de material de origen antrópico, así como por los rellenos necesarios para la realización de la GC-1 y también por la ocupación edificatoria. Se ha considerado de calidad media-baja, las frondosas existentes junto a las antiguas instalaciones del canódromo (donde aparecen especímenes vegetales de interés como palmeras y tarajales). En general se puede considerar como un entorno con una calidad paisajística baja.

Por último, la **fragilidad paisajística**, por definición hace referencia a áreas de alta calidad paisajística y alta incidencia visual, así como a las zonas que teniendo una media o baja incidencia visual tengan un grado elevado de calidad paisajística, por lo que las acciones que se realicen sobre el paisaje pueden resultar altamente significativas. En este caso no podemos hablar de fragilidad puesto que la calidad paisajística obtenida para el sector de estudio resultó ser **baja - muy baja**. Esta circunstancia permite concluir que el conjunto de actuaciones no traerá consigo repercusiones negativas significativas sobre el paisaje, si bien, dada la incidencia visual moderada-alta de la totalidad del sector, se hace necesaria la adopción de medidas de integración, en particular en las zonas de borde de la superficie, para asegurar un conveniente grado de integración paisajística de la urbanización.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 56/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

6.8.- PATRIMONIO CULTURAL

En el ámbito de estudio no se identifica ninguna manifestación que haya sido declarada Bien de Interés Cultural conforme a la Ley 11/2019, de 25 abril, de Patrimonio Cultural de Canarias.

De la información contenida en el Plan Territorial Especial de Patrimonio Histórico del Cabildo de Gran Canaria y en la Carta Etnográfica de Gran Canaria de la FEDAC, se desprende que en el interior de dicha superficie no existe ninguna manifestación de interés histórico, ni etnográfico, ni del patrimonio cultural.

Por su parte, durante el reconocimiento de la superficie de estudio específicamente realizado para la elaboración del presente documento, no se constató la presencia de ninguna manifestación que pudiera destacar por su interés histórico arqueológico, ni etnográfico, en el interior del sector de ordenación.

En el sector -oeste- de la parcela se encuentra en estado muy ruinoso la estructura del antiguo canódromo de Maspalomas, careciendo de cualquier tipo de valor como tal.



Panorámica del antiguo canódromo de Gran Canaria al -oeste- de la parcela.

Cabe concluir que el ámbito de estudio carece de valores adscritos al patrimonio histórico – cultural.

6.9.- ÁREAS PROTEGIDAS

El ámbito objeto de Modificación Menor **NO** se ubica dentro de los límites de los espacios de la Red de **Espacios Naturales Protegidos de Canarias** delimitado según Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, ni tampoco a espacios de la **Red Natura 2000**, al amparo de la Directiva 92/43CEE, de 31 de marzo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y la flora silvestres, en los siguientes términos. Igualmente, tampoco está dentro de espacios de la Red Natura 2000, por lo que no se produce ningún tipo de afección directa sobre los mismos.

En cuanto a posibles afecciones indirectas sobre estos espacios, dado el objeto de la propuesta, se puede descartar cualquier tipo de incidencia indirecta sobre los mismos. En las siguientes imágenes se puede observar la distancia hacia estos espacios desde el área de la actuación.

No se identifica en el interior de la superficie de estudio, ni en un amplio entorno a su alrededor, **ningún Hábitat de Interés Comunitario** de los delimitados en Canarias en aplicación de la Directiva Hábitats.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 57/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

Aunque en la imagen siguiente se ubica una pequeña superficie de hábitat 5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos, éste está declarado como no prioritario, además de que en este sector se encuentra mal delimitado.
Dichas formaciones se encuentran remitidas a conservación de acuerdo a lo regulado en el artículo 45 de la *Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad*. En este caso, la compatibilidad de las determinaciones de la Modificación estaría condicionada a la no alteración de los valores que justifican dicha cualidad jurídica. No constituye, sin embargo, un aspecto que resulte confrontado o incompatible con la ordenación que se evalúa



Situación y emplazamiento del HIC (5330) más cercano. Fuente: IDECanarias

6.10.- USOS E INFRAESTRUCTURAS

En el interior del ámbito de estudio no existe ninguna infraestructura más allá del canódromo y en cuanto a las de su entorno, la más relevante es la viaria, en concreto el paso de la GC-1

Así en el entorno urbano, con una hilera de edificaciones a lo largo de la Avenida de Moya, destinadas a uso comercial, terciario, de oficinas, almacenamiento y una vivienda en la fachada trasera.

- En el interior, se encuentran las instalaciones en desuso del antiguo canódromo, con vestigios de ocupación ilegal espontánea.
- Al sur, discurren la Avenida de la Unión Europea y la Avenida de Moya, tras las cuales se extiende la zona turística de Playa del Inglés-Maspalomas, con hoteles y apartamentos.
- Al este, el área es principalmente un espacio no urbanizado en el fondo de un barranco, sin usos específicos.
- Al oeste, se desarrolla el núcleo residencial de Bellavista, con estribaciones orientales del barrio de San Fernando.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 58/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

Otras infraestructuras y/o estructuras identificadas dentro del ámbito son, una línea de eléctrica de 20 Kv, una línea de telefonía, un pozo y algunos depósitos asociados, hoy en día abandonados, la red de riego de la jardinería entorno a la autopista, y algunas tuberías de trasporte de agua de riego. Además de numerosas pistas.



Edificaciones y diferentes usos localizados al -sur- del espacio.



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 59/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29



Zona residencial y comercial al oeste del ámbito



Entrada principal en estado ruinoso de canódromo de Maspalomas.

En conclusión, se trata de un área con urbanización del suelo en contacto con un entorno periurbano.

6.11.- POBLACIÓN, SOCIOECONOMÍA Y PERSPECTIVA DE GÉNERO

El ámbito de estudio se encuentra territorialmente adscrito al Término Municipal de San Bartolomé de Tirajana, que es el de mayor extensión de la isla de Gran Canaria (335 Km^2). Este T.M. contaba, según datos del año 2024 del Instituto Canario de Estadística (ISTAC), con 54.116 habitantes.

La principal actividad económica del municipio de San Bartolomé de Tirajana la constituye el turismo (hostelería y restaurantes principalmente), es decir, las actividades incluidas en el sector servicios son las que ocupan al mayor porcentaje de la población municipal. Estas actividades se concentran en el entorno de las Playas de San Agustín y del Inglés-Maspalomas, que es donde se localizan las plazas hoteleras más numerosas del municipio y de la isla, y en el que trabaja tanto la población residente como la que se traslada desde municipios cercanos.

En cuanto al entorno del sector de ordenación: el uso turístico-residencial y los espacios dotacionales asociados se han ido consolidando en el entorno del núcleo de Maspalomas-Playa del Inglés -San Fernando, que se extiende en todas las direcciones de la superficie de ordenación, salvo al -norte- y

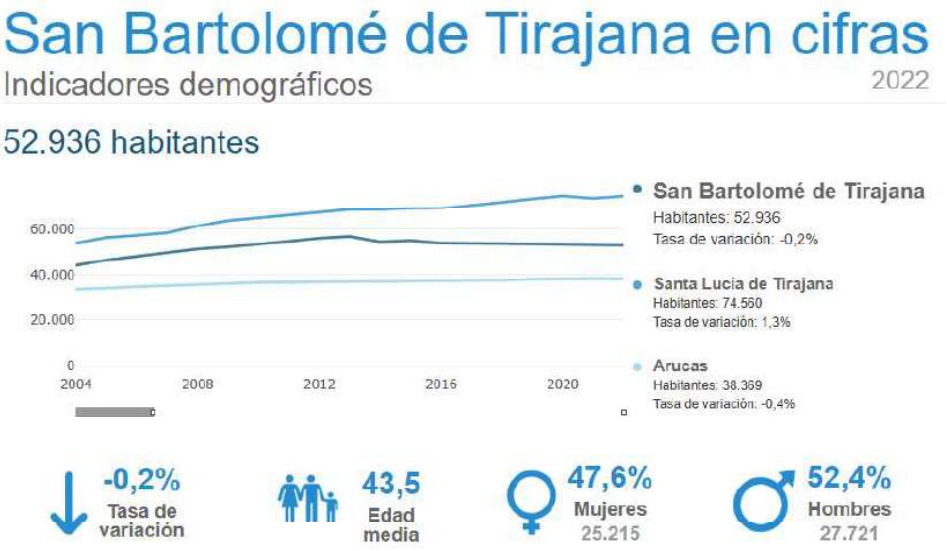
Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 60/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

que cuenta con una población de 17.943 habitantes en 2023, aunque tiene una población flotante elevada relacionada con el turismo.

La principal actividad económica del municipio de San Bartolomé de Tirajana la constituye el turismo (hostelería y restaurantes principalmente), es decir, las actividades incluidas en el sector servicios son las que ocupan al mayor porcentaje de la población municipal. Estas actividades se concentran en el entorno de las Playas de San Agustín y del Inglés-Maspalomas, que es donde se localizan las plazas hoteleras más numerosas del municipio y de la isla, y en el que trabaja tanto la población residente como la que se traslada desde municipios cercanos.



Indicadores demográficos básicos del municipio de San Bartolomé de Tirajana. Fuente: ISTAC.

El área de Modificación, salvo por una vivienda con acceso desde la pista trasera de la Avenida de Moya, no incluye zonas residenciales que puedan verse afectadas directamente por las determinaciones urbanísticas. Aunque no es una variable relevante en la evaluación ambiental en cuanto a su delimitación interior, se planea convertirla en una nueva zona residencial.

Sin embargo, el área colinda al oeste con el núcleo de Buenavista, que cuenta con varias decenas de viviendas y alberga a 1,782 residentes. A mayor distancia, entre la calle Alcalde Marcial Franco y las Avenidas de Tirajana, Tejeda y Gáldar, hay otras secciones residenciales con 4,681 personas. Más allá de estas avenidas, el desarrollo residencial continúa, pero la influencia del área de Modificación se diluye significativamente.

La distribución por grupos de edad y sexo en el área de Modificación es similar a la media del conjunto urbano costero de San Bartolomé de Tirajana, aunque hay una mayor proporción de personas mayores de 64 años en las inmediaciones.

La perspectiva de género es relevante en la planificación urbanística de esta área, ya que la distribución de la población por sexo influye en varios aspectos:

- Gestión del suelo: El papel de hombres y mujeres en la definición de pautas de gestión y dinamización del uso del suelo.
- Índices de fecundidad y natalidad: Su relación con la planificación urbanística a medio y largo plazo.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 61/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

- Población anciana: El papel de las mujeres en el crecimiento de esta población y su interacción con los servicios urbanísticos, dada su mayor esperanza de vida.
- Espacio público: La interacción de las mujeres con el espacio público, incluyendo recorridos cotidianos, cuidado de niños y mayores, y uso de áreas públicas.
- Seguridad y mobiliario urbano: Las necesidades específicas de seguridad y mobiliario urbano asociadas a las mujeres.

En el entorno residencial que rodea el área de Modificación, no hay diferencias sustanciales respecto al conjunto costero del municipio. No se identifican particularidades que afecten los objetivos de asimilación de la ordenanza zonal comercial o turística en Suelo Urbano.

El porcentaje de mujeres y varones en el conjunto analizado se sitúa por término medio en una horquilla de 2-3% de diferencia en todos los grupos de edades, que no es representativa en la intencionalidad de este estudio.

6.12.- RIESGOS

Para el análisis de los riesgos potenciales en el ámbito de estudio se ha considerado la información publicada por el proyecto "Prevención de Riesgos Naturales y Tecnológicos en la Planificación Territorial y Urbanística – RIESGOMAP" de la Viceconsejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias, a través de las herramientas de observación de IDECanarias.

En el caso de los riesgos analizados, el proyecto "RIESGOMAP" presenta generalmente los valores más restrictivos, dado que estima los riesgos mediante la combinación de la peligrosidad (probabilidad de ocurrencia de un fenómeno potencialmente dañino), la exposición (cantidad de bienes que se encuentran en un lugar y que pueden ser dañados) y la vulnerabilidad (susceptibilidad de los bienes expuestos a ser dañados o afectados por la incidencia del peligro).

A continuación se describe la situación del ámbito de estudio en lo concerniente a exposición a **riesgos naturales** identificados en el municipio de San Bartolomé de Tirajana a partir de la información disponible al respecto, -sin pretender ultimar un análisis riguroso ni concluyente a cerca de la exposición de bienes materiales y/o personales a la ocurrencia de riesgos naturales-, para su consideración en la toma de decisiones al nivel que nos ocupa, aún sin que se disponga de Plan Territorial Autonómico, ni Insular, que establezcan determinaciones concretas a tener en consideración en este sentido.

- **PELIGROSIDAD SÍSMICA NATURAL O INDUCIDA**

Los movimientos telúricos consisten en la liberación repentina de la energía acumulada en la corteza terrestre en forma de ondas que se propagan en todas direcciones.

No existe, actualmente, ningún método capaz de predecir el tiempo, lugar y magnitud de un terremoto, por ello las medidas preventivas van por el camino de mejorar las características constructivas de las zonas con actividad sísmica importante. Esto se consigue con una implantación rigurosa y exigente de la normativa constructiva. En España, la Norma básica en vigor se denomina:

- *Norma de Construcción Sismo resistente (NCSE-02).*

En Canarias los riesgos sísmicos generados por este tipo fenómeno están analizados en el Plan Especial de Protección Civil y Atención de Emergencias por riesgo sísmico en la comunidad autónoma de Canarias, denominado PESICAN (DECRETO 72/2010, de 1 de julio).

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 62/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29



Mapa de peligrosidad sísmica para un periodo remoto de 500 años.

Cuando observamos el mapa de peligrosidad, prácticamente todo el archipiélago entra dentro de una escala de intensidad de VI (con período de retorno de 500 años), para lo cual según la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil ante el Riesgo Sísmico (1995) se estipula que se elaborarán los mapas de riesgo que proporcionarán una visión lo más precisa posible acerca de las probables consecuencias de una catástrofe sísmica.

Al grado VI, se los considera "levemente dañinos", y se caracterizan por los siguientes aspectos:

Sentido por la mayoría dentro de los edificios y por muchos en el exterior. Algunas personas pierden el equilibrio. Muchos se asustan y corren al exterior. Pueden caerse pequeños objetos de estabilidad ordinaria y los muebles se pueden desplazar. En algunos casos se pueden romper platos y vasos. Se pueden asustar los animales domésticos (incluso en el exterior).

Se presentan daños de grado 1 (Daños de despreciables a ligeros -ningún daño estructural, daños no-estructurales ligeros-. Fisuras en el revestimiento de pórticos o en la base de los muros).

Fisuras en tabiques y particiones en muchos edificios de clases de vulnerabilidad A y B; algunos de clases A y B sufren daños de grado 2 (Daños moderados -daños estructurales ligeros, daños no estructurales moderados-. Grietas en vigas y pilares de pórticos y en muros estructurales. Grieta en tabiques y particiones; caída de enlucidos y revestimientos frágiles. Caída de mortero de las juntas de paneles prefabricados); algunos de clase C sufren daños de grado 1.

Tipo de estructura		Clase de vulnerabilidad					
		A	B	C	D	E	F
Fábrica	Piedra suelta o canto rodado						
	Adobe (ladrillos de tierra)						
	Mampostería						
	Sillería						
	Sin armar, de ladrillos o bloques						
	Sin armar, con forjado s de hormigón armado						
	Armada o confinada						
Hormigón armado (HA)	Estructura sin diseño sismorresistente (DSR)						
	Estructura con nivel medio de DSR						
	Estructura con nivel alto de DSR						
	Muros sin DSR						
	Muros con nivel medio de DSR						
	Muros con nivel alto de DSR						
Acero	Estructuras de acero						
Madera	Estructuras de madera						

Clase de vulnerabilidad más probable
Rango probable
Rango menos probable, excepcional

Clases de vulnerabilidad según estructuras (edificios)

Para el caso de los Maremotos o Tsunamis, la Dirección General de Protección Civil y Emergencias dispone de cartografía de peligrosidad ante maremotos que permita determinar los ámbitos territoriales en los que es imprescindible, aconsejable o innecesaria la elaboración de los correspondientes planes

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 63/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

de protección civil. Estos mapas de peligrosidad con las elevaciones del nivel del mar resultantes en cada punto de la costa y los tiempos de llegada para cada fuente, incluyen las islas Canarias.

Un maremoto es básicamente una ola o serie de olas que se producen en una masa de agua al ser empujada violentamente por una fuerza que la desplaza verticalmente. Un maremoto puede ser provocado por terremotos, volcanes, derrumbes costeros o subterráneos, explosiones de gran magnitud o incluso meteoritos.

Como puede suponerse, los maremotos pueden ser ocasionados por terremotos locales o por terremotos ocurridos a considerable distancia. De ambos, los primeros son los que producen daños más devastadores debido a que no se cuenta con tiempo suficiente para evacuar la zona (generalmente se producen entre 10 y 20 minutos después del terremoto) y a que el terremoto, por sí mismo, genera terror y caos que hacen muy difícil organizar una evacuación ordenada.

En el mapa expuesto anteriormente sobre Peligrosidad Sísmica, solo se identificaron zonas con peligrosidad sísmica Muy Baja.

Con la información disponible se considera que este tipo de amenaza y/o riesgo no tiene capacidad para afectar de forma significativa, directa o indirectamente, al desarrollo de la Modificación Menor.

Si se atiende al análisis de datos de Riesgo Sísmico descrito en la aplicación "Prevención de Riesgos Naturales y Tecnológicos en la Planificación Territorial y Urbanística – RIESGOMAP" de la Viceconsejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias, consultada a través de las herramientas de observación de IDE-Canarias, se concluye que la zona presenta un riesgo general "Bajo-Muy bajo" con carácter generalizado, y se presupone que las determinaciones de la Modificación Menor no van a inducir aumento relevante de la exposición a riesgo sísmico en el sector, puesto que las mismas no implican la implantación de instalaciones sensibles frente al peligro por sismicidad, o que puedan dar lugar a concentración humana significativa.



Riesgo total de sismicidad en el ámbito de actuación. Fuente: RIESGOMAP; IDECanarias.

El ámbito de Modificación Menor se desarrolla en una zona con "BAJA – MUY BAJA" probabilidad de ocurrencia de movimientos sísmicos. Por consiguiente, se puede descartar que dicha modificación pueda generar problemas de cara a un posible episodio de movimientos sísmicos que comprometa la seguridad de la población y las infraestructuras en el ámbito de actuación.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 64/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

- **PELIGROSIDAD DE RIESGO HIDRÁULICO**

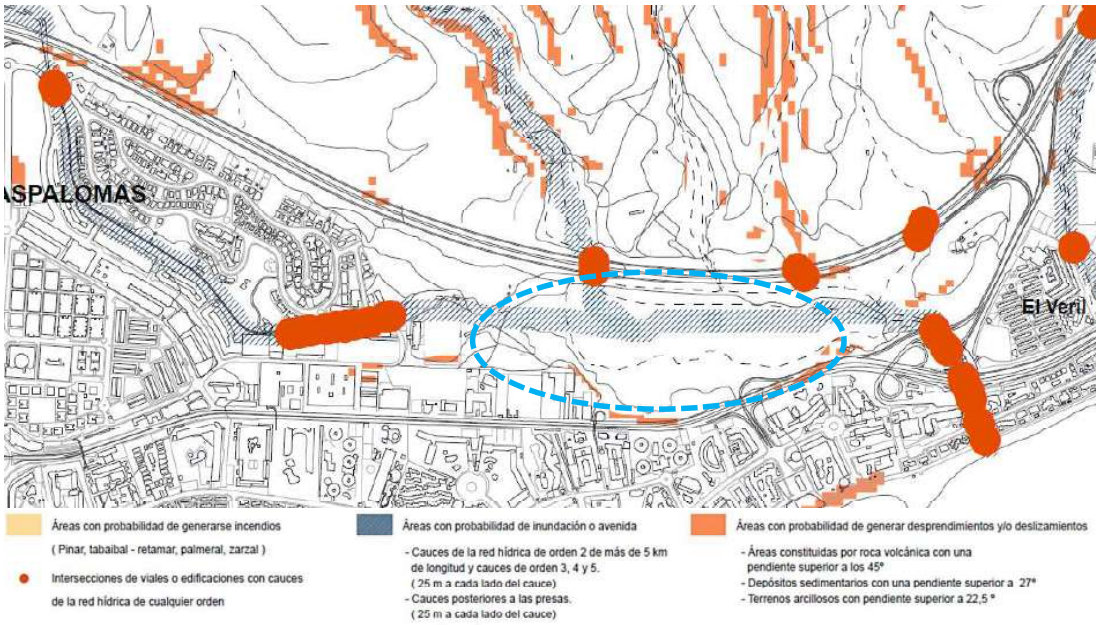
Se considera por muchos expertos que las inundaciones son uno de los fenómenos naturales con mayor impacto económico y social en España. Desde épocas remotas se tienen registros de episodios de inundaciones con graves consecuencias sobre la población, los bienes, las infraestructuras, etc., siendo el fenómeno más reciente el relacionado con el episodio de Depresión Aislada a Niveles Altos (DANA) ocurrido el 29 de octubre de 2024 en la Comunidad Valenciana, en donde se registraron severas inundaciones que afectaron al territorio de forma muy considerable.

En el contexto de Canarias, el *Decreto 115/2018, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil y Atención de Emergencias por Riesgo de Inundaciones en la Comunidad Autónoma de Canarias* (PEINCA), establece la clasificación de áreas inundables en función del riesgo y la estimación de afecciones y daños que puedan producirse por la ocurrencia de inundaciones en el archipiélago canario.

En este sentido, este riesgo se estudió a través de las ARPSI cercanas y a las Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI), en donde los períodos de retorno pueden ser de 10, 100 y 500 años respectivamente.

El ámbito de la Modificación Menor, así como su entorno, se desarrolla fuera de áreas ARPSI, según el documento "Memoria de la 'Revisión y actualización de la evaluación preliminar del riesgo de inundación – EPRI 3er Ciclo (2027 – 2033)'.

Según se aprecia en la imagen que sigue a continuación, tomada del Mapa de Riesgos incluido en los planos de información del PGO Supletorio de San Bartolomé de Tirajana, al sur del ámbito de ordenación, -pero en su exterior-, se detecta riesgo hidráulico en la zona de intersección de viario con el cauce del Barranco del Tablero.



Fuente: Plano de Riesgos del PGO Supletorio (en tramitación) de San Bartolomé de Tirajana.

En todo caso, teniéndose en cuenta en primer lugar que en el ámbito no se identifica ningún ARPSI ni se localiza sobre terreno susceptible de inundación; y, en segundo lugar, que el riesgo en el entorno del ámbito es muy localizado, se afirma que el riesgo por inundación fluvial en el ámbito de la modificación menor es prácticamente inexistente.

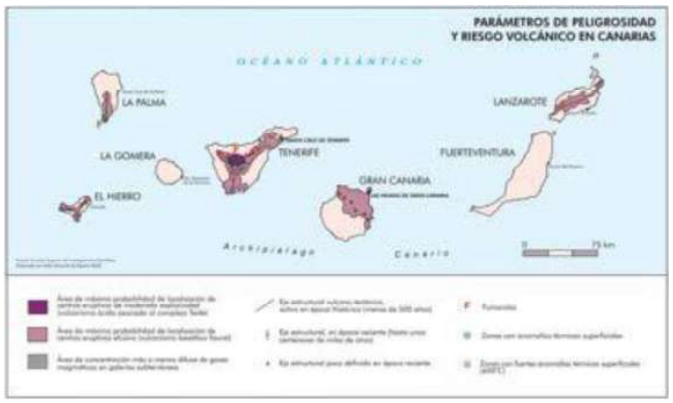
Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6			
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 65/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29	

- **PELIGROSIDAD POR RIESGO VOLCÁNICO**

En cuanto a la peligrosidad por riesgo volcánico, siempre hay que tenerla en cuenta en unas islas de naturaleza volcánica como son las Islas Canarias, pese a que no todas las islas tienen el mismo nivel de actividad eruptiva reciente, ni las mismas probabilidades de que se produzcan en ellas erupciones volcánicas en un futuro cercano.

La isla de Gran Canaria se ha construido a través de erupciones volcánicas de naturaleza predominantemente basáltica, con un mecanismo eruptivo estromboliano (VEI 1, 2 o 3). Se indica que un evento volcánico de alta peligrosidad es un riesgo de tipo extensivo que afecta a toda la isla, aunque la probabilidad de ocurrencia es baja.

Por otra parte, la frecuencia de estas erupciones es difícil de predecir, ya que el modelo que se aplica para explicar la construcción del archipiélago no despeja algunas dudas en relación sobre la pauta de la actividad. Con el conocimiento sobre dichos extremos del que se dispone en la actualidad es muy difícil predecir los riesgos derivados de erupciones, aunque sí se pueden detectar las zonas donde probablemente sucedan.



Parámetros de peligrosidad y riesgo volcánico en Canarias. Fuente: Instituto Geográfico Nacional.

Para el análisis de la peligrosidad sísmica se ha procedido a consultar el (PEVOLCA), Plan Especial de Protección Civil y Atención de Emergencias por Riesgo Volcánico en la Comunidad Autónoma de Canarias, elaborado a petición de la Dirección General de Seguridad y Emergencias del Gobierno de Canarias y aprobado por *Decreto 112/2018, de 30 de julio*.

Tal y como indica en sus objetivos, el PEVOLCA *"tiene por objeto garantizar una respuesta coordinada, ágil, eficaz y eficiente de todas las administraciones públicas para hacer frente a crisis sismovolcánicas, que pueden dar lugar a erupciones tanto subaéreas como submarinas, y a las emergencias derivadas de las mismas y que se originen en el territorio de la Comunidad Autónoma de Canarias, así como velar por el cumplimiento de las medidas de prevención contempladas en la normativa vigente".*

En el PEVOLCA se ha determinado diferentes zonas con distintas probabilidades de afectación por manifestaciones de actividad volcánica con la identificación de elementos vulnerables específicos en toda Canarias, en función de su naturaleza, ya sean sociales, tecnológicos o naturales.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 66/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29



Riesgo Volcánico en el ámbito de la Modificación Menor. Fuente: Cartografía RIESGOMAP, IDECANARIAS

En el caso que nos ocupa, atendiendo al plano anterior, el riesgo volcánico para esta zona de la isla está catalogado como "Bajo" o "Muy Bajo".

Como conclusión, este sector se emplaza en una zona de "BAJA-MUY BAJA" probabilidad de riesgo volcánico, por lo que se pueden descartar problemas de cara a una eventual erupción volcánica.

- **PELIGROSIDAD POR MOVIMIENTOS DEL TERRENO.**

Los movimientos del terreno son habituales en el medio geológico, asociados a la acción de la gravedad, a la meteorización de los materiales geológicos, y a la actuación de otros fenómenos naturales y ambientales e, incluso, inducidos por actuaciones antrópicas. Se originan como consecuencia de diferentes procesos geodinámicos que afectan a la superficie terrestre, que dan lugar a movimientos del terreno de diversas características, magnitud y velocidad.

Los más frecuentes y extendidos son los movimientos de ladera, que engloban en general a los procesos gravitacionales que tienen lugar en las laderas. Otro tipo, aunque menos extendido por estar asociado a determinados tipos de materiales y condiciones, son los hundimientos.

En Canarias, debido a factores como el accidentado relieve, la variada geología y condiciones climáticas, los movimientos de ladera tienen gran importancia, suponiendo las mayores pérdidas económicas provocadas por procesos geodinámicos externos (sin considerar la erosión y las inundaciones), y ocasionando riesgos, sobre todo, en zonas urbanas y en vías de comunicación. A pesar de las mejoras en el reconocimiento, predicción, medidas preventivas y sistemas de emergencia, los daños por movimientos de ladera en el mundo van en aumento.

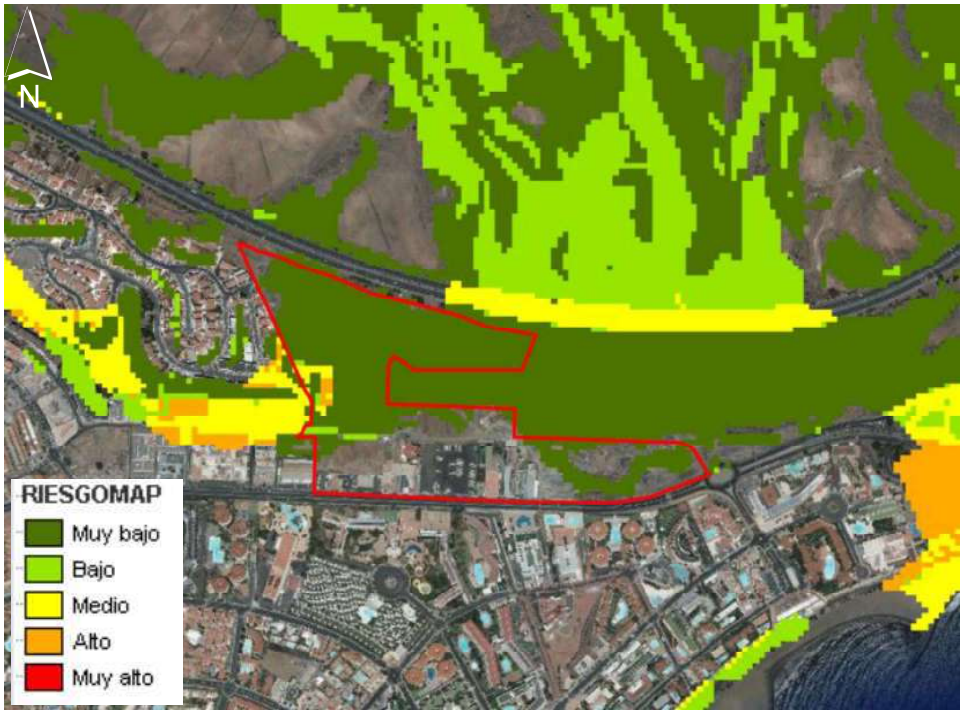
Las causas son, principalmente, el aumento de la urbanización y desarrollo en áreas expuestas a deslizamientos, la continua deforestación de áreas con deslizamientos potenciales y el incremento de la precipitación regional en determinadas zonas debido a cambios climáticos. Los daños causados por los movimientos del terreno, deslizamientos y hundimientos, dependen de la velocidad y magnitud de los procesos. Los movimientos de ladera rápidos son los que ocasionan mayores riesgos y pueden causar víctimas, mientras que los lentos y las subsidencias presentan menor potencial de daños. Con respecto a los hundimientos, a pesar de su velocidad, es difícil que causen víctimas o daños importantes, a no ser en zonas urbanas o vías de comunicación.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 67/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

Según el visor RIESGOMAP y el mapa adjunto, el ámbito de estudio incide sobre zonas de riesgo "bajo - muy bajo" concentrado principalmente en los bordes del sector norte-noreste y el borde sur, coincidentesl con las zonas más altas de las laderas del barranco.



Áreas susceptibles de ocurrencia de movimientos de tierra en el ámbito y su entorno. Fuente: Cartografía RIESGOMAP, IDECANARIAS.

El ámbito de Modificación Menor se desarrollaría en una zona con "BAJA – MUY BAJA" probabilidad de riesgo de desprendimientos y/o deslizamientos de ladera. Con la información disponible se considera que este tipo de amenaza y/o riesgo no tiene capacidad para afectar de forma significativa, directa o indirectamente, al desarrollo de la misma.

Por lo tanto, en general, en cuanto a los posibles riesgos que pudieran afectar al área objeto de estudio, cabe indicar que la exposición es prácticamente NULA o MUY BAJA.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 68/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

7.- CUALQUIER PROBLEMA MEDIOAMBIENTAL EXISTENTE. QUE SEA RELEVANTE PARA EL PLAN, INCLUYENDO EN PARTICULAR LOS PROBLEMAS RELACIONADOS CON CUALQUIER ZONA DE ESPECIAL IMPORTANCIA MEDIOAMBIENTAL, COMO LAS ZONAS DESIGNADAS DE CONFORMIDAD CON LA LEGISLACIÓN APLICABLE SOBRE ESPACIOS NATURALES Y ESPECIES PROTEGIDAS Y LOS ESPACIOS PROTEGIDOS DE LA RED NATURA 2000

En cuanto al estado actual del área de estudio y sus condiciones ambientales, es importante destacar un alto grado de antropización (ver plano del Estado Actual: vegetación, fauna, suelos, usos e infraestructura).

La parcela en cuestión ha experimentado diversos procesos y actuaciones que han deteriorado su calidad ambiental y paisajística. Entre estos factores se incluyen la intensa ocupación agrícola en épocas pasadas, la presencia de diversas tipologías de edificaciones para diferentes usos y, especialmente, la elevada antropización del entorno. Esta antropización se debe a movimientos de tierras y depósitos de rellenos antrópicos, algunos asociados a la construcción de la GC-1 y la GC-500, y otros sin un propósito claro.

La degradación del espacio comenzó con la apertura de pistas y caminos agrícolas, el desalojo de la vegetación natural y la roturación de terrenos. Las antiguas superficies de cultivo abandonadas son hoy espacios con escasa o nula vegetación, fácilmente identificables como eriales.

Además de los impactos residuales de las actividades agrícolas, se suman los efectos de diversas edificaciones destinadas a usos comerciales, industriales y de servicios. Destaca un continuo edificatorio al sur de la superficie, adyacente a la carretera GC-500. También es notable la edificación situada al oeste, coincidente con el antiguo canódromo de Maspalomas, actualmente en estado de ruina y abandono total.

Otro factor que contribuye a la degradación de la parcela y al impacto ambiental y paisajístico es el movimiento de tierras y la presencia de acopios de diversos materiales. Estos se concentran principalmente en los márgenes de la autopista GC-1 y la GC-500, realizados para facilitar su construcción o para crear explanadas destinadas a usos urbanos actuales.



Parte de la superficie donde se puede observar las antiguas infraestructuras del canódromo de Maspalomas.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 69/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29



Edificaciones localizadas al -sur- y anexas a la carretera GC-500 con diferentes usos.



Apoyo y tendido eléctrico en el interior de la superficie de ordenación.



Acopios de diferente naturaleza existentes en la zona oriental del sector.

- **Exposición a pérdida de valor natural**

En lo que respecta a zonas de importancia medioambiental, el principal problema que se puede identificar en el sector se refiere a la situación en que se encuentra en la periferia el Hábitat de Interés Comunitario 5330, aunque está muy degradado y tiene su continuidad paralelo a la autopista.

Toda la superficie del ámbito se ha visto sometido a una notable presión por los usos agrarios del pasado, así como las actividades y usos antrópicos del presente, que han causado a lo largo de los años una regresión del hábitat natural, fragmentándolo, degradando la comunidad vegetal potencial debido a la invasión de especies propias de ambientes degradados y exóticas invasoras que compiten con la vegetación natural, etc.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 70/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

8.- CARACTERÍSTICAS MEDIOAMBIENTALES DE LAS ZONAS QUE PUEDEN VERSE AFECTADAS DE MANERA SIGNIFICATIVA Y SU EVOLUCIÓN TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO ESPERADO EN EL PLAZO DE VIGENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR

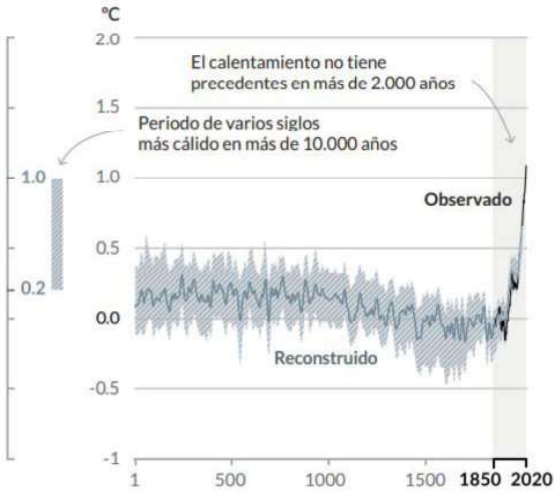
El diagnóstico de las características medioambientales de las zonas potencialmente afectadas en el ámbito de la Modificación de Bellavista tiene como objetivo evaluar la situación de los elementos heredados que conforman el actual paisaje urbanizado. Esto permitirá identificar posibles implicaciones de los cambios normativos propuestos.

Dado que se considera conveniente realizar un informe ambiental estratégico mediante una evaluación estratégica simplificada, se presenta la situación actual y las potencialidades ambientales del área.

A) ESCALA REGIONAL

A continuación, se realiza una descripción de los efectos derivados del citado fenómeno en las islas Canarias teniendo en cuenta, particularmente, la isla de Gran Canaria, así como la influencia que estos efectos pueden tener en el ámbito objeto de estudio cuando se encuentren consolidados los usos dispuestos en su interior.

El sexto informe de Evaluación del Grupo Intergubernamental de Expertos sobre Cambio Climático (IPCC, por sus siglas en inglés), entidad científica creada en 1988 por la Organización Meteorológica Mundial (OMM) y el Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente (PNUMA), alcanza conclusiones en las que considera que: "*La temperatura media global de la superficie terrestre ha experimentado incrementos sucesivos en las últimas cuatro décadas, de forma que en 2011-2020 fue aproximadamente 1,09 ºC superior a la de 1850-1900.*"



Aumento de la temperatura media global entre 1 d.C. y 2020 d.C. Fuente: Informe Grupo de Trabajo I del IPCC. 2021.

El sexto informe del IPCC revela que la litosfera está experimentando cambios geográficos en lo referente al cambio climático, materializándose sus efectos, principalmente, en los factores que tienen que ver con el nivel del mar, hielo marino de la región ártica y zonas climáticas del hemisferio norte.

- **Incremento del nivel del mar (NMM)**. Se ha observado un aumento, entre 1901 y 2018 de 0,2 metros, tratándose de un crecimiento superior al registrado en cualquier siglo anterior en, al menos, los últimos 3.000 años. Esta subida se debería a la expansión térmica del agua (50%), pérdida de hielo de los glaciares (22%), pérdida de los mantos de hielo (20%) y cambios en el almacenamiento de agua terrestre (8%).

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

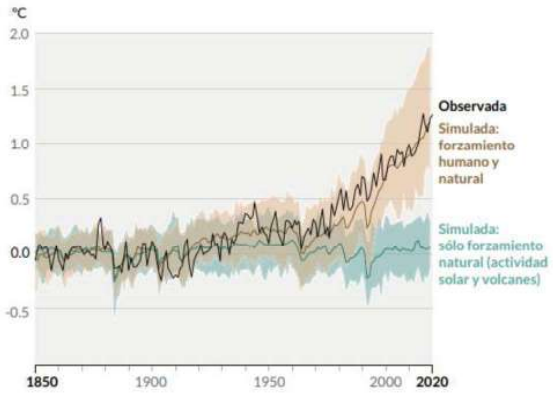
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 71/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

- **Disminución del hielo marino en el Ártico**. Ha experimentado una disminución entre 1979-1988 y 2010-2019, suponiendo una reducción interanual del orden del 40% en septiembre y del 10% en marzo.

- **Zonas climáticas**. Se detecta que las zonas climáticas se han estado desplazando hacia los polos en ambos hemisferios y la temporada de crecimiento vegetal se ha prolongado en promedio hasta dos días por década desde los años 50 del siglo XX en la región extratropical del hemisferio norte.

El sexto informe del IPCC, siguiendo la senda del anterior, afirma de forma contundente la correlación entre la influencia humana y los registros observados y escenarios futuribles del cambio climático. En concordancia con lo anterior, se afirma que *"La influencia humana es la principal causa del calentamiento de la atmósfera, el océano y la superficie terrestre*".



Comparativa entre (1) simulación de forzamiento humano y natural y (2) solamente forzamiento de origen natural. Fuente: Informe Grupo de Trabajo I del IPCC. 2021.

Se establece, por consiguiente, que el calentamiento global observado ha sido, principalmente, causado por emisiones de GEI de origen antrópico, siendo atenuado parcialmente por la emisión de partículas de aerosoles. Los factores naturales y de variabilidad interna han tenido una influencia limitada.

De esta forma, el ser humano es el principal impulsor de:

- Retroceso de los glaciares desde la década de 1900.
- Subida del nivel del mar, al menos, desde 1971.
- Calentamiento de la capa superior del océano desde la década de 1970.
- Acidificación observada de la superficie del océano abierto.

La influencia humana ha contribuido a la disminución de la cobertura de nieve primaveral en el hemisferio norte desde 1950 y a la reducción, por derretimiento, de la superficie observada del manto de hielo de Groenlandia durante las últimas dos décadas.

El cambio climático antropogénico ha provocado el aumento de episodios extremos meteorológicos y climáticos tales como olas de calor, precipitaciones fuertes, sequías y ciclones tropicales desde la década de 1950. La influencia humana ha aumentado la posibilidad de ocurrencia de eventos extremos combinados, incluyendo la concurrencia de sequías y olas de calor, y las combinaciones de factores meteorológicos propicias para los incendios.

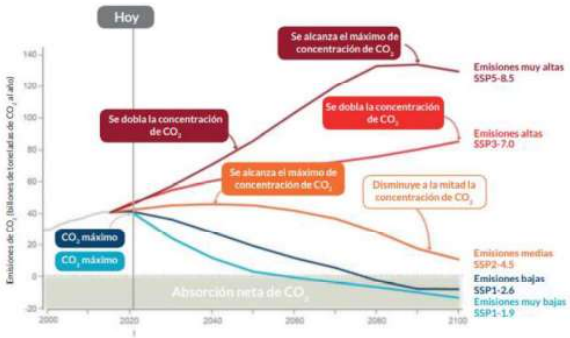
Las tendencias futuras indican que "*no hay vuelta atrás en algunos cambios del sistema climático. Sin embargo, algunos cambios podrían desacelerarse y otros podrían detenerse limitando el calentamiento*".

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

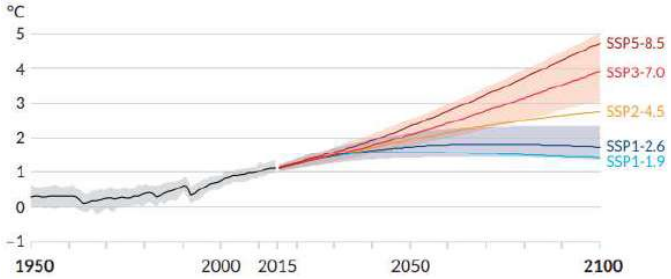
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 72/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

De esta forma, en el sexto informe se plantean diversos escenarios teniendo en cuenta la socioeconomía, capacidad mitigadora o el control sobre contaminación del aire (debida a aerosoles y precursores de ozono distintos del metano).



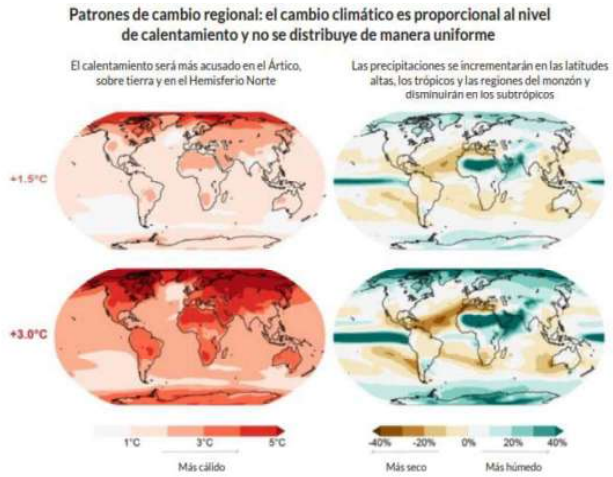
Escenarios (SSP) en función de emisiones de CO_2 en billones de toneladas al año. Fuente: Informe Grupo de Trabajo I del IPCC. 2021.

Los escenarios se traducirían en cambios en la temperatura global en 2100, en relación con el período 1850-1900, alcanzándose hasta 5ºC en 2100 (SSP5-8.5) y 1,5ºC (SSP1-1.9), siendo este último escenario el menos perjudicial.



Aumento de la temperatura según los escenarios (SSP). Fuente: Informe Grupo de Trabajo I del IPCC. 2021.

A nivel regional, estos cambios sustanciosos no se traducen en una distribución uniforme. Con respecto a la variable de temperatura, en elevadas latitudes el calentamiento será más intenso que en bajas latitudes, tratándose de cambios notorios igualmente en áreas centrales de los continentes. Si se analizan las precipitaciones, las latitudes tropicales y elevadas ganarían humedad, mientras que las zonas subtropicales sufrirían una reducción moderada, como se proyecta en las islas Canarias.



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 73/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

Cambio en la distribución, a escala humedad, de las variables de temperatura y humedad. Fuente: Informe Grupo de Trabajo I del IPCC (2021).

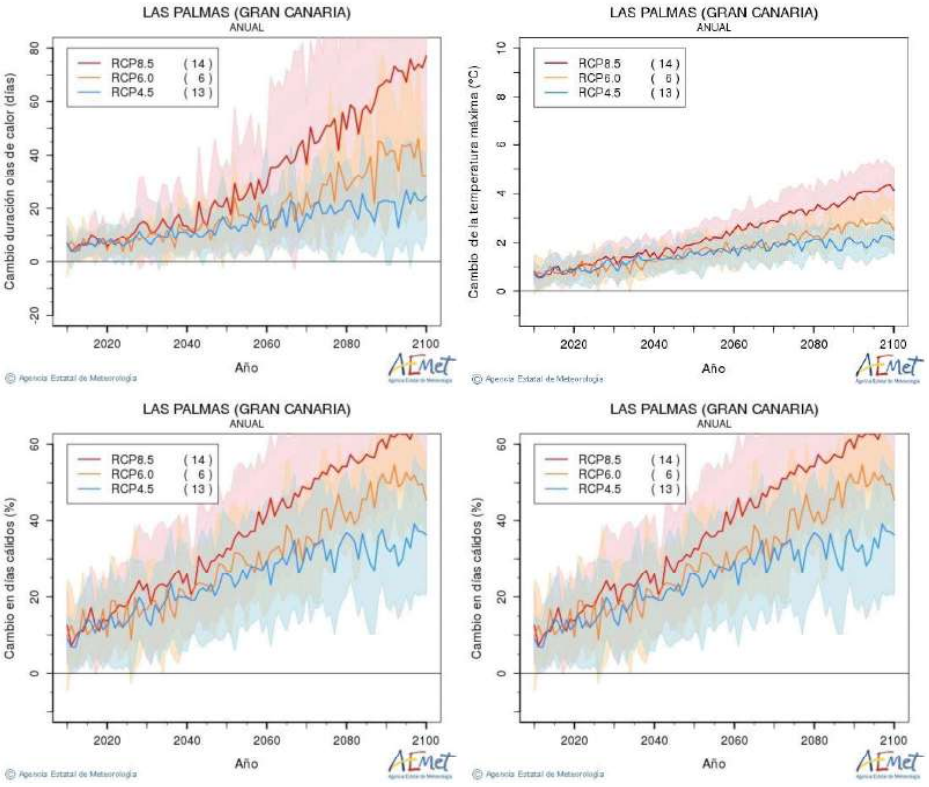
La anterior gráfica confirmaría un aumento de episodios de sequía en Europa Mediterránea; Asia Occidental; África Septentrional, Occidental y meridional; Sudamérica Nororiental y Suroccidental; Norteamérica Suroccidental y Oceanía Suroccidental.

Ante estas proyecciones, los efectos esperables del cambio climático son:

- Pérdida de efectividad de los sumideros naturales (carbono, oceánico y terrestre) a la hora de contrarrestar las emisiones de CO_2.
- Mayor impacto de fenómenos meteorológicos extremos.
- Mayor calentamiento de todas las regiones.
- Aumento de períodos cálidos y disminución de los fríos, incrementándose la intensidad e impacto de olas de calor y frío respectivamente.
- Con el escenario SSP1-1.9 ya se prevén episodios de precipitaciones torrenciales con inundaciones.
- Aumento de sequías agrícolas y ecológicas, así como su frecuencia e intensidad.

A partir de toda esta información, la Agencia Estatal de Meteorología (AEMET) ha realizado una serie de gráficas para las diferentes regiones de España (Mediterráneo, Canarias, etc.), en las que se aprecia la evolución de variables climáticas clave (temperatura, precipitaciones, etc.) en función de los diferentes escenarios propuestos, las cuales han de servir de base para el análisis de los aspectos comentados.

Estas representaciones gráficas son las siguientes para la isla de Gran Canaria:

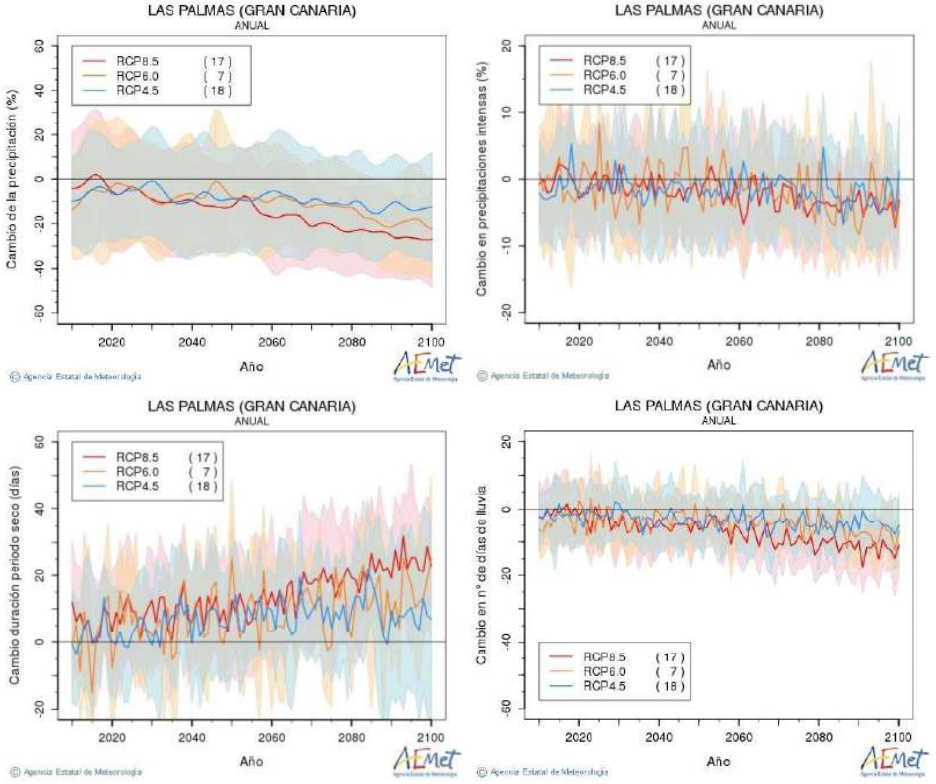


Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 74/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

En este primer grupo de gráficos de evolución de la Regionalización AR5-IPCC para Gran Canaria se aprecia con claridad, en los cuatro escenarios contemplados, el progresivo incremento de la temperatura en la isla (tanto de la temperatura máxima como de la mínima), con un notable aumento del número de días cálidos y la duración de las olas de calor a lo largo del año, lo que provocará una acentuación del clima árido del ámbito de actuación.



En este segundo grupo de gráficos de evolución de la Regionalización AR5-IPCC para Gran Canaria se observa, en los cuatro escenarios contemplados, una notable reducción de las precipitaciones en la isla, tanto de las generales como de las intensas, así como un incremento en la duración de los periodos secos y un descenso en el número anual de días de lluvia, acentuando el clima árido del ámbito de actuación.

No obstante, a pesar del descenso general de las precipitaciones, en la gráfica relativa al cambio en las precipitaciones intensas se observan una serie de picos importantes en los tres escenarios considerados, especialmente en el RPC 6.0, que parecen implicar que este tipo de fenómenos de lluvias torrenciales pueden ser más intensos, lo que parece lógico atendiendo a los efectos esperables del calentamiento global.

El cambio climático provoca que exista una mayor cantidad de energía en el sistema climático global, lo que con alta probabilidad generará que los fenómenos meteorológicos adversos sean cada vez más intensos (huracanes, tormentas, lluvias torrenciales, etc.), y tiene una consecuencia clara sobre las precipitaciones intensas: esas probablemente serán más escasas, pero se producirán con mayor violencia, descargando un mayor volumen de agua sobre las zonas afectadas en cortos períodos de tiempo, incrementando el riesgo de inundaciones fluviales.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 75/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

B) ESCALA LOCAL

Para la evaluación y análisis de la vulnerabilidad se ha acudido a la metodología sugerida por el Grupo para la Observación de la Tierra (GOTA) de la Universidad de La Laguna, en el marco de un convenio específico con la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial. En general, se extraen las siguientes conclusiones con base en el análisis realizado en el anterior cuadro:

Temperatura. Se detecta que tanto las temperaturas mínimas como máximas a mediados y finales de siglo experimentan sendos ascensos. En el caso de las temperaturas mínimas, se destaca el escenario RCP 8.5. en donde desde mediados hasta finales de siglo la temperatura subiría en torno a 1,15 y 3,3 ºC aproximadamente. Asimismo, la subida más baja se detecta en el escenario RCP 4.5. en mitad de siglo, con una subida del orden de 0,65 y 1,4 ºC. Por tanto, la subida mínima planteada por ambos escenarios es superior a 0,65 ºC, tratándose de un aumento sensible.

La temperatura máxima, por su parte, alcanza valores más sensibles de aumento que la temperatura mínima. Sobresale el escenario RCP 8.5, ya que desde mediados hasta finales de siglo los valores se encuentran entre 1,5 y 3,6 ºC de forma respectiva. Por su parte, la subida más leve se ubica en el escenario RCP 4.5, con aumentos entre los 0,9 y 1,7 ºC.

Precipitación. A pesar de que en la base de datos seleccionada por el análisis no se indica la variación de precipitaciones, se estima cualitativamente que tendrá lugar en la escala temporal analizada, ya sea en el escenario RCP 4.5 o 8.5, una disminución leve del volumen de precipitaciones acentuado, en todo caso, en el escenario RCP 8.5.

Viento. En relación con el viento, la subida mínima se ubica en el escenario RCP 4.5 a mediados de siglo, con 0,05 m/s. Por otro lado, el crecimiento máximo de la velocidad se ubica en el escenario RCP 8.5, en el final del siglo, registrándose 0,05 m/s. Este último período temporal de dicho escenario es el que mayor aumento de velocidad del viento experimenta.

Radiación solar. Por último, la radiación solar presenta en todos los escenarios un aumento de esta variable. La subida más leve se ubica a mediados de siglo en el escenario RCP 8.5, en donde los valores oscilan entre 7 y 9,2 W/m^2. En el escenario RCP 4.5. la subida es algo inferior, oscilando entre los 6,6 y 7 W/m^2.

Por consiguiente, se puede concluir que los cuatro parámetros analizados registran alteraciones significativas, especialmente en lo referente a la variación de la temperatura y radiación solar recibida en el ámbito. Sin embargo, NO SE PREVÉ que estas variables tengan incidencia significativa sobre el ámbito de la propuesta.

Dicha metodología se basa en proyecciones climáticas regionalizadas para el archipiélago canario y, concretamente, para Las Palmas de Gran Canaria (Gran Canaria). Estos datos han sido publicados y obtenidos por *Weather Research and Forecasting (WRF)*, con base en CMIP5, *Earth Systems Models*; GFDL **–** MIROC **–** ESM e IPSL **–** CM5. Las variables que se van a representar son las relacionadas con la temperatura mínima y máxima (ºC), precipitación (mm), viento (m/s) y radiación (Wh/m^2).

9.- EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES DE LA MODIFICACIÓN MENOR

En el presente punto se van a analizar los objetivos de protección ambiental fijados por las normas de aplicación vigente en los ámbitos nacional e internacional, que sean de aplicación al desarrollo de la actuación propuesta, valorando asimismo como el Documento Inicial Estratégico da cumplimiento a estos objetivos en la elaboración de su propuesta.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 76/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

Para ello se van a diferenciar dos apartados; un primero, en el que se incluirán todas las disposiciones legales que contenga objetivos ambientales que puedan ser aplicables al desarrollo de la actuación analizada, y un segundo, en el que se expondrá el modo en que se han tenido en cuenta estos objetivos en el presente documento.

- **Alternativa 0**

La alternativa "0" se corresponde con el modelo urbanístico resultante o deducible de un escenario en el que no interviene la Modificación Menor. Esta alternativa se corresponde con el escenario en el que se conserva la ordenación establecida en el PGO vigente, por lo que no puede considerarse como una alternativa de ordenación.

Así, la parcela donde se ubicaba el antiguo Canódromo mantendría un uso deportivo, con una edificabilidad de 0,26 m²/m². Las demás parcelas conservarían los usos y edificabilidades asignados a cada una, conforme al cuadro expuesto anteriormente, manteniendo asimismo los parámetros de ocupación, altura y demás condiciones establecidas en sus fichas específicas.

- **Alternativa 1. Desarrollo del suelo a través de dos UA de forma Independiente.**

La alternativa 1, plantea el desarrollo y gestión del suelo a través de solo dos Unidades de Actuación diferenciadas. Se plantea la Unidad de Actuación 1, la mayor de las dos, conformada por la totalidad de los propietarios que nada tienen que ver con el suelo del Canódromo y la Unidad de Actuación 2 con el resto, el suelo del Canódromo.

En esta alternativa 1, en la que se plantea el desarrollo independiente del suelo que pertenece al propietario del Canódromo del resto, se comprueba a continuación y se garantiza que se cumple con las superficies de cesiones y dotaciones con arreglo a la legislación de aplicación en cada una de las Unidades de Actuación.

- **Alternativa 2 Desarrollo y gestión del suelo a través de tres U A de forma independiente**

La alternativa 2 fija de forma general la ubicación de las parcelas de espacios libres, equipamientos y dotaciones, así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos de cada una de las Unidades de Actuación. En este caso la propiedad del Canódromo se ejecuta en la UA-3, excluida en la alternativa anterior.

Estos son los únicos conceptos en que se diferencian las alternativas, manteniéndose la superficie de intervención igual en ambas alternativas de desarrollo, con las mismas distribuciones de uso.

9.1.- METODOLOGÍA CARACTERIZACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS.

Seguidamente se analizan de manera comparativa los probables efectos significativos sobre el medio ambiente de la Alternativa 0 (planeamiento vigente) y las Alternativas 1 y 2 que concretan tres opciones diferenciadas de ordenación estructural y pormenorizada para el sector.

En dicha valoración se incluye la identificación, descripción y caracterización los efectos potenciales del desarrollo de la propuesta sobre los distintos aspectos ambientales, siguiendo los preceptos de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación ambiental. Tomando como base de información la caracterización y diagnóstico ambiental expuesta en apartados anteriores, se expone una valoración cualitativa y cuantitativa de los potenciales impactos ambientales de las determinaciones de las diferentes alternativas consideradas para la ordenación, además de la Alternativa 0, que está orientada

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 77/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

no solo a identificar la solución de mayor viabilidad ambiental, sino también la más apropiada para mitigar o resolver potenciales impactos y conflictos ambientales, tanto preexistentes como derivados del desarrollo de las determinaciones de la Modificación Menor, y que también definirá las posibilidades para generar procesos de desarrollo equilibrado y sostenido, determinando la ocupación del territorio menos agresiva.

La valoración que se va a desarrollar en este apartado para definir la magnitud de los efectos ambientales significativos se realiza aplicando la normativa vigente, procediéndose a identificar, valorar y definir la incidencia de la propuesta.

La naturaleza y los atributos de un efecto ambiental quedan determinados por un signo y un valor. El signo puede ser positivo, si es beneficioso, o negativo si es perjudicial. El valor se establece en función de la magnitud del impacto y de su incidencia.

Una vez realizada la valoración cualitativa se procederá a la valoración cuantitativa del impacto, para lo cual se empleará la metodología de Conesa, V. 2010 (Conesa, V. Guía Metodológica para la Evaluación del Impacto Ambiental. 4ª Ed. Ediciones Mundi-Prensa. Madrid, España), según la cual se definen los siguientes aspectos:

Efecto significativo: aquel que se manifiesta como una modificación del medio ambiente, de los recursos naturales, o de sus procesos fundamentales de funcionamiento, que produzca o pueda producir en el futuro repercusiones apreciables de los mismos.

Por la variación de la calidad ambiental (Naturaleza): (Signo)
- **Impacto positivo**: admitido como tal tanto por la comunidad científica y técnica como por la población en general, en el contexto de un análisis completo de los beneficios y costes genéricos.
- Impacto negativo: el efecto se traduce en una pérdida de un valor naturalístico, estético-cultural, paisajístico de productividad ecológica o en un aumento de perjuicios ocasionados por la contaminación, la erosión o colmatación.

Por la intensidad o grado de destrucción: (IN)
Este término se refiere al grado de incidencia sobre el factor, en el ámbito específico en el que actúa.
- Impacto muy alto o total: expresa una destrucción casi total del factor considerado en el caso en que se produzca el impacto.
- Impacto mínimo o bajo: expresa una destrucción mínima del factor considerado.
- Impacto medio y alto: sus repercusiones se consideran entre niveles intermedios de los dos citados anteriormente.

Por la extensión: (EX)
Área de influencia teórica del impacto en relación con el entorno de la actividad. Se clasifica según:
- Impacto puntual: tiene un efecto muy localizado.
- **Impacto parcial:** el efecto tiene una incidencia apreciable en el medio.
- **Impacto extenso:** el efecto se detecta en una gran parte del medio analizado.
- Impacto total: el efecto se manifiesta de forma generalizada en todo el entorno considerado.
- Impacto de ubicación crítica: el efecto se produce en un entorno cuya situación hace que sea crítica.

Por el momento en que se manifiesta: (MO)
El plazo de manifestación del impacto (alude al tiempo que transcurre desde la ejecución de la acción y el comienzo o aparición del efecto sobre el factor del medio considerado)
- Impacto largo plazo: el efecto se manifiesta al cabo de cierto tiempo desde el inicio de la actividad, como consecuencia de la aportación progresiva de agentes o sustancias debido a su acumulación a bien a su efecto sinérgico (más de 5 años).
- Impacto medio plazo: similar al anterior, pero en un periodo de tiempo que va de un año a cinco años.
- Impacto inmediato: el efecto en el que el plazo de tiempo desde que se produce la acción hasta que se manifiesta el impacto es prácticamente nulo (inferior a un año).
- Impacto de momento crítico: el efecto cuyo momento de aparición es crítico, independientemente del plazo de manifestación.

Por su persistencia: (PE)

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 78/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

Se refiere al tiempo, que supuestamente, permanecería el efecto desde su aparición y, a partir del cual el factor afectado retornaría a las condiciones iniciales previas a la acción por medios naturales, o mediante la introducción de medidas correctoras.
- Fugaz: La alteración que ocasiona prácticamente no se aprecia en el tiempo. La permanencia del efecto tiene lugar durante menos de un año.
- **Impacto temporal:** la alteración que ocasiona no permanece en el tiempo. Si dura entre uno y diez años.
- Impacto permanente: la alteración es indefinida en el tiempo. A efectos prácticos se considera permanente cuando tiene una duración mayor de 10 años.

Por su reversibilidad: (RV)
Se refiere a la posibilidad de reconstrucción del factor afectado como consecuencia de la acción acometida, es decir, la posibilidad de retornar a las condiciones iniciales previas a la acción, por medios naturales, una vez aquella deja de actuar sobre el medio.
- Corto plazo: la recuperación es inmediata tras el cese de la actividad y no precisa prácticas correctoras o protectoras (se retoman las condiciones iniciales en menos de un año).
- **Medio plazo**: la alteración puede ser asimilada por el entorno gracias al funcionamiento de los procesos naturales y o actuación del hombre (se retoman las condiciones iniciales entre uno y diez años).
- **Irreversible:** no es posible retornar a la situación anterior por medios naturales.

Por la interrelación de acciones y/o efectos: (SI)
Este atributo contempla el reforzamiento de dos o más efectos simples. La componente total de la manifestación de los efectos simples, provocados por acciones que actúan simultáneamente, es superior a la que cabría de esperar de la manifestación de efectos cuando las acciones que las provocan actúan de manera independientes, no simultáneas.
- **Sin sinergismo:** Cuando una acción actuando sobre un factor, no es sinérgica con otras acciones que actúan sobre el mismo factor.
- **Sinérgico:** se produce cuando el efecto conjunto en presencia simultánea de varios agentes o acciones supone una incidencia mayor que el efecto suma.
- **Muy Sinérgico**: Si la incidencia es altamente sinérgica.

Por su acumulación: (AC)
Atributo referido al incremento de la manifestación del efecto, cuando persiste de forma continuada o se reitera la acción que lo genera.
- **Impacto simple**: el efecto se manifiesta sobre un solo componente ambiental o cuyo modo de acción es individualizada.
- Impacto acumulativo: el efecto al prolongarse en el tiempo la acción del agente inductor, incrementa progresivamente su gravedad.

Por la relación Causa-Efecto: (EF)
Este atributo se refiere a la forma de manifestación del impacto sobre el factor, como consecuencia de una acción.
- **Impacto directo:** su efecto tiene incidencia inmediata en algún factor ambiental.
- **Impacto indirecto o secundario:** el efecto supone una incidencia inmediata respecto a la interdependencia de un factor ambiental con otro.

Por su periodicidad: (PR)
Se refiere a la regularidad con que se manifiesta el efecto.
- Impacto continuo: el efecto se manifiesta a través de alteraciones regulares (constantes) en su permanencia.
- Impacto discontinuo o irregular: el efecto se produce a través de alteraciones irregulares (impredecibles) en su permanencia.
- Impacto periódico: el efecto se manifiesta de manera cíclica o recurrente en el tiempo.

Por su capacidad de recuperación: (MC)
Posibilidad de reconstrucción total o parcial del factor afectado como consecuencia de la acción ejercida. Es decir, está referida a la posibilidad de retornar a las condiciones iniciales previas a la acción, por medio de la intervención humana (introducción de medidas correctoras).
- **Impacto irrecuperable**: la alteración del medio es imposible de reparar ya sea por la acción natural o por la acción del hombre (la alteración es imposible de reparar).
- **Impacto mitigable:** los efectos pueden paliarse o mitigarse de forma ostensible, mediante el establecimiento de medidas correctora (la recuperación es parcial).
- **Impacto recuperable:** el efecto de la alteración puede eliminarse por la acción humana (la recuperación es total).

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 79/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

Hay que señalar que esta variada tipología de impactos no es en absoluto excluyente, ya que un mismo impacto puede pertenecer a la vez a dos o más grupos tipológicos.

A partir de la caracterización, se realiza una valoración de la **importancia del impacto con la siguiente fórmula:**

I = +/- (3IN+2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)

En función de dicho valor se considerará:

<25 COMPATIBLE
25-50 MODERADO
51-75 SEVERO
>75 CRÍTICO

Compatible: Aquel cuya recuperación es inmediata tras el cese de la actividad, y no precisa medidas preventivas o correctoras

Moderado: Aquel cuya recuperación no precisa medidas preventivas o correctoras intensivas, y en el que la consecución de las condiciones ambientales iniciales requiere cierto tiempo.

Severo: Aquel en que la recuperación de las condiciones del medio exige medidas preventivas o correctoras, y en el que, aún con esas medidas, aquella recuperación precisa un periodo de tiempo dilatado.

Crítico: Aquel cuya magnitud del impacto es superior al umbral aceptable. Con él se produce una pérdida permanente de la calidad de las condiciones ambientales, sin posible recuperación, incluso con la adopción de medidas protectoras o correctoras.

A esta valoración de impactos, se le añade NULO, reservándose esta última valoración para aquellas variables sobre la que no habrá incidencia ambiental de ningún tipo, quedando justificado en el texto.

En la siguiente tabla aparecen los valores que toman las distintas características de los impactos:

NATURALEZA (N)	
Positivo	+
Negativo	-

EXTENSIÓN (EX)	
Puntual	1
Parcial	2
Extenso	4
Total	8
Crítica	(+4)

PERSISTENCIA (PE)	
Fugaz	1
Temporal	2
Permanente	4

SINERGIA (SI)	
Sin sinergismo (simple)	1
Sinérgico	2
Muy sinérgico	4

EFECTO (EF) (relación-causa efecto)	
Indirecto (secundario)	1
Directo	4

RECUPERABILIDAD (MC)	

INTENSIDAD (I)	
Baja	1
Media	2
Alta	4
Muy alta	8
Total	12

MOMENTO (MO)	
Largo Plazo	1
Medio Plazo	2
Inmediato	4
Crítico	(+4)

REVERSIBILIDAD (RV)	
Fugaz (corto plazo)	1
Medio Plazo	2
Irreversible	4

ACUMULACIÓN (AC) (incremento progresivo)	
Simple	1
Acumulativo	4

PERIODICIDAD (PR) (regularidad en la manifestación)	
Irregular y discontinuo	1
Periódico	2

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 80/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

Recuperable	1
Mitigable	4
Irrecuperable	8

Continuo	4

Antes de comenzar con la valoración es importante hacer notar que las alternativas propuestas se desarrollan fuera de Espacio Natural Protegido por la legislación canaria o nacional, e igualmente fuera de los espacios que conforman la Red Natura 2000.

Del mismo modo se ha de tener en cuenta que las alternativas propuestas se desarrollan cumpliendo con los objetivos ambientales explicitados en apartados anteriores, puesto que se considera este hecho imprescindible para ser considerados como alternativas viables. La metodología de valoración de efectos utilizada en el presente estudio no sólo está orientada a identificar, mitigar o resolver potenciales impactos y conflictos derivados del desarrollo de las determinaciones de esta propuesta, sino que también definirá las posibilidades para generar procesos de desarrollo urbano equilibrado y sostenido, determinando la ocupación del territorio menos agresiva.

9.2.- VALORACIÓN DETALLADA Y SIGNO DE LOS IMPACTOS Y DE SUS PROBABLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS INDUCIDOS POR LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LA MODIFICACIÓN MENOR.

Los impactos apreciables en el medio ambiente, producidos por la aplicación de las determinaciones que conlleve el desarrollo de la Modificación Menor, se dividen en las siguientes fases:

1.- Fase de Ejecución: Obras y Edificaciones.
2.- Fase Operativa: Funcionamiento.

- **FASE DE EJECUCIÓN**

ASPECTO AMBIENTAL: BIODIVERSIDAD

Dada la escasa riqueza y diversidad natural que presenta la superficie, así como la presión antrópica a que se encuentra sometida, y teniendo en cuenta las determinaciones de la propuesta en las tres alternativas (incluyendo la alternativa 0), cabe descartar que el desarrollo de la misma pueda producir efectos negativos directos o indirectos significativos sobre la biodiversidad, pues su ejecución no implica destrucción o pérdida de áreas destacadas en este aspecto, ni va a inducir impacto notable en lo que respecta a la reducción de la abundancia y diversidad o variedad de especies florísticas y faunísticas, ni desequilibrios en los ecosistemas naturales.

En el caso particular de la biodiversidad florística, la incidencia no será significativa siempre que para la implantación y mantenimiento de zonas ajardinadas se evite el empleo de especies florísticas incluidas en el catálogo de especies invasoras (Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras), para evitar que estas especies agresivas puedan escaparse de cultivo y entrar en competencia con la vegetación natural propia de las áreas del entorno y de la isla; siendo además recomendable que para la consolidación de zonas ajardinadas que se recurra, al menos parcialmente, a la utilización de especies autóctonas y/o endémicas propias del piso bioclimático en que se sitúa la superficie, para contribuir a la preservación del patrimonio vegetal insular.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 81/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	4	4
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-21 COMPATIBLE**	**-21 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: FLORA Y VEGETACIÓN

Considerando la inexistencia de áreas de interés florístico, formaciones vegetales naturales singulares, hábitats de interés comunitario y de especies sometidas a protección, cabe de partida descartar que la ejecución de las determinaciones de la Modificación Menor en ninguna de sus alternativas pueda inducir algún efecto adverso significativo sobre la flora o la vegetación.

Es importante reiterar la necesidad de evitar para el empleo de especies florísticas incluidas en el catálogo de especies invasoras (*Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, de especies exóticas invasoras*) para el desarrollo de zonas verdes, para evitar que estas especies agresivas puedan entrar en competencia con la vegetación natural del entorno.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	1	1
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	1	1
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-14 COMPATIBLE**	**-14 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: FAUNA

Se valoran los efectos sobre las especies faunísticas en cuanto a las afecciones ocasionadas por las alteraciones del terreno (pérdida de hábitat) y las molestias ocasionadas por las emisiones de ruidos, gases, partículas en suspensión, etc., asociados a la fase de obras, con especial atención a las especies de la avifauna.

Dentro del ámbito de estudio no existen hábitats faunísticos naturales de interés, ni se identifican especies de la fauna de especial sensibilidad o sometidas a alto régimen de protección ligadas a dicha superficie que pudieran condicionar el desarrollo de la propuesta.

No cabe considerar que la ejecución de las obras asociadas a la Modificación Menor pueda inducir efectos significativos sobre la fauna en ninguna de sus alternativas, pues en ningún caso se produce

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30	

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 82/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

pérdida ni fragmentación de áreas de interés faunístico o hábitats de interés, ni efectos negativos directos o indirectos sobre especies relevantes de la fauna.

* Valoración de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	-16 COMPATIBLE	-16 COMPATIBLE

ASPECTO AMBIENTAL: GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA (TIERRA)

Atendiendo a las características geológicas y geomorfológicas y teniendo en cuenta que en el ámbito de estudio han sido eliminados por completo los rasgos geomorfológicos originales por efecto de la ocupación antrópica (movimientos de tierra, edificación, pavimentación, asfaltado, etc.), y considerando que ninguna de las alternativas de la Modificación Menor implica realización de movimientos de tierra de consideración, cabe concluir que la propuesta de la Modificación Menor en todas sus alternativas inducirá a un impacto prácticamente despreciable sobre estas variables.

* Valoración de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	4	4
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	-23 COMPATIBLE	-23 COMPATIBLE

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 83/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

ASPECTO AMBIENTAL: SUELOS

La cubierta edáfica natural de la superficie de estudio ha sido eliminada por completo, por lo que no cabe esperar efectos negativos sobre esta variable.

* Valoración de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**NULO**	**NULO**

ASPECTO AMBIENTAL: HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA (AGUA)

En lo que respecta a la hidrología: el ámbito de estudio no incide directa ni indirectamente sobre la red de barrancos local, ni sobre la red de drenaje de pluviales del espacio urbanizado.

En cuanto a la hidrogeología: no cabe esperar afección de consideración asociada a alteraciones de la recarga natural de las aguas subterráneas debido a la naturaleza y entidad de la superficie afectada por las determinaciones de la Modificación Menor en ninguna de sus alternativas.

* Valoración de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-18 COMPATIBLE**	**-18 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: CALIDAD DEL AIRE

Atendiendo a las perturbaciones temporales de este factor relacionadas con la fase de obras (movimientos de tierras, demolición de edificación existente, combustión de motores de maquinaria, etc.), cabe considerar que las afecciones sobre la calidad del aire derivadas de la ejecución de las determinaciones previstas en las alternativas de la Modificación Menor serán poco significativas y fácilmente controlables mediante la aplicación de medidas correctoras.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	2	2
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 84/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

Reversibilidad (RV)	-	2	2
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-23 COMPATIBLE**	**-23 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: FACTORES CLIMÁTICOS

Ninguna de las determinaciones de la propuesta en ninguna de sus alternativas presenta potencialidad para inducir modificaciones de consideración en los factores climáticos, atendiendo en especial a posibles incrementos de temperatura o a modificación de la incidencia de los vientos a escala local, durante la fase de ejecución.

* Valoración de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-18 COMPATIBLE**	**-18 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: CAMBIO CLIMÁTICO (HUELLA DE CARBONO).

Los efectos negativos potenciales sobre el cambio climático (calentamiento global) consisten en la inducción de dicho fenómeno debido a las emisiones de gases de efecto invernadero (en especial de CO2) derivadas de la quema de combustibles fósiles asociada a la demanda de energía eléctrica, al empleo de la maquinaria y vehículos implicados en las obras, a la elaboración de los materiales y extracción de materias primas necesarias para su desarrollo, la gestión de los residuos, etc.

En este sentido, se descarta que las diferentes alternativas propuestas para la Modificación Menor puedan inducir emisiones de gases potencialmente inductoras del cambio climático de consideración. Se descarta asimismo que el desarrollo de las obras proyectadas, tanto en la alternativa A1 como en la alternativa A2 implique incidencia negativa sobre el cambio climático relacionada con la liberación de gases potencialmente inductores de dicho fenómeno debido a movilización de suelos, a la inducción de fenómenos de erosión y/o a la eliminación de masas significativas de vegetación que actúen en la actualidad como sumideros de gases de efecto invernadero.

* Valoración de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 85/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-18 COMPATIBLE**	**-18 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: POBLACIÓN

En cuanto a la potencial afección sobre la población y en general los usos del entorno, las incidencias más relevantes en las alternativas 1 y 2 estarán relacionadas con las afecciones temporales de la calidad del aire (emisiones de polvo, gases, etc.), las emisiones acústicas, las alteraciones paisajísticas y las incidencias sobre el viario adyacente durante la etapa de obras.

Las alternativas de desarrollo de la Modificación Menor no requieren para su desarrollo obras con envergadura suficiente para alterar el bienestar de la población de manera significativa.

En cuanto a los usos, compensan modificar el estado actual del frente a la Avenida de Moya donde hay usos comerciales e industriales degradados y el interior del resto de parcelas con amplios grados de degradación ambiental por por la ejecución de viviendas residencial, entre otras dotaciones. En el caso de la alternativa 2 se incluye la totalidad de la propiedad del Canódromo.

La alternativa 0 no supone afección alguna sobre esta variable.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	1	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-20 COMPATIBLE**	**-19 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: SALUD HUMANA

Los principales efectos potenciales negativos que podrían repercutir sobre la salud humana relacionados con la fase de obras en las alternativas 1 y 2 son los debidos a las alteraciones acústicas, que pueden producir pérdida de audición y otros daños en el oído, ocasionar trastornos físicos y psicológicos en el organismo humano (perturbación del sueño, stress, etc.).

En el apartado anterior se analiza la potencial incidencia sobre poblaciones, y por tanto sobre la salud humana, por efecto del ruido asociado a la ejecución de la propuesta, concluyéndose que la afección no será significativa en ningún caso durante la fase de obras sobre los usos residenciales colindantes, tratándose además de un efecto temporal.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 86/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

En lo relativo a esta afección, será de aplicación el R.D. 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas que garanticen la no afección de la salud humana:

Legislación Estatal

Ley 37/2003 de 17 de noviembre del Ruido. – R.D. 1367/2007

Según se indica en el artículo 1: "el objeto de esta Ley es prevenir, vigilar y reducir la contaminación acústica para evitar y reducir los daños que de esta pueden derivarse para la salud humana, los bienes o el medio ambiente", siendo el ámbito de aplicación (artículo 2) " todos los emisores acústicos, ya sean de titularidad pública o privada, así como las edificaciones en su calidad de receptores acústicos".

En esta ley se definen los tipos de áreas acústicas, se indican de forma general, los planes de actuaciones y se dictan las directrices generales que se deben desarrollar en los oportunos reglamentos respecto índices a acústicos, valores límite de inmisión y emisión, contenido y exigencias para los mapas de ruido, las líneas de actuación para las prevención y corrección de la contaminación acústica, el régimen sancionador, etc.

a) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
b) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.
c) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.
d) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el párrafo anterior.
e) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.
f) Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.
g)Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.

En el artículo 15 se establecen los niveles de calidad acústica aplicable a las distintas áreas acústicas en áreas urbanizadas existentes, en función de los distintos periodos del día, definidos según: día (Ld), en una dimensión de 12 horas; tarde (Le) correspondiente a 4 horas y noche (Ln) correspondiente a 8 horas. Estos niveles se presentan en la siguiente tabla:

TABLA

OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA EN ÁREAS URBANIZADAS EXISTENTES

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiere una especial protección contra la contaminación acústico	60	60	50
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65	65	55
d	Sectores del territorio con predomino de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c)	70	70	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

Las alteraciones temporales de la calidad del aire (emisiones de polvo y gases) no constituyen un efecto que pueda inducir afección de la salud humana dada la entidad de las obras, y son controlables.

Considerando las limitaciones impuestas por la normativa sectorial, con carácter general, cabe descartar que durante la fase de obras se puedan producir emisiones acústicas, y/o alteraciones de la calidad atmosférica (emisiones de gases, partículas), que puedan producir efectos de consideración sobre la salud humana.

La alternativa 0 no supone afección sobre esta variable.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 87/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-19 COMPATIBLE**	**-19 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: BIENES MATERIALES Y PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL

De la información documental disponible y del reconocimiento del ámbito de estudio se desprende que en el ámbito de la Modificación Menor no existe ninguna manifestación con valor patrimonial etnográfico ni arqueológico, ni de interés monumental o arquitectónico evidente en superficie, que pudiera condicionar el desarrollo de la propuesta.

Toda afección sobre este aspecto se encontraría relacionada con el improbable hallazgo de alguna manifestación de interés que haya permanecido oculta en el subsuelo, situación muy improbable sobre todo teniendo en cuenta que la superficie del sector ya se encuentra edificada e intervenida por la urbanización.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-18 COMPATIBLE**	**-18 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: INFRAESTRUCTURAS, MOVILIDAD Y TRANSPORTE

La infraestructura más relevante existente en el sector, que podría resultar afectada de manera indirecta durante la fase de obras en las alternativas 1 y 2 (intensificación del tráfico pesado, retenciones, incremento del riesgo de accidentes, deterioro, etc.) es la viaria que discurre en la proximidad del espacio; si bien las determinaciones de la Modificación Menor no implican obras que puedan repercutir de manera negativa significativa sobre dicho viario, -alteraciones directas y/o indirectas (modificación

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 88/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

de trazado, cortes temporales, alteraciones funcionales, retenciones, inducción de riesgo de accidentes, etc.)-.

En cualquier caso, se deberán adoptar medidas que eviten la afección temporal o permanente de infraestructuras activas, (viales, redes de servicio, pasos, etc.), durante la etapa de obras asociadas al desarrollo de la Modificación Menor

La alternativa 0 no supone afección alguna sobre esta variable.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	2	2
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	2	2
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-23 COMPATIBLE**	**-23 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: PAISAJE

El ámbito de la actuación comprende un sector de suelo urbano con elevado grado de consolidación por la edificación, el viario, etc. y, las determinaciones de la Modificación Menor no implican incremento o traslado de los espacios destinados a ocupación edificatoria que comporten alteraciones paisajísticas temporales y definitivas de la urbanización respecto a la situación actual ni a la ordenación vigente, -en particular no van a incrementar de manera significativa respecto a la misma la intrusión visual asociada a la edificación del sector-.

Atendiendo a la transformación de las características paisajísticas del territorio, teniendo en cuenta las afecciones temporales propias de las obras, (movimientos de tierras, demoliciones, presencia de maquinaria pesada, etc.), pero sobre todo a la transformación definitiva del paisaje por la culminación de la implantación de los usos asignados en el interior del espacio en las alternativas 1 y 2, cabe señalar que los efectos de las determinaciones de la Modificación Menor no se traducirán en afecciones paisajísticas relevantes, ni en cuanto a pérdida de calidad paisajística natural ni en cuanto a intrusión visual.

Desde el punto de vista del paisaje urbano, el desarrollo de la propuesta supone la recuperación de un espacio degradado y que se integraría convenientemente en el entorno. Debido a su ubicación, se vincularía fácilmente a los comercios y espacios residenciales que los rodean dinamizando las áreas comerciales y mejorando el aspecto visual de la entrada al núcleo turítico.

La alternativa 0 conllevaría al sostenimiento de la situación actual, con el proceso de degradación ambiental y paisajística que ello supone.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 89/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	+	+
Intensidad (I)	2	1	1
Extensión (EX)	1	1	1
Momento (MO)	1	4	4
Persistencia (PE)	4	4	4
Reversibilidad (RV)	4	4	4
Sinergia (SI)	1	1	1
Acumulación (AC)	1	-	-
Efecto (EF)	4	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	4	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	-27 MODERADO	+23 COMPATIBLE	+23 COMPATIBLE

ASPECTO AMBIENTAL: CONSUMO DE AGUA

En la fase de ejecución de la propuesta, las determinaciones de la Modificación Menor, en ninguna de sus alternativas de desarrollo, inducen a una variación relevante en el consumo de agua -necesario para la aplicación de riegos correctores de emisiones de polvo, para compactaciones y para la elaboración de hormigones-.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	1	1
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	-17 COMPATIBLE	-17 COMPATIBLE

ASPECTO AMBIENTAL: CONSUMO DE ENERGÍA

Ninguna de las determinaciones de la propuesta en ninguna de sus alternativas presenta potencialidad para inducir afecciones de consideración en lo que respecta al consumo de energía durante la fase de obras en contraste con la alternativa 0.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA — Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en: SALIDA - Nº: 2025-001347 — Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 90/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	1	1
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-17 COMPATIBLE**	**-17 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: GENERACIÓN DE RESIDUOS

Ninguna de las determinaciones de la propuesta, en ninguna de las alternativas de desarrollo (A1 y A2) presenta potencialidad para inducir afecciones de consideración en lo que respecta a la producción de residuos durante la fase de obras. Se entiende por residuo lo recogido en el articulado de *la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular*

Los residuos generados durante la fase de ejecución de la propuesta y su gestión serán fundamentalmente los siguientes:

a) Restos vegetales, generados por las actuaciones de desbroce y limpieza de superficies de las zonas ajardinadas, que alcanzarán un volumen mínimo.

b) Residuos urbanos y asimilables a urbanos, Se considera que el personal implicado en obras generará aproximadamente 0,6 Kg/día de residuos, los cuales se almacenarán adecuadamente en contenedores dispuestos al efecto.

c) Residuos inertes, durante las obras se generarán volúmenes poco importantes de tierras no reutilizables, restos de hormigón, escombros, metales, etc., derivados de los distintos procesos constructivos a desarrollar (demolición de la edificación existente, etc.).

d) Residuos peligrosos, estos residuos (combustibles, disolventes, trapos de limpieza contaminados, pinturas, etc.), pueden constituir un foco de contaminación en caso de mala gestión y almacenamiento; por lo que, aunque no cabe esperar una producción significativa de residuos de esta naturaleza, deberán ser convenientemente almacenados para su entrega periódica a gestor autorizado.

Con carácter general, las cantidades de los distintos tipos indicados serán muy poco significativas, tratándose en cualquier caso de materias que deberán ser objeto de adecuado manejo, almacenamiento temporal y gestión, para evitar afecciones paisajísticas o inducción de contaminación.

La alternativa 0 no supone afección alguna sobre esta variable.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	2	2
Extensión (EX)	-	2	2
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	2	2
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 91/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-17 COMPATIBLE**	**-17 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y RED NATURA 2000

Teniendo en cuenta la distancia que separa las actuaciones previstas en la Modificación Menor respecto a los Espacios Naturales Protegidos y adscritos La Red Natura 2000 del entorno, cabe considerar que los efectos potenciales directos e indirectos de la fase de obras sobre estas áreas serán nulos.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	**Alternativa 0**	**Alternativa 1**	**Alternativa 2**
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**NULO**	**NULO**

ASPECTO AMBIENTAL: INTERRELACIÓN ENTRE TODOS LOS FACTORES

La valoración de los potenciales efectos ambientales de la Modificación Menor sobre los distintos aspectos ambientales anteriormente realizada en las tres alternativas revela que las principales interrelaciones entre efectos (en lo que confieren a las alternativas 1 y 2) tienen que ver con las perturbaciones debidas a las emisiones acústicas y de partículas asociadas a la fase de ejecución de las propuestas, y su potencial incidencia directa sobre la calidad del aire, e indirecta sobre la población, y los usos del entorno; aunque no cabe considerar un efecto sinérgico, ni acumulativo, ni significativo en este caso debido a la interrelación de tales efectos, que además tendrán carácter temporal y serán minimizables.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	**Alternativa 0**	**Alternativa 1**	**Alternativa 2**
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	2	2
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-20 COMPATIBLE**	**-20 COMPATIBLE**

- **FASE OPERATIVA: FUNCIONAMIENTO.**

ASPECTO AMBIENTAL: BIODIVERSIDAD

Dada la escasa riqueza y diversidad natural que presenta la superficie afectada por la Modificación Menor y su entorno, cabe descartar que la propuesta en ninguna de las alternativas (A1 y A2) pueda producir efectos negativos indirectos significativos sobre la biodiversidad en la fase operativa.
En lo que respecta a la vegetación, la incidencia no será en ningún caso significativa, dado que en el entorno próximo al ámbito no se identifican áreas de particular sensibilidad en lo que respecta a la

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA		Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347		Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 92/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

biodiversidad, si bien resulta recomendable que, en previsibles labores de mantenimiento de zonas verdes, se evite el empleo de especies florísticas incluidas en el catálogo de especies invasoras (Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras), para evitar que estas especies agresivas puedan escaparse de cultivo y entrar en competencia con la vegetación natural del entorno; siendo además recomendable que para el mantenimiento y consolidación de zonas ajardinadas se recurra, al menos parcialmente, a la utilización de especies autóctonas y/o endémicas propias del piso bioclimático en que se sitúa la superficie, para contribuir a la preservación del patrimonio vegetal insular.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	2	2
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	-20 COMPATIBLE	-20 COMPATIBLE

ASPECTO AMBIENTAL: FLORA

En cuanto a la evolución que seguirán las diferentes especies usadas en la revegetación de los espacios ajardinados previstos en la Modificación Menor, se consideran las normales, siempre que se evite la introducción de especies exóticas agresivas, para que no se generen interacciones con la vegetación natural del entorno, la introducción y favorecimiento de la proliferación de especies foráneas que pueden tener carácter invasor, etc., en las labores de reposición de marras en zonas verdes.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	NULO	NULO

ASPECTO AMBIENTAL: FAUNA

Como se ha indicado anteriormente, en el ámbito de la Modificación Menor no se identifican elementos faunísticos singulares o hábitats de particular interés en lo que respecta a la fauna; y cabe considerar que dicha propuesta en ninguna de sus alternativas implica actuaciones que puedan incrementar la presión urbana (aumento relevante de las perturbaciones asociadas a la intensificación de tráfico, de presencia humana, la iluminación, etc.) respecto a las determinaciones de la planificación vigente, que mantendrá sus condiciones de calidad ambiental en parámetros muy similares a los actuales durante la fase operativa de la propuesta.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 93/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	4	4
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	-23 COMPATIBLE	-23 COMPATIBLE

ASPECTO AMBIENTAL: GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA (TIERRA)

En la fase operativa no se producen efectos sobre la geología ni sobre la geomorfología.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	NULO	NULO

ASPECTO AMBIENTAL: SUELOS

En la fase operativa no se producen efectos sobre los suelos.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	NULO	NULO

ASPECTO AMBIENTAL: HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA (AGUA)

El sector dispone de una red de evacuación de pluviales de la urbanización que, como hasta ahora, continuará operando de manera adecuada en momentos de lluvias intensas, por lo tanto, en la fase operativa no se producen efectos en ninguna de sus alternativas.

Por lo que respecta al mantenimiento de las zonas ajardinadas (Alternativas 1 y 2), se descarta que el empleo de fitosanitarios pueda inducir contaminación de las aguas superficiales o subterráneas, dada la regulación de su empleo establecida por la legislación vigente.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA — Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en: SALIDA - Nº: 2025-001347 — Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 94/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	1	1
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-16 COMPATIBLE**	**-16 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: CALIDAD DEL AIRE

Se contemplan posibles focos de alteración de la calidad del aire debido al aumento de la circulación de vehículos (liberación de gases contaminantes (Nox, CO2, CO) y partículas de inquemados por la combustión de la gasolina en los motores, además de ruido) y al incremento de la iluminación artificial del área, así como a las potenciales emisiones asociadas a la intensificación del uso urbano del espacio.

Tomando como referencia la ordenación vigente, las determinaciones de la Modificación Menor no inducirán una intensificación del uso urbano del sector, pues no van a suponer un incremento significativo de la afluencia y circulación de vehículos, personas, etc.

En conjunto, las potenciales perturbaciones con capacidad para afectar a la calidad del aire asociadas a la fase operativa del sector en sus dos alternativas, en particular las relacionadas con la implementación de uso residencial y comercial (Alternativa 2) no serán significativas, serán rápidamente dispersadas por la acción de barrido del aire, y deberán en cualquier caso encontrarse por debajo de los límites permitidos por la legislación sectorial vigente; pudiéndose además descartar un efecto sinérgico o acumulativo de consideración con las emisiones asociadas a usos del entorno.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	1	1
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-16 COMPATIBLE**	**-16 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: FACTORES CLIMÁTICOS

La propuesta en ninguna de sus alternativas lleva asociados efectos con capacidad para inducir modificaciones de consideración en los factores climáticos en su fase operativa, ni debido a incremento de superficie edificada que pueda inducir aumento de la temperatura del aire, ni a la introducción de barreras (vegetales o edificatorias) que pudieran desviar o frenar la libre circulación del aire o alterar el régimen de vientos que incide en la zona.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 95/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	1	1
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	1	1
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-17 COMPATIBLE**	**-17 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: CAMBIO CLIMÁTICO (HUELLA DE CARBONO)

Si bien resulta muy difícil realizar una estimación adecuada de la huella de carbono asociada a la propuesta en todas sus alternativas, cabe estimar que sus determinaciones no van a tener repercusiones de consideración en lo que respecta al cambio climático y a la emisión de gases de efecto invernadero, pues no va a producir incremento de los consumos de energía eléctrica y combustibles respecto a la ordenación vigente.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	1	1
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	1	1
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-17 COMPATIBLE**	**-17 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: POBLACIÓN

Las determinaciones de la Modificación Menor en las alternativas 1 y 2 no van a inducir disfunciones o alteraciones negativas significativas sobre la población asentada en la zona de San Fernando – Buenavista, así como en los complejos hoteleros de la zona sur. y su entorno, atendiendo en especial a que las incidencias propias del incremento del tráfico, la iluminación, la generación de ruidos, y en general de intensificación del uso comercial y residencial del sector no van a resultar incrementadas de manera apreciable respecto a la situación actual en la zona como ya se ha indicado.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 96/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

Al contrario, la propuesta, sobre todo en la alternativa 2 con la participación del dueño del canódromo, implica una mejora y potenciación de la calidad de dicha urbanización, y aporta beneficios al sector en que se integra, mejorando la calidad del conjunto, y también tendrá efectos positivos sobre la socioeconomía (contribución a la generación de empleo, a la promoción y mejora de los servicios, incremento de la demanda y oferta de la vivienda, incremento en la oferta de productos de alimentación, etc.), por lo que tendrá buena acogida social.

Las alternativas propuestas no inducen un crecimiento de población significativo, y garantizan la adecuada disposición de servicios comerciales en el sector de la alimentación y una mejora en oferta residencial en condiciones de equidad para todos los sectores de la sociedad y sin distinciones de género, sin inducir efectos referentes a la discriminación por sexos.

Al contrario que las demás alternativas, la alternativa 0 supondría el abandono de una infraestructura cuyos servicios no son funcionales, que conllevaría a la pérdida de empleo, déficit de servicios en lo que respecta al comercio de la alimentación y una oferta de vivienda deficitaria.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	+	+
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	3	4
Reversibilidad (RV)	-	2	2
Sinergia (SI)	-	2	2
Acumulación (AC)	-	1	1
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	3	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**+20 COMPATIBLE**	**+22 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: SALUD HUMANA

Las determinaciones de la Modificación Menor en ninguna de sus alternativas van a inducir alteraciones respecto a la buena convivencia de usos, ni a inducir afecciones a la salud humana en el ámbito urbano en que se desarrolla; por el contrario, se traducen en una previsible mejora respecto a los usos previstos (Alternativas 1 y 2) en la planificación vigente en lo que concierne a las condiciones ambientales con repercusión sobre la salud humana.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-		
Recuperabilidad (MC)	-	4	4

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 97/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-20 COMPATIBLE**	**-20 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: BIENES MATERIALES Y PATRIMONIALES

En la fase operativa no se producen efectos sobre los bienes materiales ni sobre el patrimonio histórico cultural dada la inexistencia de los mismos.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**NULO**	**NULO**

ASPECTO AMBIENTAL: INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTE

El sector cuenta en la actualidad con una gran conectividad vial con respecto al viario general externo, la cual se verá mantenida en aplicación de la Modificación Menor.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-		
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-20 COMPATIBLE**	**-20 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: PAISAJE

En lo que respecta a la calidad del paisaje urbano, las determinaciones de la Modificación Menor en las alternativas 1 y 2 comportan efectos positivos en la mejora de la estética del conjunto edificado del complejo urbano, al rehabilitar un espacio degrado, sin uso actual en su mayor parte, aprovechando un espacio ya urbanizado y dotándolo de nuevos usos adscritos en beneficio directo de la población.

En lo que respecta a la alternativa 0, el no intervenir comportaría el empeoramiento no sólo de la edificación existente sino también de los servicios de la zona.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	+	+
Intensidad (I)	2	2	2

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30	

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 98/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

Extensión (EX)	1	1	1
Momento (MO)	4	4	4
Persistencia (PE)	4	4	4
Reversibilidad (RV)	2	2	2
Sinergia (SI)	1	1	1
Acumulación (AC)	1	-	-
Efecto (EF)	4	1	1
Periodicidad (PR)	2		
Recuperabilidad (MC)	4	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**-28 MODERADO**	**+25 COMPATIBLE**	**+25 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: CONSUMO DE AGUA

A escala municipal, el desarrollo de la propuesta en ninguna de sus alternativas lleva implícito crecimiento apreciable de la demanda de agua respecto a lo ya previsto en la planificación vigente, durante la etapa operativa.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	**Alternativa 0**	**Alternativa 1**	**Alternativa 2**
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	2	2
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	1	1
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-20 COMPATIBLE**	**-20 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: CONSUMO DE ENERGÍA

A escala municipal, el desarrollo de la propuesta en ninguna de las alternativas lleva implícito incremento apreciable del consumo energético respecto a lo ya previsto en la planificación vigente durante la etapa operativa.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	**Alternativa 0**	**Alternativa 1**	**Alternativa 2**
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	4	4

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30	

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 99/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

Reversibilidad (RV)	-	2	2
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	1	1
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-20 COMPATIBLE**	**-20 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: GENERACIÓN DE RESIDUOS

Los tipos principales de residuos esperables son los residuos urbanos y asimilables a urbanos, que en ninguna de las alternativas y en ningún caso alcanzarán cantidades significativas, siendo la gestión de estos de competencia municipal.

A escala municipal, el desarrollo de la propuesta no lleva implícito incremento apreciable en la generación de residuos respecto a lo ya previsto en la planificación vigente.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	**Alternativa 0**	**Alternativa 1**	**Alternativa 2**
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	1	1
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-22 COMPATIBLE**	**-22 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y RED NATURA 2000

No cabe considerar un efecto sinérgico, ni acumulativo, ni significativo debido a las interrelaciones entre los afectos anteriormente valorados que puedan afectar indirectamente a los espacios incluidos en Espacios Naturales Protegidos o en la Red Natura 2000.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	**Alternativa 0**	**Alternativa 1**	**Alternativa 2**
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**NULO**	**NULO**

ASPECTO AMBIENTAL: INTERRELACIÓN ENTRE TODOS LOS FACTORES

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 100/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

No cabe considerar un efecto sinérgico, ni acumulativo, ni significativo debido a las interrelaciones entre los afectos anteriormente valorados en ninguna de las alternativas.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	NULO	NULO

CONCLUSIÓN: VALORACIÓN – EVALUACIÓN.

Seguidamente se incluye una tabla sintética en la que se exponen los impactos producto de los efectos de las principales determinaciones de la propuesta asociados a cada alternativa propuesta sobre los diferentes aspectos ambientales, diferenciando la fase de obras y la fase operativa, sin tener en consideración la aplicación de medidas protectoras y correctoras.

ASPECTO AMBIENTAL	VALORACIÓN DEL IMPACTO					
	OBRAS			OPERATIVA		
	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Biodiversidad	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Flora y vegetación	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Nulo	Compatible
Fauna	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Geología y geomorfología	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Nulo	Nulo
Suelos	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo
Hidrología e Hidrogeología (Agua)	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Calidad del aire	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Clima	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Cambio climático (Huella de Carbono)	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Población	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible +	Compatible +
Salud humana	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Bienes materiales y patrimonio histórico cultural	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Nulo	Nulo
Infraestructuras, movilidad y transporte	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Consumo de agua	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Consumo de energía	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Generación de residuos	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Paisaje	Moderado	Compatible +	Compatible +	Moderado	Compatible+	Compatible+
ENP y Red Natura 2000	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo
Interrelación entre los distintos factores	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo

Tras analizar los impactos significativos derivados de las disposiciones de la Modificación Menor, se concluye que la evaluación es mayoritariamente compatible con los diversos aspectos ambientales.

Los efectos de las determinaciones de esta propuesta no generan impactos severos, críticos ni moderados en ninguna de las variables ambientales, salvo en la alternativa 0, que presenta un impacto moderado en la variable paisajística tanto en la fase de obras como en la operativa.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 101/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

Esto se debe a que la superficie de la Modificación Menor no presenta limitaciones para acoger los usos proyectados, dada la ausencia de valores naturales y/o culturales. Además, sus disposiciones están orientadas a adaptar el espacio actual para la integración de nuevos usos residenciales sin ocupar nuevas superficies que no estén degradadas, aprovechando un espacio existente para mejorar la integración, compatibilidad y sostenibilidad ambiental de los nuevos usos en el entorno.

En términos generales, se puede concluir que ambas alternativas de modificación presentan un grado de impacto similar, cierto que la Alternativa 2, al incluir la parcela de los propietarios del Canódromo en las actuaciones mejora el desarrollo del conjunto, así, la propuesta de la Modificación Menor presenta un alto grado de compatibilidad ambiental desde el inicio, incluso sin considerar medidas ambientales adicionales porque mejora un espacio ahora mismo degradado y soluciona la implantación de nuevas zonas residenciales.

Sin embargo, en el epígrafe 11 siguiente se describen las medidas preventivas y correctoras que permitirán implementar esta propuesta con un alto grado de compatibilidad ambiental y un nivel de impactos residuales significativos prácticamente nulo.

10.- INCIDENCIAS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

HA continuación, se describen brevemente las alternativas de ordenación estructural y pormenorizada del ámbito de estudio, abordándose seguidamente la evaluación de sus efectos ambientales.

10.1.- PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA

El Plan Insular de Ordenación del Territorio de Gran Canaria (en adelante PIO GC) vigente fue aprobado definitivamente el 5 de enero de 2023, relativo a la aprobación definitiva de la Revisión del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIOGC), para su adaptación a la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

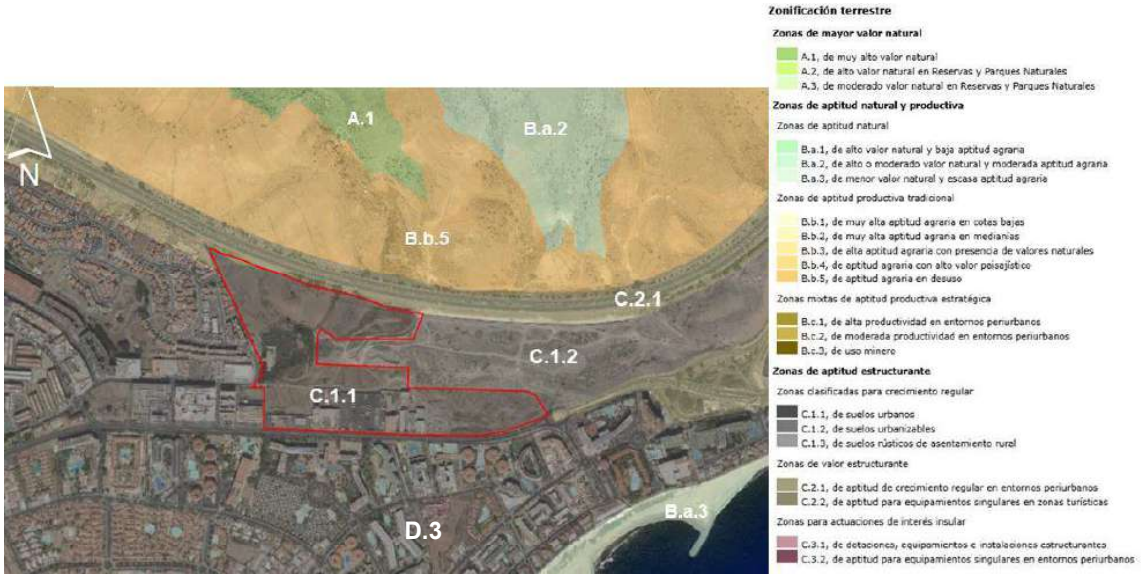
- **ZONIFICACIÓN**

En dicho documento, el ámbito de la Modificación Menor se encuentra integrado dentro de suelos zonificados como C.1.1 suelos urbanos en toda su extensión.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 102/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29



Zonificación PIOGC. Fuente: PIOGC

Las determinaciones que establece el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria para las Zonas C.1.1, en su artículo 100, expone entre otros, lo siguiente:

> *"Esta Zona está constituida por aquellas áreas que el planeamiento urbanístico vigente ha clasificado como suelo urbano.*
>
> *La inclusión de suelo en esta Zona tiene carácter meramente orientativo, no declarativo, y no supone límite a la eficacia de las reclasificaciones o recategorizaciones de suelo producidas por previsiones de tipo legal o las derivadas de la alteración, aprobación o ejecución de un instrumento de ordenación."*

Las disposiciones generales sobre zonificación y régimen básico de usos para las zonas C.1.1 Suelos Urbanos, en su artículo 103, son las siguientes:

> *"A. La alteración de la categoría o del uso característico de los Suelos Urbanos incorporados a esta Zona, manteniendo su clasificación, estará condicionada al cumplimiento de las determinaciones establecidas al efecto en el TRLOTENC y en las Secciones correspondientes al Tejido Residencial, Turístico o Económico de este Plan.*
>
> *B. Los usos resultantes de la aplicación de las determinaciones de clasificación de Suelo Urbano contenidas en los apartados anteriores se entenderán compatibles con el presente Plan."*

En base a lo expuesto, es adecuado el planteamiento que se realiza conforme a las determinaciones recogidas en el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

En el mismo documento de ordenación insular, dentro de la Ordenación Complementaria en las *"Redes de Espacios de Interés Insular",* se dan unas pautas (directrices) para el planeamiento urbanístico, las parcelas de esta Modificación Menor se encuentran anexa al **"AOE 19 Espacio de Actividad Turística de Tarajalillo-El Veril**", incluidas dentro de las Áreas Libres con Equipamiento, de la que cuyas determinaciones no se tienen en cuenta en la Modificación Menor.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 103/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29



AOE 19 Espacio de Actividad Turística de Tarajalillo-El Veril. Fuente: PIOGC

Cabe considerar en base a lo expuesto, que la ordenación contenida en la Modificación Menor es compatible con las determinaciones incluidas en el Plan Insular de Gran Canaria.

10.2.- DETERMINACIONES DEL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DEL PAISAJE DE GRAN CANARIA. (PTE – 05)

Aprobado definitivamente el día 2 de abril de 2014, por la que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje de Gran Canaria, PTE-5, promovido por el Cabildo Insular de Gran Canaria. Tal y como se muestra en la imagen siguiente, el ámbito de la Modificación Menor se engloba dentro de la Zona D.3: de suelos urbanos, que en su Art. 112. Acciones sobre lo urbano, se definen los siguientes objetivos:

> *Las Administraciones actuarán en los ámbitos territoriales de las Actuaciones Estructurantes denominadas "Acciones sobre lo urbano" con los siguientes criterios:*
>
> *- Promover alternativas tipológicas a las edificaciones adosadas, que ofrezcan una mejor integración en el medio físico insular mediante nuevos modos de ocupar el territorio.*
> *- Impulsar actuaciones de paisaje que potencien los valores históricos urbanos, reconociendo y tratando de integrar el patrimonio existente.*
> *- Adecuar y ofrecer un tratamiento paisajístico integral a las nuevas áreas de oportunidad y sus entornos anexos, que puedan surgir de la reconversión de áreas obsoletas como pueden ser algunas áreas industriales inmersas en el tejido urbano.*
> *- Promover la mejora y el acondicionamiento paisajístico de la infraestructura viaria a su paso por los núcleos urbanos consolidados, de tal forma que se fomenten, en la medida de lo posible y siempre en relación con los estudios de movilidad que se realicen por parte de los municipios, las conexiones peatonales, promoviendo así una mayor permeabilidad transversal y evitando que el viario se constituya como una frontera infranqueable.*
> *- Atender al contacto de las grandes áreas urbanas con su entorno y al tratamiento paisajístico de sus límites, tanto con el medio costero como con zonas agrícolas y naturales.*
> *- Enlazar los espacios libres a modo de red, conformando corredores de espacios libres integrados en el área urbana.*

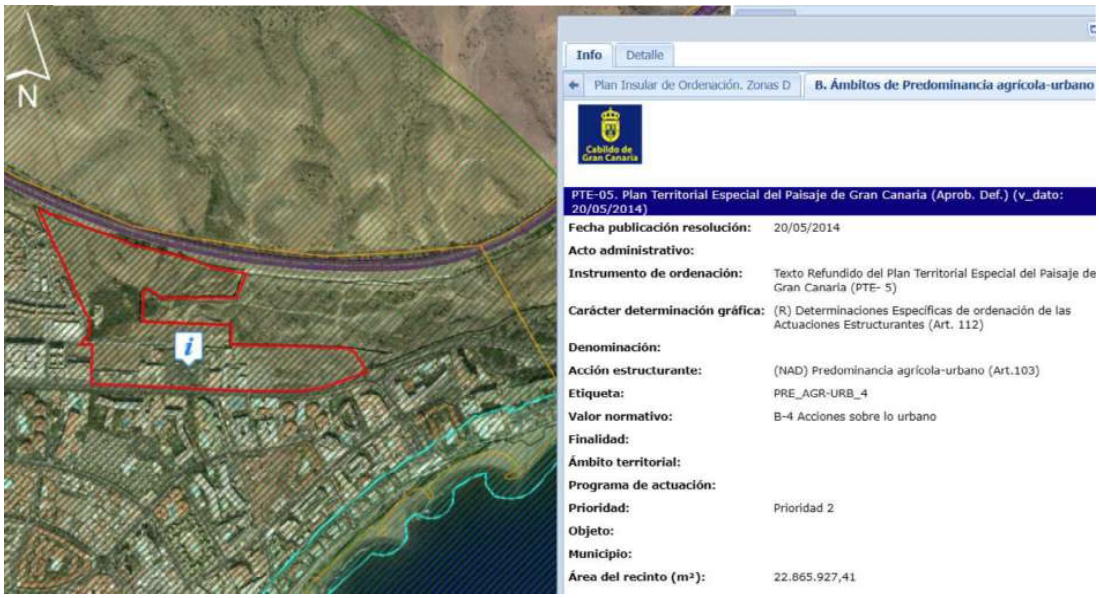
Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 104/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

Dentro de la unidad de actuación B.4.4. Maspalomas, en su punto 2º se detalla lo siguiente:

> *2. Propiciar el acondicionamiento del paisaje urbano de esta zona turísticas, principalmente en las áreas de mayor densidad edificatoria tal y como ocurre en el sector de Playa del Inglés, en coordinación con las medidas establecidas en la Ley 6/2009, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, donde se establece la necesidad de recuperar suelo para la creación de espacios libres, contribuyendo así a la mejora medioambiental de este núcleo urbano.*



Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje de Gran Canaria. Fuente: IDEGranCanaria. PIOGC

Cabe considerar en base a lo expuesto, que la ordenación contenida en la Modificación Menor es compatible con las determinaciones incluidas en el Plan Territorial Especial del Paisaje de Gran Canaria.

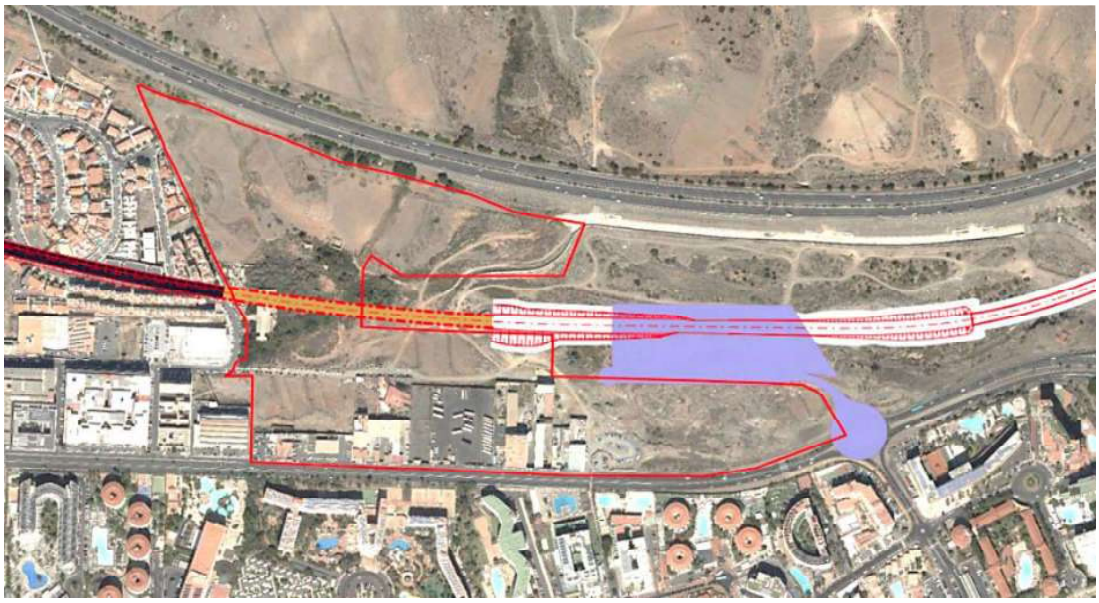
10.3.- DETERMINACIONES DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL PTE-21 CORREDOR DE TRANSPORTE PÚBLICO CON INFRAESTRUCTURA PROPIA Y MODO GUIADO ENTRE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Y MASPALOMAS, EN LAS ZONAS DE SAN AGUSTÍN-SAN FERNANDO DE MASPALOMAS Y TARAJALILLO – LILOLANDIA. (PTE – 21)

El documento original del Corredor de transporte público con infraestructura propia y modo guiado entre Las Palmas de Gran Canaria y Maspalomas, fue aprobado el 10 de noviembre de 2015, quedando la superficie de la Modificación Menor afectada de la siguiente forma.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

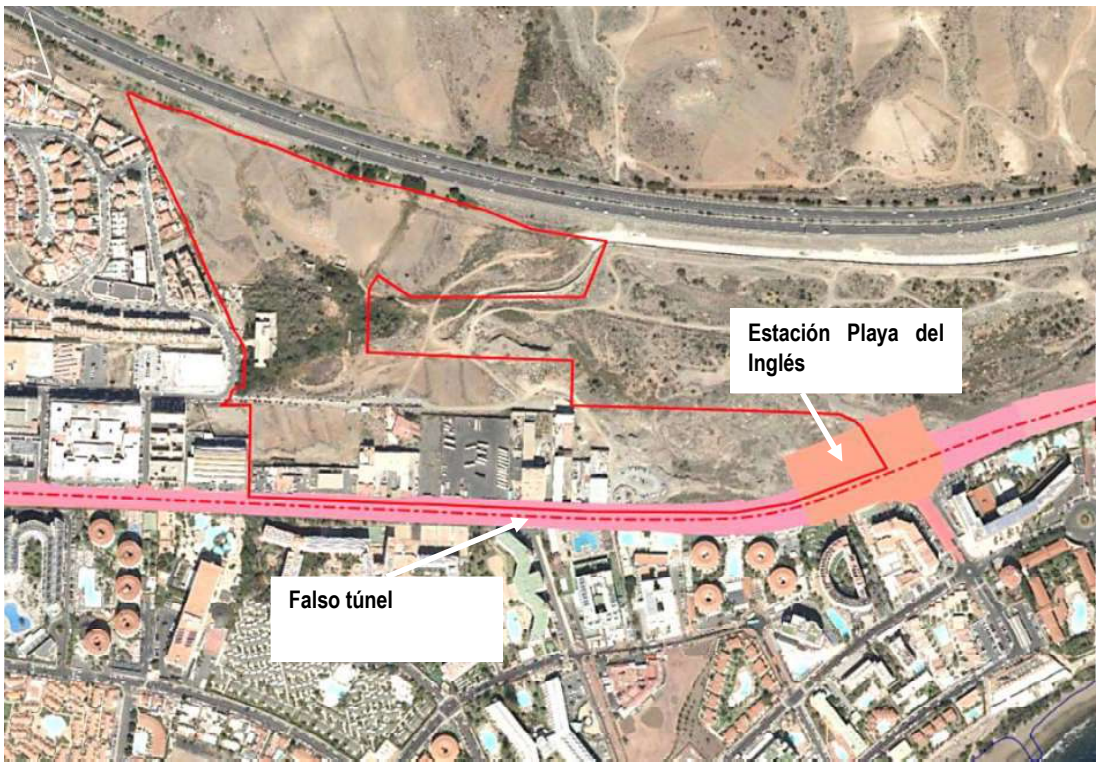
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 105/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29



PTE -21 Aprobado Inicialmente. Fuente: IDEGranCanaria. PIOGC

Sin embargo, éste fue revisado posteriormente y se encuentra el documento en Aprobación Definitiva publicada el 31 de marzo de 2023, el ámbito se encuentra afectado al sur por las siguientes determinaciones:



Revisión del PTE-21. Fuente: IDEGranCanaria. PIOGC

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 106/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

- **Ámbito específico de ordenación 5. Estaciones en falso túnel. Estación Playa del Inglés**

Artículo 19.- Ámbito territorial 5. Concepto, finalidad, régimen de usos, criterios de actuación y régimen de edificación.

1. *Comprende la zona de Dominio Público inmediata a la línea ferroviaria en la que se sitúan las estaciones del sistema ferroviario construidas en falso túnel, así como los terrenos para la implantación de las instalaciones necesarias para la explotación de la misma (sistema de ventilación, zonas de intercambio modal, aparcamientos, servicios de apoyo, etc). Se incluyen en estas áreas:*
   - *Los terrenos situados en superficie necesarios para la ejecución de las estaciones y para la realización de las actividades propias del explotador, los destinados a tareas complementarias de aquellas y los espacios de reserva que garanticen el desarrollo del servicio ferroviario.*
   - *En este ámbito territorial se encuentran situadas las estaciones de Santa Catalina, San Telmo, Jinámar, Aeropuerto, El Veril y Maspalomas.*
   - *Para determinar el ámbito territorial de estas zonas se tomará como aristas exteriores la proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno.*

2. *La finalidad de la ordenación en este ámbito ha de ser la de posibilitar el acceso de los usuarios al servicio ferroviario, facilitar el intercambio modal para convertirse en puntos singulares del sistema de transporte público y potenciar el desarrollo sostenible del entorno en el que se implanta la estación.*

3. *En lo referente al régimen de usos globales se consideran los siguientes:*

Usos Principales.

1. *Infraestructuras*
   - *Las actuaciones necesarias para la implantación y explotación de la estación ferroviaria y de sus instalaciones anexas (accesos, zonas de intercambio modal, aparcamientos, servicios de apoyo, etc.).*

Usos Compatibles.

1. *Infraestructuras*
   - *Se permitirá la realización de obras de infraestructura cuando la prestación de un servicio público así lo exija, previa autorización del Cabildo de Gran Canaria*
   - *Vialidad y espacios libres. Se permitirá la implantación de viales y espacios libres en esta zona siempre que no interfieran o condicionen la explotación ferroviaria.*
   - *Aparcamientos bajo rasante. Se permitirá la construcción de aparcamientos disuasorios bajo rasante en la zona de afección de la infraestructura ferroviaria en el entorno de las estaciones.*

2. *Terciario*
   - *Se permitirá la implantación de comercios, oficinas y servicios que complementen el servicio ferroviario y contribuyan a potenciar el desarrollo sostenible del entorno, previa autorización del Cabildo de Gran Canaria.*

Usos Prohibidos.

- *Los usos no compatibles con lo establecido en este artículo salvo los que se autoricen por ser sistemas generales de interés general y no contradigan las determinaciones contenidas en el Plan Territorial Especial o su Revisión Parcial.*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 107/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

3. *Los criterios de actuación para este ámbito son los siguientes:*
   - *Se potenciará la accesibilidad en medios mecánicos a las estaciones mediante una adecuada conexión con la red viaria existente o en estudio.*
   - *Se integrarán adecuadamente en la trama urbana correspondiente para optimizar la accesibilidad peatonal.*
   - *Se dotará a las estaciones de zonas de intercambio con el resto del transporte público (guaguas y taxis) y con el transporte privado (área de kiss&ride, zonas de aparcamiento adecuadamente dimensionadas, etc.)*
   - *Se potenciará la disposición en el entorno de las estaciones de actividades y servicios que hagan más atractivo el uso del transporte público.*

4. *Condiciones de la edificación.*
   - *Todas las construcciones realizadas en el ámbito específico 5 para posibilitar la entrada en servicio y la explotación de la nueva línea ferroviaria tendrán los parámetros edificatorio (superficie, volumen, altura, etc.) adecuados para atender a la función para la que hayan sido diseñados.*
   - *En el diseño y construcción de todos los edificios e instalaciones realizados en el marco del presente Plan, especialmente en aquellos situados en suelo rústico, se prestará atención a su adecuada integración en el entorno, con el objeto de minimizar el posible impacto causado por los mismos.*
   - *Edificabilidad: 1m2/m2.*
   - *Ocupación: 50%*
   - *Altura máxima: 10m.*
   - *Distancias a linderos: 5m.*
   - *La realización de cualquier obra de edificación, infraestructura o superestructura relacionada con el presente Plan deberá ser autorizada por el Cabildo de Gran Canaria.*

- **<u>Ámbito específico de ordenación 2. Vía general en falso túnel</u>**

Artículo 16.- Ámbito territorial 2. Concepto, finalidad, régimen de usos, criterios de actuación y régimen de edificación.

1. *Comprende la zona de Dominio Público inmediata a la línea ferroviaria (vía general) en los tramos en los que esta discurre en falso túnel, definida en los artículos 12, 13 y 15 de la Ley 38/2015 del Sector Ferroviario, así como los terrenos para la implantación de las instalaciones necesarias para la explotación de la misma (electrificación, drenaje, etc.):*
   - *Los terrenos situados en superficie sobre la infraestructura de la línea férrea, estableciéndose como aristas exteriores la proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, y una franja de terreno a cada lado de la misma. En suelo Rústico y Urbanizable la franja será de ocho metros de anchura y en suelo Urbano de cinco metros.*
   - *Estas distancias podrán ser reducidas por el Cabildo siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril, pero nunca podrá ser menor de dos metros.*

2. *La finalidad de la ordenación en este ámbito ha de ser la de posibilitar la implantación y la explotación de la línea ferroviaria y sus instalaciones anexas.*

3. *En lo referente al régimen de usos globales se consideran los siguientes*

<u>Usos Principales</u>

.

1. *Infraestructuras*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 108/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

- *Las actuaciones necesarias para la implantación y explotación de la línea ferroviaria y de sus instalaciones anexas (Electrificación, señalización, comunicaciones, drenaje, accesos, etc.).*

Usos Compatibles.

1. *Infraestructuras*
   - *Se permitirá la realización de obras de infraestructura cuando la prestación de un servicio público así lo exija, previa autorización del Cabildo de Gran Canaria.*
   - *Vialidad y espacios libres. Se permitirá la implantación de viales y espacios libres en esta zona siempre que no interfieran o condicionen la explotación ferroviaria.*

2. *Ambientales que por sus características no afecten a la seguridad de la estructura del túnel ni dificulten la explotación de la línea ferroviaria*

Usos Prohibidos.

- *Los usos no compatibles con lo establecido en este artículo salvo los que se autoricen por ser sistemas generales de interés general y no contradigan las determinaciones contenidas en el Plan Territorial Especial y en su Revisión Parcial.*

4. Los criterios de actuación para la zona son los siguientes:

- *Tanto los instrumentos de ordenación territorial como urbanística deberán establecer medidas que propicien el desarrollo sostenible de estos espacios.*

5. Condiciones de la edificación.

- *Todas las construcciones realizadas en el ámbito específico 2 para posibilitar la entrada en servicio y explotación de la nueva línea ferroviaria tendrán los parámetros edificatorios (superficie, volumen, altura, etc.) adecuados para atender a la función para la que hayan sido diseñados. A menos que esté expresamente justificado estas edificaciones tendrán una altura máxima de una planta o 4,5 metros.*
- *En el diseño y construcción de todos los edificios e instalaciones realizados en el marco del presente Plan, especialmente en aquellos situados en suelo rústico, se prestará atención a su adecuada integración en el entorno, con el objeto de minimizar el posible impacto causado por los mismos.*
- *Las edificaciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje, y procurándose su óptimo estado de conservación.*
- *La realización de cualquier obra de edificación, infraestructura o superestructura relacionada con el presente Plan deberá ser autorizada por el Cabildo de Gran Canaria.*

Según lo estipulado la parcela dedicada a dotacional se vería afectada por la superficie necesaria para la ejecución de la Estación de Playa del Inglés, en todo caso, al igual que ocurre con el falso túnel propuesto que irá bajo la superficie de la actual Avenida de Moya, será ejecutada en falso túnel por lo que los usos del ordenamiento de la Modificación Menor podrán ser compatibles la parcela destinada a este.

10.4.- PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR (PTEOTI-GC)

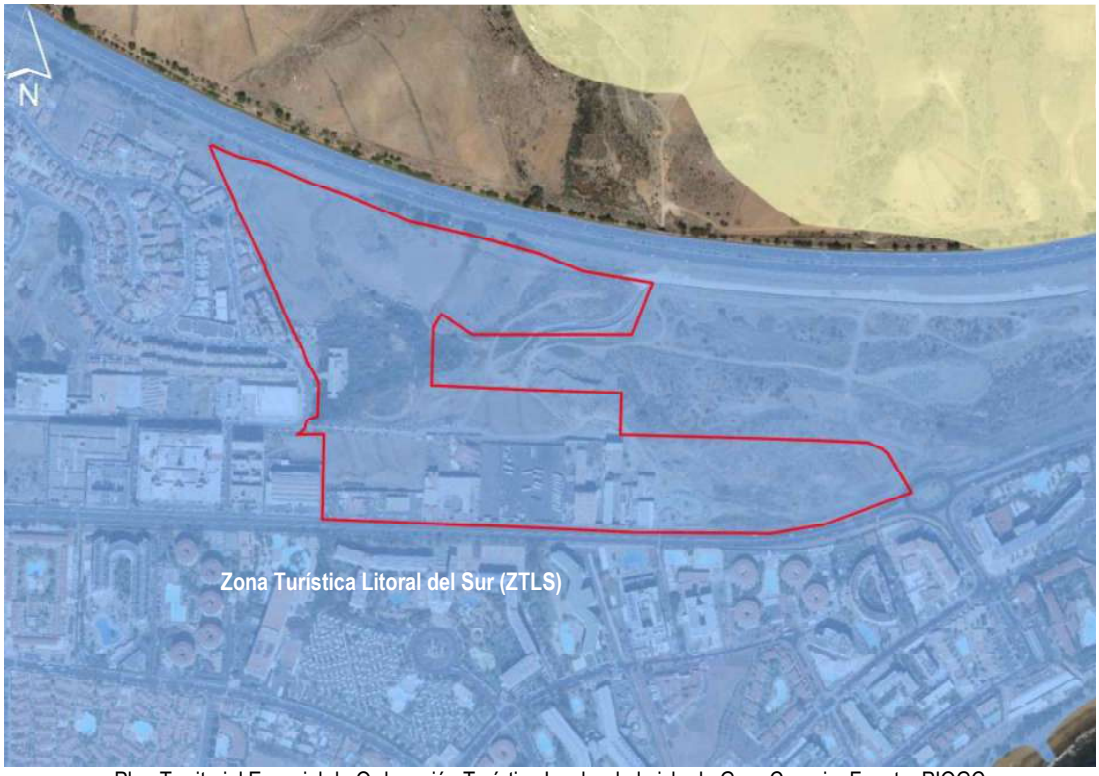
La Dirección General de Ordenación del Territorio, mediante *Resolución de 28 de febrero de 2014, por la que se hace público el Acuerdo de aprobación definitiva y de la documentación con eficacia normativa del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de la isla de Gran Canaria (PTEOTI-GC), aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 109/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

de Canarias adoptado en sesión de 28 y 30 de noviembre de 2011, promovido por el Cabildo de Gran Canaria.- Expte. 2006/0874., nombra todo este espacio como **Zona Turística Litoral del Sur (ZTLS),** en su articulado se mencionan numerosos aspectos estéticos urbanísticos que deben ser tenidos en cuenta en especial en todo el margen de la GC-500.



Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de la isla de Gran Canaria. Fuente: PIOGC

Dentro de este instrumento de ordenación, su denominación se corresponde con el PTTC-6. SB. Playa del Inglés, según el plano 2.2.1.1 de ordenación del PTEOTI-GC.



Extracto del PTEOTI-GC

En este documento se establece que el suelo que abarca **la Modificación Menor**, las tres unidades de actuación que se corresponde con el ámbito de la UE nº 47 del Plan General vigente, está dentro de una pieza territorial turística, **sin uso turístico específico. Por lo que se puede considerar en base a lo recogido en la norma del PTEOTI, que la ordenación contenida en la Modificación Menor es compatible con las determinaciones incluidas es este.**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 110/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

10.5.- DETERMINACIONES DEL PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE ESTRUCTURACIÓN Y REGENERACIÓN DEL ESPACIO CONSOLIDADO DE PLAYA DEL INGLÉS (PTP – 08)

El Plan Territorial Parcial para la regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés (PTP8) aprobado definitivamente el 6 de noviembre de 2012, propone en parte de este suelo la actuación AEMT-A01, una recomendación al planeamiento municipal de reconsiderar parámetros en parcelas frente norte GC-500, consistente en la erradicación de construcciones obsoletas (naves industriales) y renovación de edificios terciarios.

Que en su artículo (ND-R) Actuaciones Estratégicas de Intervención sobre el Espacio Mixto Público-Privado, AEMT (Art. 47)

> *"1. (ND) Concepto:*
> *Actuación Estratégica de Intervención sobre suelo privado o mixto (público-privado) dirigida a remodelar o reordenar conjuntos alojativos, comerciales o mixtos, especialmente deteriorados o infradotados que requieren una rehabilitación simultánea del espacio público circundante.*
>
> *2. (ND y R) Aplicación:*
> *Estas actuaciones definidas en la Memoria Justificativa están representadas en el Plano de Ordenación ORD-ESP 19, y son las siguientes:*
> *AEMT- 01 Recomendación al PGO de reconsiderar parámetros y estándares en parcelas frente norte GC-500 al este del cruce calle Gáldar.*
> *AEMT- 02 Espacio Público contiguo GC-500/Playa, jardines, y oferta ocio comercio en solar antiguo restaurante la Rotonda.*
> *AEMT- 03 Apertura peatonal.*
> *AEMT- 04 Apertura peatonal-rodada a nueva GC500.*
> *AEMT- 05 Apertura peatonal.*
> *AEMT- 06 Apertura peatonal-rodada a nueva GC500.*
> *(ND) El planeamiento urbanístico deberá dotar de permeabilidad el tejido hotelero en cuyo tramo se localizan las actuaciones AEMT-A03, AEMT-A04, AEMT-A05 y AEMT-A06, entre la GC500 a recualificar como vía boulevard y el viario estructurante interior de la Playa del Inglés, para posibilitar al menos 4 nuevas aperturas peatonales y/o rodadas.*
>
> *El planeamiento urbanístico establecerá los mecanismos de gestión y ejecución de dichas actuaciones para que sea factible el desarrollo de las mismas.*
>
> *(R) Las ubicaciones concretas de las actuaciones AEMT-A03, AEMT-A04, AEMT-A05 y AEMT-A06 tendrán carácter de recomendación*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 111/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29



Parcial de Estructuración y Regeneración del Espacio Consolidado de Playa del Inglés (PTP – 08). Fuente: PIOGC.

Cabe considerar en base a lo expuesto, que la ordenación contenida en la Modificación Menor es compatible con las determinaciones incluidas en el Plan Territorial Parcial para la regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés.

10.6.- PLANTEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE EN SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

En el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana en Aprobación Definitiva de Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97, y con la Aprobación Definitiva de Modificación Puntual N27 de dotaciones de garajes en suelos urbanos de núcleos tradicionales, de San Bartolomé de Tirajana, publicado el 04/01/2007 en el BOC 003/07 y el 09/02/2007 en el BOP 019/07, el ámbito se identifica como **SUNC - Suelo urbano no consolidado**. Se adjunta ficha de carácter informativo que proporciona el IDECanarias:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 112/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana

Gobierno de Canarias

CONSULTA DE PLANEAMIENTO (carácter informativo)

Fecha: 12/02/2025

Mapa de situación

Isla: Gran Canaria
Ámbito: San Bartolomé de Tirajana
Ámbito: Modificación Puntual Nº27 Dotación de Garajes
Ámbito: SJ TSJC 12/2014 de anulación de PMM de San Bartolomé de Tirajana
Ámbito: Gran Canaria

Coordenadas UTM: 444.170,45, 3.071.329,97



Categoría y subcategoría del suelo

SUC	Suelo urbano consolidado	C.1, C.2	Suelo rústico protección cultural	S.1 a S.2	Suelo rústico de protección de infraestructuras
SUNC	Suelo urbano no consolidado	SREP	Suelo rústico de especial protección	V	Viario
SUP	Suelo urbanizable programado	SRC	Suelo rústico de Costas	PD	Puerto Deportivo
SUNP	Suelo urbanizable no programado	D.1 a D.10	Suelo rústico de protección agraria	SRAR	Suelo rústico de asentamiento rural
B.1 a B.6	Suelo rústico de protección natural	E.1 a E.4	Suelo rústico de protección minera	H.1 a H.21	Suelo rústico de protección territorial
				SRR	Suelo rústico residual

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 113/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

Determinaciones urbanísticas de gestión

Estado de tramitación
Aprobación Definitiva de Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97

Código del ámbito de gestión / ejecución:
6166-302-GES_UE-1-1-17

Denominación del ámbito de gestión / ejecución:
U.E. Nº 47. Ampliación Bellavista

Tipo de ámbito de gestión / ejecución:
Actuación Sistemática

Forma de gestión del ámbito:
Tipos de ámbitos de gestión a los que se haya asignado una forma de gestión privada

Plazo de presentación del instrumento de gestión (meses):

24

Otras determinaciones:
Situación. Ampliación Bellavista

-
Instrumentos de Planeamiento. Proyecto de Compensación y Anexo al Proyecto de Urbanización

-
Superficie : 165000.
-
Objetivos. Equidistribución de cargas y beneficios
Ejecución de la urbanización

-
Plazo de solicitud de licencia : 48. Desde la entrega de la Urbanización al Ayuntamiento

-

Determinaciones urbanísticas de gestión

Estado de tramitación
Aprobación Definitiva de Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97

Código del ámbito de gestión / ejecución:
6166-302-GES_AP-1-2-59

Denominación del ámbito de gestión / ejecución:
A54. Ampliación Bellavista

Tipo de ámbito de gestión / ejecución:
Actuación Sistemática

Forma de gestión del ámbito:
Tipos de ámbitos de gestión a los que se haya asignado una forma de gestión privada

Otras determinaciones:
Superficie : 73895.
-
Superficie edificable : 62832.
-
Aprovechamiento lucrativo : 63263.
-
Aprovechamiento tipo : 0,8561.
-

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 114/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

Condiciones de la parcela urbanística y de la edificación

Estado de tramitación
Aprobación Definitiva de Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97

Etiqueta: OF

Denominación de la zona de edificación: ABV. Parcela OF

Condiciones de intensidad de la edificación

Porcentaje máximo de ocupación (%):
30

Altura máxima en número de plantas:
2

Otras determinaciones:
Superficie : 3600.
-
Superficie edificable : 0,60.
-

Condiciones de la parcela urbanística y de la edificación

Estado de tramitación
Aprobación Definitiva de Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97

Etiqueta: ABV

Denominación de la zona de edificación: Ordenanza de Edificación en Ampliación de Bellavista

Condiciones de la parcela

Superficie mínima de parcela (m²):

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 115/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

400

Condiciones de intensidad de la edificación

Determinaciones al uso:
Agregación de parcelas : Admisibilidad de la actuación : Permitida. Es posible por la propia estructura del sistema viario, ejecutándose un Estudio de Detalle que defina su disposición última.

-
Segregación de parcelas : Admisibilidad de la actuación : Permitida. Sólo en el Residencial Complementario, y contemplando éstas las Ordenanzas específicas en su uso.

-
Movimientos de tierra : Admisibilidad de la actuación : Prohibida. No se permiten desmontes y rellenos que no respeten la uniformidad del conjunto del terreno.

-

Otras determinaciones:
Tipología edificatoria. Solamente se autorizan edificaciones para fines residenciales y las dotaciones comerciales-artesanales, deportivas y de equipamiento social que le son de aplicación.

-
Cerramiento de parcela. Quedan prohibidos los retranqueos en los muros de cerca, que deberán establecerse siempre sobre la alineación.

Si existiera muro de cerca de las parcelas éste sería de una altura máxima de 0,70 m. y sobre él se podrían levantar verjas o setos verdes hasta una altura máxima de 2 m.

-
Elementos salientes. No podrán realizarse vuelos ni saliente alguno sobre la alineación.

El pretil podrá sobresalir hasta 1,00 m. dicha altura máxima.

-
Sótano. La altura máxima permitida será de 2,20 mts. En la zona de retranqueos no se admitirán edificaciones.

-
Semisótano. La altura máxima permitida será de 2,20 mts. En la zona de retranqueos no se admitirán edificaciones.

-
Construcciones por encima de la altura máxima. Sobre la altura máxima solo podrán sobresalir los elementos de ventilación.

-
Condiciones generales de la edificación. En la zona de retranqueo no podrán realizarse ningún tipo de edificación salvo cuartos de basuras en su alineación a calle.

-
Cubierta de la edificación : Condiciones estéticas - Deberán de ser planas no permitiéndose en ningún caso acabados reflectantes, en los usos Residencial Turístico, complementario y comercial.

-
Cubierta de la edificación : Depósitos - No se permite la colocación de depósitos de agua en cubiertas.

-
Espacios libres de parcela. Deberá ajardinarse al menos en un 50%, excepto en la parcela comercial.

Todo proyecto de edificación deberá llevar un plano de ordenación de las zonas libres y distribución de jardinería para la tramitación del proyecto técnico correspondiente, incluyendo muros y red interior de peatones.

-
Condiciones estéticas : Paneles solares - En el caso de uso de paneles solares, se tratará su adecuación estética al conjunto.

-
Condiciones estéticas : Tenderos - Los tenderos no serán visibles desde el exterior.

-
Condiciones estéticas : Muros de contención - Los muros de contención de tierras si son vistos deberán ser tratados con mampostería ripiada de piedra del lugar, laja, etc.

-
Condiciones de patios. Las solanas o patios de servicio del edificio, si diesen a vista exteriores presentarán un acabado acorde con el resto de la edificación y se cerrarán con muros, celosías o pantallas.

-
Condiciones higiénicas : Desagües pluviales - Las aguas pluviales recogidas en cubierta y zonas libres no podrán verterse a la red de saneamiento.

-
Condiciones higiénicas : Depósitos de basura - Se dispondrán en cada parcela de un compartimento cerrado, con ventilación superior practicable desde la vía pública y situado en la alineación de la misma, con objeto de albergar los recipientes de desperdicios y basuras, hasta su recogida por los servicios municipales de limpieza. En las condiciones recogidas en el P.G.O.U.

-

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 116/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

Determinaciones reguladoras de los usos pormenorizados

Estado de tramitación
Aprobación Definitiva de Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97

Denominación de la zona de uso: TE-OfOf-1: Oficinas y Comercial en Ampliación de Bellavista

USO PRINCIPAL:

5.1 : Terciario > Oficinas

USOS COMPATIBLES:

8.5 : Infraestructuras > Aparcamientos y garajes
Observaciones - Se permite la construcción de garajes privados en sótanos bajo rasante o en semisótano no sobresaliendo de dicha rasante en este caso más de 1 mts.

Además se permite aparcamiento en superficie en interior de parcelas.

USOS COMPLEMENTARIOS:

5.2 : Terciario > Comercial
Observaciones - En Planta Baja.

Usos globales

Estado de tramitación
Aprobación Definitiva de Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97

Etiqueta: RE

Descripción: Residencial

Como conclusión, en base a lo expuesto, que la ordenación contenida en la Modificación Menor es compatible con las determinaciones incluidas en el Planeamiento municipal, en el caso de la Alternativas 0, mientras que tanto la 1 como la 2 se pretende la modificación de los documentos.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 117/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

11.- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.

En los apartados 4 y 8 anteriores se expone un análisis detallado de alternativas técnica y ambientalmente viables y justificación de la alternativa seleccionada, en el que se concluye que la propuesta recogida en el **"MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 47 DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DETIRAJANA. GRAN CANARIA"**, se considera que la **Alternativa 2** se considera la más conveniente para la consolidación de su desarrollo, por resultar evidente sus ventajas formales, ambientales y de incidencia sobre la población afectada, especialmente por ordenar todo el conjunto de parcelas incluyendo la del suelo del antiguo Canódromo.

En el caso de la Alternativa 0 supone que se continúen las determinaciones del Plan General vigente, lo que en el caso de la parcela del antiguo Canódromo dentro del uso deportivo previsto, tenga una edificabilidad muy baja, lo que ha supuesto el desinterés de los legítimos propietarios para la gestión y desarrollo quedando en la actualidad un espacio en abandono, interrumpiendo la canalización del cauce del barranco de Bellavista y sin ejecutar el viario que diera continuidad a la calle Alcalde Enrique Jorge, afectando sensiblemente al paisaje y entorno de esta parte del municipio.

En cambio, ambas alternativas de desarrollo, la alternativa 1 y 2, mejoran la situación actual de manera notable. Ambas comparte desarrollo en todo el ámbito de la Modificación Menor, por lo que las diferencias desde el punto de vista ambiental son escasas, sin embargo, como se ha visto en el punto de evaluación de impactos, la Alternativa 2 obtiene mejor resultado debido a su sistema de gestión que incluye a los propietarios del Canódromo y permite que se pueda ejecutar las diferentes unidades sin perjuicio de otras no se ejecuten al mismo tiempo, de este modo se obtiene un mejor ordenamiento de la zona y no repercute negativamente en la calidad paisajística actual de todo este espacio degradado en la entrada del núcleo turístico principal de la isla.

En primer lugar, optimizan la organización de los espacios libres, las dotaciones y los equipamientos, complementando los ya previstos en la zona de El Veril y consolidando en esta área del municipio un pulmón verde en el que se incluye la canalización del cauce del barranco hasta su conexión con El Cañizo.

Asimismo, se garantiza la continuidad de la vía de Bellavista y de la futura calle Alcalde Enrique Jorge hasta el futuro nudo viario contemplado en el PTE-21, en la futura estación del tren insular. La ordenación de ambas alternativas busca mantener la coherencia con las tipologías edificatorias de la urbanización colindante de Bellavista, orientando las construcciones hacia los espacios libres generados por las cesiones y la canalización del barranco.

Las edificaciones previstas en las alternativas 1 y 2 estarán diseñadas y ejecutadas conforme a las nuevas normativas de eficiencia energética, garantizando su autosuficiencia y eliminando por completo las emisiones de gases nocivos a la atmósfera. Además, se priorizará la calidad arquitectónica en el diseño, así como el uso de materiales innovadores y sistemas constructivos avanzados, contribuyendo así a un desarrollo urbano sostenible y respetuoso con el medioambiente.

Atendiendo a las diferencias de estas dos alternativas, tenemos que la Alternativa 2 se diferencia en la forma de gestión y del desarrollo del suelo, la cesión el 10 % del suelo correspondiente a los aprovechamientos urbanos de la UA-1 será monetizado, debido a la imposibilidad de obtener una parcela para la administración. Esta situación se debe al elevado número de propietarios, quienes han optado por destinar la UA-1 a un uso terciario con el objetivo de viabilizar su gestión. De este modo, se busca que los distintos titulares mantengan, en términos de superficie, una proporción similar a la que poseían originalmente.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 118/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

Así como que la gestión del suelo se puede hacer independiente por cualquiera de los propietario/promotor de las bolsas de suelo (Unidades de Actuación) sin que se frenen los intereses de los demás.

Igualmente se establecen mecanismos normativos que incentiven la participación del sector privado en la ejecución parcial o total de estas actuaciones, garantizando al mismo tiempo la sostenibilidad de los valores ambientales y paisajísticos del entorno. Asimismo, se prioriza la preservación de la calidad ambiental y la salud urbana dentro del área y del entorno cercano. Igualmente supone mayor eficacia del suelo urbanizado preexistente en la satisfacción de necesidades edificatorias y de la actividad económica.

Es por todo ello por lo que el presente Documento Ambiental Estratégico propone como alternativa ambientalmente más adecuada la Alternativa 2, al concretar mediadas urbanísticas que proponen una mejoría ambiental de esta área del municipio, a la vez que permite que cada una de las 3 unidades de actuación puedan ejecutarse independientemente lo que permite su pronta puesta en ejecución, una vez aprobada la Modificación Menor, sin poner en perjuicio la mejora de otras áreas del ámbito sin estar ancladas a la ejecución total del ámbito.

12.- MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS PARA CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA MODIFICACIÓN MENOR PROPUESTA, TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO

12.1.- FASE DE PLANIFICACIÓN Y FASE DE OBRAS.

a) Usos e Infraestructura existente en el entorno.

Para el desarrollo de las obras asociadas a la ejecución de la Modificación Menor se garantizará el mantenimiento de la operatividad de la infraestructura viaria y peatonal existente en la periferia de la parcela, disponiendo, en caso necesario, pasos alternativos para garantizar la accesibilidad y funcionalidad, en su caso, de las infraestructuras, viarios rodados y peatonales, edificaciones residenciales, etc., y en general de los usos, infraestructuras y bienes materiales existentes en el entorno de dichos espacios.

Se evitará en especial que las obras puedan interferir el tráfico asociado al sistema viario colindante, y en caso de necesidad de efectuar cortes temporales en viales y calles del entorno, se deberá observar una planificación de los trabajos, la habilitación de pasos alternativos, etc., de tal manera que se minimice la interferencia sobre el servicio que prestan dichas vías en la actualidad.

b) Conservación y protección del espacio colindante con el sector.

El suelo y los usos (residenciales, viarios etc.) que circundan el ámbito afectado por la Modificación Menor deberán ser objeto de protección a lo largo del periodo de obras, prestándose especial cuidado en impedir que se produzcan vertidos, acumulaciones de residuos y materiales procedentes de las obras, así como el tránsito de maquinaria, vehículos o personas fuera de las zonas delimitadas por las obras, ni de forma temporal ni permanente. Por lo tanto, se restringirá el campo de acción de las obras al estrictamente necesario, y todo ello será objeto de seguimiento ambiental específico por parte de la Dirección de Obras o técnico ambiental dispuesto al efecto.

Para contribuir a la efectividad de esta medida se procederá a la instalación de un jalonamiento y/o vallado perimetral de obra cuya finalidad será evitar la afección del espacio y los usos que circundan el ámbito de las obras. Opcionalmente, se podrá implantar un cerramiento ciego que reduzca la incidencia

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 119/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

paisajística de las obras sobre los usos del entorno en zonas en que las obras presenten una mayor incidencia visual.

Cualquier afección, por ocupación accidental o por intervención necesaria, de áreas externas al ámbito de actuación, deberá quedar debidamente justificada ante el órgano ambiental competente, y el suelo y los usos afectados serán objeto de medidas de restauración de las condiciones iniciales alteradas.

Una vez finalizadas las obras, los vallados y todos los elementos provisionales de obras deben ser retirados.

c) Emisiones, ruidos y vibraciones:

- Emisiones de polvo a la atmósfera

Se generarán fundamentalmente durante las labores destinadas a la adecuación de la superficie, desmantelamiento de la edificación existente y el desarrollo de la edificación prevista; y serán especialmente significativas durante la demolición de la edificación.

La medida correctora más eficaz para reducir estas emisiones de polvo a la atmósfera y por tanto mitigar el efecto de éstas sobre los usos y el entorno colindantes consiste en la aplicación de riegos correctores sobre la superficie expuesta en cada momento, -terrenos objeto de excavación o rellenos, las zonas de acopio temporal de materiales, etc.-.

Para efectuar estos riegos se dispondrá de camiones-cuba y/o mangueras conectadas a puntos cercanos de suministro en función de las necesidades en cada momento.

La utilización de agua como medida correctora de este tipo de emisiones se dosificará de manera coherente para evitar encharcamientos. Se regará al menos tres veces al día, antes de empezar la jornada de trabajo, a las cuatro horas siguientes y al finalizar la misma, debiéndose intensificar su aplicación en caso de condiciones ambientales adversas, -viento intenso, etc.

Como complemento a esta medida correctora, durante el transporte de tierras, en camiones, se procederá a cubrir la carga con un toldo a fin de evitar la acción de barrido ejercida por el viento sobre la superficie del material.

- Emisiones de gases y partículas

Las emisiones gaseosas se generarán por el funcionamiento de los motores de la maquinaria pesada y camiones ligados a las obras indicadas. Las emisiones gaseosas emitidas por éstos serán las correspondientes a cualquier vehículo homologado de estas características, debiéndose encontrar siempre dentro de los rangos permitidos por la normativa vigente.

Se espera que la normal circulación de los vientos haga que los gases emitidos por la maquinaria sean fácilmente dispersados, con lo que su impacto medioambiental resultará casi nulo. No obstante, todos los vehículos se mantendrán en perfecto estado de funcionamiento para evitar generar emisiones superiores a las permitidas, reponiendo los sistemas de filtro de escape en caso de deterioro o procediendo a la reparación de cualquier otro elemento que presente mal funcionamiento, en el correspondiente taller autorizado.

Toda la maquinaria que opere en el sector deberá contar con sus correspondientes ITV en vigor y/o certificados de emisiones, si le corresponde.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 120/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

- Ruidos.

En la fase de obras, la principal fuente de ruido será el arranque y carga del material por la ejecución de las obras, y vendrá dada por la generada por los propios equipos móviles, tráfico de camiones y maquinaria pesada, de acuerdo con las características de los vehículos y maquinaria en cada caso. No en todos los equipos estas fuentes de ruido tienen la misma importancia. A continuación, se añaden los niveles de ruidos que generaría la maquinaria a emplear, según las características de su ficha técnica:

- Pala cargadora: entre 70 y 90 dB(A).
- Camiones: entre 60 y 80 dB(A).

Hay que tener en cuenta que el sonido sufre una atenuación por la difusión y la absorción molecular en el aire en un campo abierto y ésta es función de la distancia. Esta función establece una reducción de 26 dB(A) a los 40 metros de distancia y una posterior reducción de 6 dB(A) cada vez que se duplica la distancia.

Al objeto de reducir al mínimo la afección, se recomienda que se desarrollen en el menor tiempo posible las obras con mayor impacto acústico asociado, reduciendo de este modo las posibles molestias en el entorno residencial, adecuando los horarios de comienzo y finalización de las obras a los que se establezcan de forma reglamentaria para la zona.

Por último, se evitará en lo posible el tránsito y concentración de maquinaria de obras y camiones en las vías de acceso y en la proximidad de los bordes de la zona de obra, así como que los motores de los vehículos permanezcan en funcionamiento innecesariamente.

d) Residuos y vertidos.

- Residuos.

El manejo y gestión de los residuos generados durante las obras indicadas y su gestión será fundamentalmente el siguiente:

a) Restos vegetales: estos residuos, que alcanzarán mínimo volumen, deberán ser preferentemente trasladados a planta de elaboración de compost, y en su defecto, a vertedero autorizado.

Bajo ningún concepto se procederá a la quema de restos vegetales en el ámbito de las obras.

b) Residuos urbanos y asimilables a urbanos, los cuales serán recogidos en contenedores estancos y trasladados hasta la zona más próxima de recogida municipal. No siendo el volumen de éstos muy importante, el traslado de los mismos será llevado a cabo por personal de la propia obra sin llevar implícito un incremento en los costes.

El contenido de estos contenedores será trasladado hasta los puntos de recogida municipal más próximos, al menos, una vez a la semana, siendo llevados por el propio personal de la obra. Se considera que el personal implicado en obras generará aproximadamente 0,6 Kg/día de residuos, los cuales se almacenarán adecuadamente en los contenedores.

c) Residuos inertes, durante las obras se generarán volúmenes poco significativos de tierras no reutilizables, residuos de demolición, escombros, restos de hormigones, pavimento de asfalto, plásticos, maderas, etc., derivados de los distintos procesos constructivos a desarrollar (homogeneización del terreno, demolición de infraestructura existente, desarrollo de la edificación, etc.). En la medida de lo posible, los residuos de construcción serán incorporados a una planta de Reciclaje de Residuos de Construcción y Demolición (RCD), y los restantes entregados a gestores autorizados para que los traten adecuadamente, o bien trasladados a vertedero autorizado.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 121/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

d) Residuos peligrosos, los cuales han de ser entregados a un gestor autorizado, que será el encargado de tratarlos adecuadamente. En cualquier caso, estos residuos (combustibles, disolventes, trapos de limpieza contaminados, pinturas, etc.), se almacenarán adecuadamente en contenedores estancos adecuados a su naturaleza, evitando de este modo que puedan constituir un foco de contaminación. Igualmente deberán seguirse para su manejo y gestión las pautas establecidas por la normativa vigente, las cuales están orientadas a:

- Separar adecuadamente y no mezclar los residuos peligrosos, evitando particularmente aquellas mezclas que supongan un aumento de su peligrosidad o dificulten su gestión.
- Envasar y etiquetar los recipientes que contengan residuos peligrosos en la forma que reglamentariamente se determine.
- Llevar un registro de los residuos peligrosos producidos y destino de los mismos.
- Suministrar la información necesaria para su adecuado tratamiento y eliminación a las empresas autorizadas para llevar a cabo la gestión de residuos.
- Informar inmediatamente a la autoridad competente en caso de desaparición, pérdida, o escape de residuos peligrosos.

El almacenamiento temporal de los residuos peligrosos no deberá exceder los plazos que exija la normativa de aplicación, en cada momento.

En caso de que una máquina necesite un cambio de aceite y/o algún tipo de mantenimiento, se deberá trasladar a taller autorizado a tal efecto y una vez realizadas las labores necesarias, volver a ser trasladada a la zona de obras y continuar con sus labores.

En el caso de producirse vertidos de sustancias peligrosas, se activarán los protocolos de emergencia, y será gestor autorizado el encargado de proceder a la retirada de los mismos.

- Vertidos

Los posibles vertidos que se pueden producir en este tipo de actuaciones serán los relacionados con derrames accidentales de aceite y combustibles de la maquinaria implicada en el proceso.

Se aplicarán las medidas necesarias para evitar que durante las obras se produzcan vertidos accidentales de sustancias peligrosas con origen en la maquinaria implicada en las mismas; vertidos que pueden convertirse en vectores contaminantes en las aguas superficiales, subterráneas y en el suelo. En esta línea, el mantenimiento de la maquinaria de obra se realizará en talleres homologados.

En caso de ocurrencia de vertido accidental se procederá a su recogida por parte de gestor autorizado, previa inertización con material absorbente, retirada y correcta gestión del residuo peligroso producido (absorbente contaminado), debiendo estas labores ser realizadas por el gestor contratado al efecto, estableciéndose el siguiente protocolo de actuación.

PROTOCOLO DE ACTUACIÓN VERTIDOS ACCIDENTALES

1.- Evaluar la dimensión del vertido. Si se trata de un gran derrame evacuar rápidamente la zona afectada y contactar con los cuerpos de seguridad. Si es un derrame pequeño actuar siguiendo el siguiente protocolo.

2.- Evacuar la zona quedando únicamente el personal que va a actuar en esta situación.

3.- Utilizar equipos de protección individual si son necesarios (p.ej. mascarillas, guantes, etc.)

4.- Absorber el líquido derramado. Existen productos específicos para la absorción o neutralización según las características del vertido. En caso de no disponer de ellos se debe utilizar el material más inerte posible. Es importante tener en cuenta las incompatibilidades químicas. A continuación, se exponen algunos procedimientos.

Líquidos inflamables:
- No emplear serrín dado que es altamente combustible.
- Absorber con carbón activo u otros absorbentes comerciales.

Ácidos:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 122/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

- Neutralizar con absorbentes-neutralizadores comercializados. Si no se dispone de ellos emplear bicarbonato sódico.
- En caso de ácidos es importante actuar con la mayor rapidez ya que son muy dañinos.

Bases:

- Neutralizar con absorbentes-neutralizadores comercializados. Si no se dispone de ellos emplear agua ligeramente acidificada.

Líquidos no inflamables ni tóxicos:

- Absorber con absorbentes convencionales, como serrín o arena.

5.- Descontaminar la zona con agua y jabón. En caso de que el vertido se dé sobre tierra, extraer la capa afectada.

6.- Depositar todo el material con el que se ha absorbido el líquido derramado en un recipiente adecuado y hermético quedando perfectamente cerrado.

7.- Etiquetar el recipiente con la codificación adecuada, tratándolo según su naturaleza (tóxico o no) y poniéndolo en contacto con el gestor autorizado para su retirada.

8.- Comunicar a la dirección el hecho.

Por otro lado, se deberán dimensionar los riegos correctores, evitando producir encharcamientos.

e) Control del tráfico de la obra.

El tráfico rodado asociado a las obras, en caso necesario, será objeto de control por un trabajador encargado de que la salida y entrada de camiones al lugar de trabajo se realice de manera gradual con el objeto de evitar retenciones innecesarias en el viario local y el incremento del riesgo de accidentes.

El acceso al área de trabajo y la conexión con el viario exterior será debidamente señalizada mediante letreros que indiquen la salida y entrada de camiones, y objeto de limpieza permanente. En caso de que se den afecciones sobre el pavimento en viales de contorno, será repuesto con la mayor premura posible y se deberá mantener el viario en todo momento libre de partículas y gravas en zonas de rodadura fuera de la obra.

f) Medidas de integración paisajística y ambiental.

Si bien las disposiciones de la Modificación Menor garantizan la adecuada integración paisajística del uso comercial y residencial en el medio urbano de acogida, cabe no obstante señalar las siguientes medidas adicionales para asegurar el mayor grado de integración paisajística en la trama urbana en la que se inserta:

- Condiciones para la urbanización y la edificación.

Se cuidará la estética y el adecuado grado de integración paisajística de la nueva edificación, zonas ajardinadas, cerramientos, etc. (empleo de materiales que aporten estética y calidad, diseño singular de fachadas, adecuación de colores y texturas en el medio de acogida, etc.)

Con carácter general, y en la medida de lo posible, se recomienda adoptar uniformidad tipológica en el diseño y características de la edificación mediante el empleo, entre otros, de materiales, cromatismos, etc., que contribuyan a asegurar su adecuada integración paisajística. Las cubiertas se tratarán como una fachada más de la edificación.

Para el diseño de pasos peatonales y zonas ajardinadas, en general, se tendrá en cuenta la perspectiva de género, con el propósito de generar espacios públicos seguros e integradores para todos los sectores de la sociedad.

-Iluminación

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 123/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

El nivel de iluminación se ajustará a los lux adecuados para producir un alumbrado homogéneo de todo el sector y sin crear áreas de penumbras, pero siempre con el imperativo de no ser demasiado excesivo.

El alumbrado previsto deberá cumplir la legislación en vigor que le afecte, en cuanto a niveles de emisión, tipos de lámparas, dirección de la emisión, etc.

- Zonas ajardinadas.

Para el acondicionamiento de nuevas zonas ajardinadas se emplearán ejemplares botánicos que se encuentren disponibles en viveros comerciales de la isla, y que bien por su carácter autóctono o bien por su incapacidad probada para dispersarse por sí mismos, aún sin ser autóctonos, se consideran adecuados, priorizando el empleo de especies florísticas adaptadas al piso bioclimático en el que se sitúa el sector, de manera que impliquen el menor requerimiento de riego.

La relación de especies de empleo preferente en los diferentes espacios a acondicionar es la siguiente:

ESPECIES ARBÓREAS	
NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
Phoenix canariensis	Palmera canaria
Convolvulus floridus	Guaidil
Dracaena draco	Drago

ESPECIES ARBUSTIVOS	
NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
Argyranthemum frutescens	Magarza
Euphorbia balsamifera	Tabaiba dulce
Euphorbia canariensis	Cardón
Euphorbia lamarckii	Tabaiba amarga
Lavandula canariensis	Lavanda
Plocama pendula	Balo
Echium sp.	Tajinaste

No se emplearán especies vegetales incluidas en el catálogo de especies invasoras (Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras), así como aquellas otras que puedan hibridarse con las especies autóctonas o que tengan capacidad para asilvestrarse en el medio natural demostrado científicamente, para evitar que estas especies agresivas puedan escaparse de cultivo y entrar en competencia con la vegetación natural propia de las áreas naturales del municipio; siendo además recomendable que para la consolidación de zonas ajardinadas se recurra, al menos parcialmente, a la utilización de especies autóctonas y/o endémicas propias del piso bioclimático en que se sitúa la superficie, para contribuir a la preservación del patrimonio vegetal insular.

Si bien serán los correspondientes Proyectos de Jardinería los que concretarán el detalle de desarrollo de estas zonas verdes, se recomienda evitar alineaciones y distribuciones monótonas de las plantaciones para asegurar el mayor grado de naturalidad posible en las zonas verdes a implantar.

g) Fauna.

Con respecto a la protección de la fauna, dado que se trata de una zona altamente intervenida y transformada, a la que no se asocian especies de interés, sólo se propone una introducción gradual de las actividades más intensas en el área para permitir una redistribución espacial y temporal de las especies que puedan ser afectadas por las actividades propias de las obras.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 124/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

h) Patrimonio histórico.

En lo que respecta al patrimonio histórico, en el improbable supuesto (dado que se trata de un espacio urbanizado) de cualquier hallazgo casual de restos arqueológicos que se produzca como consecuencia del desarrollo de la Modificación Menor (remociones de tierra, obras de cualquier índole, o azar), se suspenderá cautelarmente los trabajos en la zona de hallazgo procediéndose a su comunicación al Servicio de Cultura y Patrimonio Histórico del Cabildo Insular de Gran Canaria.

i) Medidas para combatir el cambio climático y permitir su adaptación al mismo.

Las medidas básicas para mitigar la incidencia sobre el cambio climático y permitir la adaptación al mismo, se orientan a la reducción de emisiones a la atmósfera y la adopción de medidas de adaptación a los efectos previsibles (ambientales, económicos y sociales) propiciados por las variaciones de factores y condiciones ambientales.

Se considera que el desarrollo de la Modificación Menor no va a tener repercusión de consideración en lo que respecta al cambio climático y a la emisión de gases de efecto invernadero, pues la consolidación de la urbanización del sector recogiendo las modificaciones dispuestas no va a producir un aumento de los consumos de energía eléctrica respecto a lo previsto en la planificación vigente.

No obstante, seguidamente se disponen medidas genéricas recomendadas para la prevención, reducción y compensación de efectos sobre la huella de carbono asociada a la consolidación urbana del espacio, algunas de las cuales ya se han detallado anteriormente:

a) Para el proceso de urbanización - construcción:

- Minimización de movimientos topográficos.
- Reducción de las emisiones de CO_2 asociadas al funcionamiento de la maquinaria, instalaciones y equipos auxiliares que intervienen en las obras.
- Reducción de consumos de energía eléctrica:
    - Uso racional del alumbrado y de los equipos eléctricos de la obra.
    - Planificación correcta de las actividades para así optimizar el uso de los equipos eléctricos de la obra.
    - Mantenimiento correcto de los equipos eléctricos.
    - Correcta gestión de los puntos de luz. Cálculo de las instalaciones provisionales de obra de forma que se utilicen lámparas de bajo consumo con aportación de la luz estrictamente necesaria. Para mantener su rendimiento se limpiarán periódicamente.
    - Correcto dimensionado de los equipos eléctricos. Se realizarán seguimientos del consumo de energía eléctrica para identificar desviaciones y fijar objetivos de ahorro.
    - Utilización de paneles solares fotovoltaicos o mediante otra fuente de energía renovable, siempre que sea posible, para la generación de electricidad en las oficinas de obra.
    - Calentamiento del agua para oficinas y aseos mediante paneles solares térmicos o mediante el empleo de otra fuente de energía renovable.

- Reducción de consumos de gasoil o similar:
    - Parada de las máquinas en periodos de espera y, en general, siempre que sea posible.
    - Planificación de las operaciones y recorridos de forma que se optimicen rendimientos y tiempos de ejecución.
    - Se evitará el tráfico de vehículos con exceso de velocidad.
    - Se asegurará el correcto estado de mantenimiento de la maquinaria.
    - Realización de una conducción suave en el caso de máquinas móviles.
    - Empleo de máquinas con catalizadores de tres vías.
    - Empleo de máquinas y vehículos de bajo consumo.
    - Empleo de biocombustibles siempre que sea posible.

a) Para áreas verdes:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 125/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

- Fomentar la integración natural de la urbanización.
- Utilización de vegetación autóctona en jardinería.

b) Para la gestión del agua.
- Proyectar instalaciones que faciliten el ahorro y la reutilización del agua.
- Favorecer la infiltración natural de las aguas pluviales reduciendo la impermeabilización del suelo
- Empleo de especies vegetales de bajo o moderado requerimiento hídrico

c) Para la gestión de la energía, calidad del aire y cambio climático.
- Instalación de sistemas de producción de energías renovables, de reducción del consumo de energía, orientadas a la eficiencia energética, etc. Se recomienda la incorporación de instalaciones receptoras de energía solar, y las correspondientes instalaciones acumuladoras, con capacidad suficiente para cubrir parte de las necesidades energéticas propias de los edificios y sus actividades.
- Regular las características técnicas del alumbrado público para conseguir un elevado rendimiento energético.

d) Edificación y materiales de construcción.
- Empleo de materiales duraderos cuyo proceso productivo presente las menores emisiones asociadas e implique el menor impacto ambiental posible (empleo preferente de materiales naturales y de proximidad).
- A nivel de proyecto técnico se planteará un diseño de la edificación y el uso de materiales que incrementen el aislamiento térmico de la edificación, reduciendo la necesidad de empleo de aire acondicionado.

g) Medidas de compensación.
Destino del mayor porcentaje posible de suelo a la implantación de zonas verdes que sirvan para fijar el CO_2 atmosférico.

j) Población y bienestar social.

Al objeto de evitar afección sobre la población, las obras a desarrollar deberán realizarse sin afectar a los horarios de descanso restringiéndose al periodo de 8:00 a 20:00 horas, debiendo ser muy estrictos en su cumplimiento especialmente en la proximidad de las zonas de uso residencial.

En todo momento se asegurará la accesibilidad a las viviendas y usos existentes en el ámbito de desarrollo de las obras.

k) Seguimiento ambiental de las obras.

Conforme al plan de Vigilancia Ambiental propuesto, se llevará un seguimiento ambiental del cumplimiento de las medidas correctoras y protectoras propuestas, bien sea por la Dirección de las Obras o por técnico ambiental competente.

12.2.- FASE OPERATIVA: FUNCIONAMIENTO.

a) Mantenimiento y conservación.

Se mantendrá en perfectas condiciones el pavimento de vías de tráfico rodado, reponiendo las superficies deterioradas, con el fin de evitar producir molestias a los usuarios, pérdidas de fluidez en la circulación, aumentos de los índices de riesgo de accidentes, etc.

Asimismo, se mantendrán en perfectas condiciones de limpieza las aceras y demás áreas peatonales, el mobiliario se reparará y se repondrá en caso de pérdida, etc.

También se velará por el buen mantenimiento de las condiciones iniciales adoptadas por las edificaciones, cerramientos, revestimientos, etc., evitando su degradación estética.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 126/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

La infraestructura de saneamiento e impulsión de aguas residuales se mantendrá en correctas condiciones de operatividad, aislamiento y estanqueidad, con lo que se evitarán pérdidas de aguas residuales, que pueden provocar afecciones al subsuelo, alteraciones del sosiego público, etc.

b) Residuos y vertidos.

Para el correcto tratamiento de residuos se dispondrá de puntos de recogida selectiva para traslado a complejo ambiental, acomodados en sus características a las que establezca en su caso el planeamiento en vigor.

Se realizará antes del comienzo de la época de lluvias una limpieza de cunetas de las vías y puntos de desagües del sistema de drenaje de aguas pluviales, para evitar que se produzcan inundaciones de zonas no deseadas, un aumento de la erosión y una pérdida de los materiales, sobre todo en las zonas verdes, el posible arrastre de estos materiales a las zonas de desagüe, etc.

c) Iluminación.

A lo largo de la fase operativa se mantendrán las determinaciones indicadas para la implantación de iluminación en la fase de obras de desarrollo del sector, garantizando la minimización de la contaminación lumínica, y su efecto sobre residentes y visitantes, sobre las especies faunísticas y sobre el cielo, y minimizando al tiempo el consumo de energía y contribuyendo a combatir el cambio climático.

d) Paisaje.

Todas las medidas correctoras comentadas suponen el mantenimiento de la calidad paisajística de la actuación propuesta.

En cuando a las características edificatorias, se reparará cualquier daño que puedan sufrir las fachadas y cubiertas manteniéndose en estado adecuado (materiales, pinturas, cubiertas, etc.)

Especial cuidado se deberá tener con las zonas ajardinadas, en las que se tendrá que llevar a cabo una reposición de marras constante cuando mueran o enfermen los individuos vegetales. La sustitución del arbolado y especies arbustivas se realizará, a ser posible, por especies iguales a las antiguas u otras similares, con el mismo porte, habitualmente empleadas en jardinería en la isla, evitando aquellas especies que sean incompatibles con el equilibrio ecológico de la zona.

En el caso de necesitarse la utilización de especies exóticas en estas tareas de reposición, se utilizarán especies que no estén recogidas en el *Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto*, así como aquellas otras que no puedan hibridarse con las especies autóctonas o que no tengan capacidad para asilvestrarse en el medio natural demostrado científicamente.

El riego de estas superficies se dosificará correctamente según las necesidades del momento, evitando excedentes que puedan generar pérdidas de suelos, erosión, pequeñas inundaciones, obstrucciones del sistema de drenaje, etc.

En cuanto al empleo de fitosanitarios, siempre se llevará a cabo por personal cualificado que haya obtenido el carné de manipulador de este tipo de sustancias, y sólo se usarán aquellos autorizados conforme a lo establecido en el *Real Decreto 1311/2012, de 14 de septiembre, por el que se establece el marco de actuación para conseguir un uso sostenible de los productos fitosanitarios*. Con esta norma se produce la transposición de la *Directiva 2009/128/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de octubre de 2009, por la que se establece el marco de la actuación comunitaria para conseguir un uso sostenible de los plaguicidas* y, asimismo, se desarrolla la *Ley 43/2002, de 20 de noviembre, de*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 127/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

Sanidad Vegetal, en las materias de comercialización y utilización de productos fitosanitarios y en las de racionalización y sostenibilidad de su uso; y se utilizarán adecuadamente, lo que supone el cumplimiento de las condiciones indicadas en sus etiquetas y la aplicación de los principios de las buenas prácticas fitosanitarias, evitando de este modo cualquier efecto nocivo sobre la salud humana o animal, y sobre las aguas subterráneas.

13.- PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL

13.1.- OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.

El objetivo del presente Programa de Vigilancia Ambiental es establecer la forma de realizar el seguimiento que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el Documento Ambiental Estratégico.

Para ello, se hace necesaria tanto la planificación sistemática de las labores de seguimiento ambiental, como una organización de la información necesaria para el estudio de la evolución de los impactos medioambientales.

Con el establecimiento de este Plan de Seguimiento y Control se pretende comprobar la realización de las medidas protectoras y correctoras propuestas, proporcionar información inmediata acerca de los valores críticos fijados para los indicadores de impactos preseleccionados, proporcionar información a usar en la verificación de los impactos predichos y, por último, proporcionar información acerca de la efectividad de las medidas correctoras adoptadas.

Además, se pretende controlar la aparición de impactos ambientales no previstos, con el fin de reaccionar a tiempo y diseñar las oportunas medidas de prevención, protección, corrección y compensación de impactos ambientales que pudieran detectarse con posterioridad.

De igual forma, el PVA podrá incluir cuantas consideraciones estime oportuno el órgano ambiental competente.

13.2.- ETAPAS DEL PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.

Este Programa de Vigilancia Ambiental se estructura en base a cuatro etapas que se señalan a continuación:

- Etapa de Verificación: en la que se comprueba que se han adoptado todas las medidas correctoras propuestas en el Documento Ambiental.

- Etapa de Seguimiento y control: se comprueba el funcionamiento de las medidas correctoras en relación con los impactos previstos, para lo que se especificarán las relaciones "causa-efecto" detectadas, los indicadores de impacto a controlar y las campañas de medidas a realizar, determinándose la periodicidad de estas últimas y la metodología a seguir.

- Etapa de Redefinición del Programa de Vigilancia Ambiental: se asegurará la adopción de nuevas medidas correctoras y/o modificación de las previstas en función de los resultados del seguimiento de los impactos residuales, de aquellos que se hayan detectado con datos de dudosa fiabilidad y de los impactos no previstos que aparezcan; pudiéndose modificar la periodicidad, incluso eliminar la necesidad de efectuar las mediciones propuestas en función de los resultados que se vayan obteniendo, se hayan adoptado o no medidas correctoras.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 128/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

- Etapa de emisión y remisión de informes: se especifica la periodicidad de la emisión de los informes y su remisión al Órgano Sustantivo y Ambiental actuante.

A modo de resumen, podemos decir que en la Etapa de Verificación se comprueba la implantación de las medidas correctoras, y en la Etapa de Seguimiento y Control se realizan los controles, entendiendo estos controles como herramientas de comprobación del funcionamiento de las medidas correctoras y protectoras.

Mediante la Etapa de Redefinición, y tras la valoración de los datos obtenidos en las etapas anteriores, se establecen nuevas medidas correctoras o de protección, e incluso, si fuera necesario, la exclusión de alguna de ellas.

Finalmente, la Etapa de Emisión y Remisión de Informes, corresponde a la elaboración de los informes en función del factor ambiental, para su posterior remisión al órgano sustantivo y ambiental, con una periodicidad específica.

13.3.- INDICADORES DE IMPACTO Y PARÁMETROS DE CONTROL.

La realización del seguimiento se basará en la formulación de indicadores, los cuales proporcionarán la forma de estimar, de manera cuantificada y simple en la medida de lo posible, la realización de las medidas previstas y sus resultados; pueden existir, por tanto, dos tipos de indicadores, si bien no siempre los dos tienen sentido para todas las medidas:

- Indicadores de realizaciones (**etapa de verificación**), que miden la aplicación y ejecución de las medidas correctoras.

- Indicadores de eficacia (**etapa de seguimiento y control**), que miden los resultados obtenidos con la aplicación de la medida correctora correspondiente.

A continuación, se recogen los parámetros que como mínimo serán objeto de control en el Programa de Vigilancia Ambiental, estos son:

- La emisión de partículas (polvo), ruido y vibraciones provocadas en la Fase de Obras, que puedan afectar a la atmósfera, y en especial a los residentes y usuarios del espacio urbano próximo.

- El tráfico de la maquinaria pesada (camiones y palas cargadoras) durante la fase de obras.

- La clasificación, separación, retirada y transporte a vertedero autorizado de los residuos generados por las obras.

- La afección de áreas circundantes: situación de los acopios de materiales y la maquinaria, impidiendo que se sitúen fuera del ámbito de actuación.

- La retirada de cualquier vertido accidental de aceite o combustible por una empresa autorizada para su correcta gestión durante la fase de obras.

- La aplicación de medidas de integración paisajística.

- La disposición de medidas para contribuir la reducción de efectos sobre el cambio climático.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 129/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

- Posibilidad de incorporar las prescripciones que a bien tenga indicar el órgano ambiental, al ser este Programa de Vigilancia y Control un documento abierto, capaz de incorporar nuevos parámetros ambientales.

Cada uno de estos factores ha sido contemplado en un capítulo anterior y se ha determinado para cada uno unas Medidas Correctoras y Protectoras adecuadas para reducir, eliminar o compensar su efecto negativo.
Ahora cabe elaborar un Programa de Seguimiento y Control para comprobar y valorar tanto la realización como el buen funcionamiento de cada una de las Medidas Correctoras propuestas, además de obtener una información inmediata acerca de los valores críticos fijados, entre otros

13.4.- ETAPA DE VERIFICACIÓN Y ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL.

FASE DE OBRAS

1. CALIDAD ATMOSFÉRICA: EMISIONES DE POLVO, GASES Y RUIDOS	Objetivo: minimizar deterioro del bienestar social
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impacto potencial:	Las emisiones de polvo, ruidos y gases generan un deterioro de la calidad atmosférica que podría repercutir negativamente sobre el bienestar social en las zonas residenciales más cercanas a las obras y/o en los accesos a las mismas.
Medidas correctoras:	Emisiones de polvo: - Se aplicarán riegos durante la realización de los movimientos de tierra necesarios para el desarrollo de las obras, labores de carga y descarga, zonas de rodadura, zona de acopio de materiales, etc. - La aplicación de riegos correctores se llevará a cabo tres veces al día, y cuantas veces fuese necesario si las condiciones climáticas así lo requiriesen. - Los camiones deberán llevar la carga tapada con un toldo a fin de evitar la generación de polvo por el barrido que ejerce el aire sobre la carga al circular. Emisiones de gases: - Para reducir las emisiones de gases contaminantes emitidos por el tráfico rodado y por la maquinaria que intervenga en las obras, se llevarán a cabo labores de mantenimiento de los sistemas de depuración de gases (catalizadores), especialmente de los vehículos de transporte (camiones, camiones hormigoneras, palas cargadoras, retroexcavadoras, etc.). Emisiones de ruido: - Cumplimiento de la legislación específica sobre niveles de potencia acústica de la maquinaria y vehículos que se usan en las obras. - Se evitará la concentración y el funcionamiento innecesario de vehículos y maquinaria involucrada en la obras. - Adecuación de los horarios de comienzo y finalización de las obras a los que se establezcan de forma reglamentaria para la zona urbana afectada.
Momento de verificación	Toda la fase de obras.
Labores de verificación:	Comprobar la aplicación de las medidas correctoras indicadas.
Lugar de verificación:	Ámbito de las obras
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Observación directa.
Frecuencia de verificación:	Mensual (durante obras)
Frecuencia emisión informe:	Mensual (durante obras)
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Emisiones de polvo. Inspección visual (inexistencia de nubes de polvo- deposición de finos en vegetación existente en el entorno más cercano, viales anexos y edificaciones colindantes). Emisiones de gases: Seguimiento y control a las inspecciones técnicas de la maquinaria de obra

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 130/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

	Emisiones de ruido: Técnico controlará que no existan ruidos de elementos desajustados o que se concentren los trabajos fuera de las horas definidas al efecto, que se cumplen los horarios de obras reglamentarios, etc.
Relación causa-efecto	Las emisiones de polvo, ruido y gases pueden generar un deterioro del bienestar en los usos residencias más cercanos a la zona de obras.
Indicador de impacto:	Emisiones de polvo. Presencia de polvo sobre infraestructuras, vegetación, edificaciones, etc. Quejas a la dirección de obra. Emisiones de gases. Quejas a la dirección de obra; no contar la maquinaria y vehículos con las correspondientes certificaciones y/o revisiones. Emisiones de ruido: Superación de los niveles sonoros establecidos en las ordenanzas municipales.
Nuevas medidas correctoras (en el caso de ser necesarias):	Intensificación de riegos correctores de emisiones de polvo.
Puntos de control:	Distintos puntos en el ámbito de la zona de obras.
Responsable:	Técnico ambiental.
Frecuencia seguimiento-control:	Mensual.
Frecuencia emisión informe:	Mensual.

2. RESIDUOS Y VERTIDOS	Objetivo: adecuada gestión de materias residuales y vertidos.
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impacto potencial:	Los residuos y vertidos mal gestionados pueden generar un deterioro ambiental, no sólo dentro de la ámbito si no en el espacio circundante.
Medidas correctoras:	Residuos: - Correcta gestión de los residuos, restos de demolición, escombros, hormigón y otros materiales de construcción; verificación su adecuada selección en obra, reutilización y traslado a vertedero autorizado de la fracción de inerte no reutilizable, etc. - Los residuos sólidos urbanos serán depositados en contenedores de recogida selectiva y posteriormente retirados por los servicios municipales de recogida de basura. - Residuos peligrosos almacenados en recipientes estancos y retirados por gestor autorizado para su correcto tratamiento. - Traslado preferente de restos vegetales a vertedero autorizado. Prohibición de quemar residuos vegetales en el ámbito de las obras. Vertidos: - Inertización inmediata de vertido accidental (con arena o similar) y gestión por gestor autorizado. - Aplicación de medidas encaminadas a evitar vertidos accidentales. - Dosificación de los riegos correctores. - Cambios de aceite de maquinaria en el exterior o en parque de maquinaria impermeabilizado.
Momento de verificación	Toda la fase de obras.
Labores de verificación:	Verificación del cumplimiento de las medidas correctoras.
Lugar de verificación:	Ámbito de la obra.
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Observación directa.
Frec. de verificación:	Mensual.
Frec. emisión informe:	Mensual.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Residuos:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 131/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

	Labores de seguimiento y control mediante observación directa por parte de técnico competente, verificando la ausencia de residuos dentro y fuera del ámbito de actuación, la clasificación selectiva dentro del ámbito de las obras, el control de los certificados de entrega a gestor autorizado de los residuos generados, sobre todo los peligrosos, comprobando el estado de conservación de los recipientes destinados a albergarlos y su adecuada etiquetación. Vertidos: Labores de seguimiento y control mediante observación directa por parte de técnico competente de los posibles vertidos que se puedan producir durante las obras, así como la gestión de estos (área de almacenamiento, registro de entrega a gestor autorizado, etc.).
Relación causa-efecto	Una mala gestión de los residuos de obra y/o vertidos accidentales generan efectos negativos sobre el medio ambiente
Indicador de impacto:	Residuos: observación de residuos dispersos en obra (fuera del área de acopio provisional), ausencia de registro de entrega a gestor autorizado. Vertidos: observación de vertidos no inertizados y/o no gestionados por gestor. Ausencia de registro de entrega a gestor autorizado.
Nuevas medidas correctoras	- Campañas de sensibilización de los trabajadores de obra. - Aumento de la capacidad de los servicios de gestión de residuos y vertidos de obra.
Puntos de control:	Ámbito de la obra.
Responsable:	Técnico ambiental.
Frec. Seguimien.-control:	Mensual.
Frec. emisión informe:	Mensual.

3. USOS DEL SUELO	Objetivo: protección del suelo y los usos del entorno
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impactos previstos:	Afección al suelo exterior y los usos del entorno.
Medidas correctoras	-Protección del suelo y los usos del entorno a lo largo del periodo de obras, prestándose especial cuidado en impedir que se produzcan vertidos, acumulaciones de residuos y materiales procedentes de las obras, así como el tránsito de maquinaria, vehículos o personas fuera de las zonas delimitadas por las obras, ni de forma temporal ni permanente. - Restringir el campo de acción de las obras al estrictamente necesario, y todo ello será objeto de seguimiento ambiental específico por parte de la Dirección de Obras o técnico ambiental dispuesto al efecto. - Instalación de un jalonamiento y/o vallado perimetral de obra cuya finalidad será evitar la afección del espacio y los usos que circundan el ámbito de las obras. - Implantar un cerramiento ciego que reduzca la incidencia paisajística de las obras sobre los usos del entorno en zonas en que las obras presenten una mayor incidencia visual. - Finalizadas las obras, los vallados y todos los elementos provisionales de obras deben ser retirados.
Labores de verificación	Verificación del cumplimiento de las medidas correctoras
Lugar de verificación:	Zonas de obras y su periferia adyacentes a la obra
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología :	Observación directa.
Frecuencia:	Mensual
Frecuencia emisión informe:	Mensual.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Observación directa por técnico competente
Relación causa-efecto	Afección al suelo y los usos del entorno
Indicador de impacto:	Quejas a la Dirección de Obra, de usuarios y residentes.
Puntos de control:	Suelo exterior adyacentes a la obra
Responsable:	Técnico ambiental.
Frecuencia:	Mensual.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 132/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

Frecuencia emisión informe:	Mensual.

4. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y AMBIENTAL	Objetivo: integración paisajística y ambiental
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impacto potencial:	- Inadecuada integración paisajística
Medidas correctoras:	- Condiciones para la urbanización y la edificación. - Se cuidará la estética y el adecuado grado de integración paisajística de la edificación, zonas verdes, cerramientos, etc. - Con carácter general, y en la medida de lo posible, se recomienda adoptar uniformidad tipológica en el diseño y características de la edificación, mediante el empleo, entre otros, de materiales, cromatismos, etc., que contribuyan a asegurar su adecuada integración paisajística en el entorno residencial. - Para el diseño de pasos peatonales y zonas ajardinadas, en general, se tendrá en cuenta la perspectiva de género, con el propósito de generar espacios públicos seguros e integradores para todos los sectores de la sociedad. -Iluminación -El nivel de iluminación se ajustará a los lux adecuados para producir un alumbrado homogéneo de todo el sector y sin crear áreas de penumbras, pero siempre con el imperativo de no ser demasiado excesivo. -El alumbrado previsto deberá cumplir la legislación en vigor que le afecte, en cuanto a niveles de emisión, tipos de lámparas, dirección de la emisión, etc. - Zonas ajardinadas. -Para el acondicionamiento de nuevas zonas ajardinadas (adscritas al área comercial, al entorno residencial, etc.), se emplearán ejemplares botánicos que se encuentren disponibles en viveros comerciales de la isla, y que bien por su carácter autóctono o bien por su incapacidad probada para dispersarse por sí mismos, aún sin ser autóctonos, se consideran adecuados, priorizando el empleo de especies florísticas adaptadas al piso bioclimático en el que se sitúa el sector, de manera que impliquen el menor requerimiento de riego. -La relación de especies de empleo preferente en los diferentes espacios a acondicionar es la siguiente:

ESPECIES ARBÓREAS	
NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
Phoenix canariensis	Palmera canaria
Convolvulus floridus	Guaidil
Dracaena draco	Drago

ESPECIES ARBUSTIVOS	
NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
Argyranthemum frutescens	Magarza
Euphorbia balsamifera	Tabaiba dulce
Euphorbia canariensis	Cardón
Euphorbia lamarckii	Tabaiba amarga
Lavandula canariensis	Lavanda
Plocama pendula	Balo
Echium sp.	Tajinaste

- Bajo ningún concepto se emplearán especies exóticas agresivas para el desarrollo de las zonas verdes y ajardinadas, prestando especial atención a no incluir ejemplares del catálogo de especies invasoras (*Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras*), así como aquellas otras que no puedan hibridarse con las especies autóctonas o que no tengan capacidad para asilvestrarse en el medio natural demostrado científicamente.
Si bien serán los correspondientes Proyectos de Jardinería los que concretarán el detalle de desarrollo de estas zonas verdes, se recomienda evitar alineaciones y distribuciones

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30	

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 133/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

	monótonas de las plantaciones para asegurar el mayor grado de naturalidad posible en las zonas verdes a implantar.
Momento de verificación	Durante todo el desarrollo de las obras.
Labores de verificación:	Cumplimiento de las determinaciones establecidas
Lugar de verificación:	Ámbito de la parcela Lote 5.
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Observación directa.
Frecuencia de verificación:	Mensual.
Frecuencia emisión informe:	Mensual.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Se constatará el adecuado desarrollo de zonas ajardinadas, la adecuada integración paisajística de la urbanización y edificación, etc.
Relación causa-efecto	La adecuada integración ambiental repercutirá directamente en la calidad paisajística que el potencial receptor de vistas tendrá del entorno.
Indicador de impacto:	Zonas verdes inadecuadas, etc. Empleo inadecuado de las texturas, colores, materiales, etc., en cerramientos y edificación.
Puntos de control:	Ámbito de la parcela Lote 5.
Responsable:	Técnico ambiental.
Frecuencia seguimiento-control:	Mensual.
Frecuencia emisión informe:	Mensual.

5. ACCESIBILIDAD VIARIA Y PEATONAL	Objetivo: minimizar las alteraciones de la accesibilidad viaria y peatonal en la periferia del sector y espacios residenciales.
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impactos previstos:	Pérdida temporal de accesibilidad peatonal y viaria.
Medidas correctoras	-Habilitación, en caso necesario, de pasos alternativos para garantizar la accesibilidad y funcionalidad, en su caso, de las infraestructuras, viarios rodados y peatonales, edificaciones residenciales, etc. -Se evitará en especial que las obras puedan interferir el tráfico asociado al sistema viario colindante, y en caso de necesidad de efectuar cortes temporales en viales y calles del entorno, se deberá observar una planificación de los trabajos, la habilitación de pasos alternativos, etc.
Labores de verificación	Verificación del cumplimiento de las medidas correctoras
Lugar de verificación:	Zonas de obras y su periferia adyacentes a la obra
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología :	Observación directa.
Frecuencia:	Mensual
Frecuencia emisión informe:	Mensual.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Observación directa por técnico competente
Relación causa-efecto	Los cortes de peatonales pueden dificultar el acceso al espacio urbano del sector y su entorno
Indicador de impacto:	Quejas a la Dirección de Obra, de usuarios y residentes.
Puntos de control:	Accesos peatonales y viarios adyacentes a la obra
Responsable:	Técnico ambiental.
Frecuencia:	Mensual.
Frecuencia emisión informe:	Mensual.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 134/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

6. CONTROL DEL TRÁFICO DE LA OBRA Y ACCESOS.	Objetivo: mantenimiento de la operatividad y buen estado del viario circundante.
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impacto potencial:	-Pérdida de fluidez y seguridad en el viario de acceso de los camiones encargados de traer el material de obra, de retirada de residuos, etc. - Afecciones al viario urbano, (deterioro, etc.).
Medidas correctoras:	- Retirada partículas y gravas en la zona de rodadura fuera de la obra. - Distanciamiento de camiones que salgan/entren en la obra (evitar retenciones por acumulación de vehículos pesados). - Señalización de obra.
Momento de verificación	Durante toda la fase de obras.
Labores de verificación:	Verificación del cumplimiento de las medidas correctoras
Lugar de verificación:	- Puntos de acceso a la obra. - Trama urbana anexa y/o usada por vehículos de obra.
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Observación directa.
Frecuencia de verificación:	Mensual.
Frecuencia emisión informe:	Mensual.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Observación directa por técnico competente del estado de conservación del pavimento del viario de acceso a las obras, de su estado de limpieza, de la entrada y salida del tráfico de obras al viario local, observando que se respetan los accesos establecidos, los límites de velocidad, y que no se producen retenciones innecesarias en el flujo normal de vehículos, y sin afectar a los usos del entorno, etc.
Relación causa-efecto	- La presencia de polvo/gravas puede implicar accidentes a los usuarios de la vía. - Las retenciones en el entorno urbano de las obras por una mala gestión del tráfico de obra deterioran entre otros el bienestar social (a los usuarios del viario afectado).
Indicador de impacto:	- Presencia de polvo y gravas. - Presencia de asfalto en mal estado. - Observación de retenciones. - Quejas a la Dirección de Obras.
Nuevas medidas correctoras (en el caso de ser necesarias):	- Aumento de la frecuencia de limpieza. - Repavimentación de superficies deterioradas. - Adecuación del tráfico a las eventualidades que se puedan producir durante el desarrollo de las obras.
Puntos de control:	- Acceso al ámbito desde el viario local. - Trama urbana anexa a obra y/o usada por vehículos de obra.
Responsable:	Técnico ambiental.
Frecuencia seguimiento-control:	Mensual.
Frecuencia emisión informe:	Mensual.

7.- PATRIMONIO CULTURAL.	Objetivo: protección del patrimonio cultural
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impacto potencial:	Pérdida de valores del patrimonio cultural de los que no se tuviese constancia y que pudiesen resultar evidenciados durante las obras
Medidas correctoras:	- Suspensión cautelar en la zona del hallazgo y comunicación al órgano competente (Cabildo de Gran Canaria) en caso de hallazgo fortuito. - Aplicación de las medidas que pudiera indicar el órgano competente.
Momento de verificación	Toda la fase de obras.
Labores de verificación:	Verificación de paralización de obra en caso de hallazgo fortuito
Lugar de verificación:	Zonas afectadas por remoción de tierras
Responsable:	Arqueólogo y técnico ambiental

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 135/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

Metodología:	Observación directa
Frecuencia de verificación:	Mensual
Frecuencia emisión informe:	Mensual
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Inspección visual mensual, que verifique la inexistencia de manifestaciones de interés patrimonial.
Indicador de impacto:	Aparición de elemento de valor patrimonial.
Nuevas medidas correctoras	Las que pudiera indicar el órgano competente en materia de patrimonio.
Puntos de control:	Toda la obra.
Responsable:	Técnico ambiental y arqueólogo.
Frecuencia seguimiento-control:	Mensual.
Frecuencia emisión informe:	Mensual.

8. CAMBIO CLIMÁTICO (HUELLA DE CARBONO)	Objetivo: prevención, reducción y compensación de la huella de carbono y de sus efectos sobre el cambio climático
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impacto potencial:	El incremento de las emisiones de gases de efecto invernadero puede inducir el fenómeno del cambio climático
Medidas correctoras:	- Propuestas de producción de electricidad basados en fuentes de energía renovable - Proyectos de revegetación y zonas verdes que sirvan para fijar el CO_2 atmosférico. - Proyectos de instalaciones que faciliten el ahorro y la reutilización del agua - Proyectos de instalaciones orientados a la reducción del consumo de energía, la eficiencia energética, etc. - Minimización de superficies duras e impermeables frente a zonas blandas que permitan la evapotranspiración y la infiltración, integración natural de la urbanización, utilización de vegetación autóctona en jardinería, favorecer la infiltración natural de las aguas pluviales reduciendo la impermeabilización, empleo de materiales duraderos cuyo proceso productivo implique el menor impacto ambiental posible (empleo preferente de materiales naturales), regular las características técnicas del alumbrado público para conseguir un elevado rendimiento energético.
Momento de verificación	A lo largo de la fase de redacción de proyectos Durante todo el desarrollo de las obras
Labores de verificación:	Verificación del cumplimiento de las medidas indicadas.
Lugar de verificación:	Ámbito de actuaciones del ámbito Lote 5
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Verificación del cumplimiento de medidas indicadas en los proyectos Observación directa en fase de obras.
Frec. de verificación:	MEDIDAS RELATIVAS AL PLANEAMIENTO: única (proyectos) MEDIDAS EN LA FASE DE OBRAS: mensual
Frec. emisión informe:	Informe único referente a los proyectos Semestral durante la fase de obras
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Labores de seguimiento y control mediante observación directa por parte de técnico competente, verificando: MEDIDAS RELATIVAS AL PLANEAMIENTO - La idoneidad de los proyectos de producción de electricidad basados en fuentes de energía renovable (estimación de la reducción de la huella de carbono). - La idoneidad de los proyectos de revegetación y zonas verdes: destino del mayor porcentaje posible de suelo a la implantación de zonas verdes que sirvan para fijar el CO_2 atmosférico (estimación de la reducción de la huella de carbono asociada). - Proyectos de instalaciones que faciliten el ahorro y la reutilización del agua

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 136/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

	- Proyectos de instalaciones para la minimización del consumo de energía, eficiencia energética, etc. MEDIDAS RELATIVAS A LA FASE DE EJECUCIÓN - Minimización de superficies duras e impermeables frente a zonas blandas, integración natural del equipamiento, utilización de vegetación autóctona en jardinería, características técnicas del alumbrado público para conseguir un elevado rendimiento energético.
Relación causa-efecto	El incremento de las emisiones de gases de efecto invernadero puede inducir el fenómeno de cambio climático
Indicador de impacto:	- Incumplimiento de medidas
Puntos de control:	Ámbito del MODIFICACIÓN MENOR
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Observación directa Observación directa y datos recogidos durante la explotación del equipamiento.
Frec. Seguimien.-control:	MEDIDAS RELATIVAS AL PLANEAMIENTO: única (proyectos) MEDIDAS EN LA FASE DE OBRAS: mensual
Frec. emisión informe:	Informe único referente a los proyectos Semestral durante la fase de obras

FASE OPERATIVA

1.- MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.	Objetivo: control estado de conservación y mantenimiento de usos e infraestructuras.
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impactos previstos:	Si se realizan los correctos mantenimientos de las infraestructuras no debiendo generarse impactos sobre los viarios, aceras, cerramientos, etc.
Medidas correctoras:	- Mantenimiento en perfecto estado de conservación y limpieza del viario, las aceras y demás áreas peatonales, evitando la formación de áreas marginales; restitución de desperfectos manteniendo las consideraciones iniciales, etc. - Se velará por el buen mantenimiento de las condiciones iniciales adoptadas por las edificaciones, cerramientos, revestimientos, etc., evitando su degradación estética. - La infraestructura de saneamiento e impulsión de aguas residuales se mantendrá en correctas condiciones de operatividad, aislamiento y estanqueidad
Labores de verificación:	Verificación del adecuado mantenimiento.
Lugar de verificación:	Ámbito de la superficie comercial y residencial
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Observación directa.
Frecuencia de verificación:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
Frecuencia emisión informe:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Observación directa.
Indicador de impacto:	Deterioro ambiental de la infraestructura urbana.
Puntos de control:	Ámbito de la superficie comercial y residencial
Responsable:	Técnico ambiental.
Frec. seguimiento-control:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
Frecuencia emisión informe:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.

2. RESIDUOS Y VERTIDOS	Objetivo: mantenimiento de la calidad ambiental.
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impacto potencial:	Proliferación de residuos.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 137/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

Medidas correctoras:	-Adecuada gestión de residuos y vertidos, dando cumplimiento estricto a la legislación vigente. -Limpieza de cunetas y puntos de desagüe antes del inicio del periodo de lluvias. La infraestructura de saneamiento e impulsión de aguas residuales se mantendrá en correctas condiciones de operatividad, aislamiento y estanqueidad, con lo que se evitarán pérdidas de aguas residuales, que pueden provocar afecciones al subsuelo, alteraciones del sosiego público, etc.
Momento de verificación	Observación directa.
Labores de verificación:	Observación directa.
Lugar de verificación:	Ámbito de la superficie comercial y residencial
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Observación directa.
Frecuencia de verificación:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
Frecuencia emisión informe:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Observación directa.
Relación causa-efecto	Aparición de residuos y/o vertidos.
Indicador de impacto:	Proliferación de vertidos, ausencia de áreas de recogida selectiva, etc. Cunetas y puntos de desagüe sucios en especial en las zonas verdes.
Puntos de control:	Ámbito de la superficie comercial y residencial
Responsable:	Técnico ambiental.
Frec. seguimiento-control:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
Frecuencia emisión informe:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.

3.- MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LAS ZONAS AJARDINADAS.	Objetivo: control estado de conservación y mantenimiento de las zonas ajardinadas
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impactos previstos:	Deterioro paisajístico y ambiental
Medidas correctoras:	- En cuando a las características edificatorias, se reparará cualquier daño que puedan sufrir las fachadas y cubiertas manteniéndose en estado adecuado (materiales, pinturas, cubiertas, etc.) - Se velará por el adecuado mantenimiento de las zonas ajardinadas, realizando las podas y reposiciones de marras precisas, retirando los restos vegetales de podas y residuos que puedan ser depositados por algunos usuarios (papeles, plásticos, etc.), efectuando tratamientos fitosanitarios si fuera necesario, abonos, limpieza, etc. - En caso de ser necesaria la reposición de elementos vegetales se hará por la misma especie y con un porte similar y se hará de forma inmediata; prohibición de empleo de especies florísticas incluidas en el catálogo de especies invasoras (Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras). - Los riegos serán debidamente dosificados según las necesidades de cada momento los fitosanitarios empleados atenderán a lo establecido en el RD 2163/1994.
Labores de verificación:	Verificación del adecuado mantenimiento.
Lugar de verificación:	Ámbito de la parcela Lote 5
Responsable:	Técnico ambiental competente.
Metodología:	Observación directa.
Frecuencia de verificación:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
Frecuencia emisión informe:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Observación directa.
Indicador de impacto:	Deterioro ambiental de las zonas verdes, jardineras, etc.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 138/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

Puntos de control:	Ámbito de la parcela Lote 5
Responsable:	Técnico ambiental competente.
Frecuencia seguimiento-control:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
Frecuencia emisión informe:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.

13.5.- ETAPA DE REDEFINICIÓN DEL PVA.

Se asegurará la adopción de nuevas medidas correctoras y/o modificación de las previstas en función de los resultados del seguimiento de los impactos residuales, de aquéllos que se hayan detectado con datos de dudosa fiabilidad, en particular sobre la población del entorno y los usuarios de las zonas colindantes, y de los impactos no previstos que aparezcan.

En consecuencia, se podrá modificar la periodicidad propuesta en el Programa de Vigilancia Ambiental en función de los resultados obtenidos.

Por tanto, el contenido de la etapa de redefinición depende del desarrollo del seguimiento y control de las medidas protectoras y correctoras contenidas en este Documento Ambiental Estratégico. Precisamente, será este seguimiento el que permita valorar la necesidad de modificar algunas de las medidas existentes y/o proponer nuevas en función del avance de las obras.

La modificación o inclusión de medidas correctoras adicionales llevarán consigo la aprobación por parte del Órgano Ambiental actuante.

13.6.- ETAPA DE EMISIÓN Y REMISIÓN DE INFORMES.

En los apartados precedentes, para cada uno de los elementos ambientales objeto de seguimiento ambiental, y en cada una de las fases de VERIFICACIÓN y de SEGUIMIENTO Y CONTROL, además de la correspondiente frecuencia de aplicación, se incluye la frecuencia de emisión y remisión de los informes.

En los citados informes se incluirán posibles mejoras detectadas, cualquier incidencia y el modo en el cual las mismas fueron o serán solventadas, etc. Los informes serán remitidos al órgano ambiental competente, si este lo solicita.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 139/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

14.- CONCLUSIÓN.

Como conclusión de la **ACTUALIZACIÓN** del **DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO: "MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 47 DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DETIRAJANA. GRAN CANARIA"** correspondiente al después de analizar los efectos de sus determinaciones que podrían afectar a los factores ambientales (factores físicos, químicos, biológicos, socioeconómicos y culturales), después de haberlos valorado y evaluado, encontrado medidas correctoras y protectoras para cada uno de los impactos detectados, y de haber desarrollado un Programa de Vigilancia Ambiental adecuado, se obtienen los argumentos suficientes para asegurar que el desarrollo de dicha propuesta no va a inducir repercusiones negativas sobre el medio ambiente en ninguno de los aspectos sobre los que incide, ni de forma directa ni de manera indirecta, **SE VALORA QUE ESTA ACTUALIZACIÓN MENOR NO TIENE EFECTOS SIGNIFICATIVOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE**.

En Las Palmas de Gran Canaria, febrero de 2025

52820316B ROSENDO JESUS LOPEZ (R: B76526177)

Firmado digitalmente por 52820316B ROSENDO JESUS LOPEZ (R: B76526177)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=ReFAEAT/AEAT0399/PUESTO 1/55951/18122023102729, serialNumber=IDCES-52820316B, givenName=ROSENDO JESUS, sn=LOPEZ LOPEZ, cn=52820316B ROSENDO JESUS LOPEZ (R: B76526177), 2.5.4.97=VATES-B76526177, o=EVALUA SOLUCIONES AMBIENTALES SL, c=ES
Fecha: 2025.02.14 09:24:56 Z

Fdo.: Rosendo Jesús López López
Biólogo Colegiado Nº7755-L
DNI: 52.820.316-B
Director General

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 140/140 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:29

Subsanación requerimiento
Expediente núm. 3123/2021

AL AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

-Órgano Ambiental Municipal-

DON ANTONIO J. MARRERO FALCÓN, letrado del Iltre. Colegio de Abogados de Las Palmas con número de colegiado 2.631, mayor de edad y provisto del DNI núm.43.766.970-V, actuando en nombre y representación de **DOÑA SUSANA DEL CASTILLO Y DEL CASTILLO**, cuya representación consta debidamente acreditada en este expediente y con domicilio a efectos de notificaciones en la calle Triana nº22, 2ª planta, (35002) Las Palmas de Gran Canaria, ante esa Administración comparezco y como mejor proceda en Derecho,

DIGO

I.- Que recientemente se le ha notificado requerimiento de subsanación en relación a la "**Modificación Menor del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la Unidad de Ejecución nº47, Ampliación Bellavista. Expediente 2021003123"**.

II.- Que en virtud de lo anterior y dentro del plazo de diez días legalmente concedido aporto como **Anexo I**: Documento Ambiental Estratégico subsanado en los términos advertidos por esa Administración.

En virtud de lo anterior,

SOLICITO, que se tenga por presentado este escrito, lo admita y en virtud de su contenido, tenga por contestado el requerimiento de subsanación realizado continuándose con la tramitación del expediente hasta su aprobación definitiva.

Fdo: Don Antonio J. Marrero Falcón

NOMBRE MARRERO FALCON ANTONIO JOSE - NIF 43766970V

Firmado digitalmente por NOMBRE MARRERO FALCON ANTONIO JOSE - NIF 43766970V
Fecha: 2025.02.14 11:49:16 Z

Firmado por:	ANTONIO JOSE MARRERO - Firma Externa	Fecha: 14-02-2025 11:49:16
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F3CB2371A9B7D89EFA32D2129559F52
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F3CB2371A9B7D89EFA32D2129559F52

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:36 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:31

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

INFORMACIÓN DE DOCUMENTO ELECTRÓNICO CATALOGADO

Información

Este documento fue incorporado el 17-02-2025 al Gestor Documental de la entidad ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA a través de su sistema de Registro y Gestión Administrativa.

La incorporación, así como el proceso de digitalización que se haya podido aplicar sobre el documento, fue realizada con todas las garantías y de acuerdo a lo establecido en el Esquema Nacional de Interoperabilidad y a las leyes 39/2015 y 40/2015.

A continuación se detallan los metadatos asociados:

Documento

Denominación:	itc_ACTUALIZACION_DAE BELLAVISTA_140225_fdo (1).zip
Origen:	ADMINISTRACIÓN
Órgano:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
Soporte original:	DIGITAL
Tipo documental ENI:	TD99
Formato:	ZIP

Catalogación

Dependencia:	MASPALOMAS
Resumen SHA1:	qU0kFDuMUeHf+5wBWyR97/7PMsU=

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:36
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 144FFFB2782DC34B64E852F796A35B26

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/144FFFB2782DC34B64E852F796A35B26

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:36 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:33

Agencia Tributaria
sede.agenciatributaria.gob.es

Delegación Especial de CANARIAS

Unidad de Gestión de Grandes Empresas de CANARIAS
PZ DERECHOS HUMANOS, 1
35003 LAS PALMAS (LAS PALMAS)
Tel. 901200350

Nº de Remesa: 00030390008

Nº Comunicación: 2366434302339

CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA
CALLE JOSEFINA MAYOR 50
35200 TELDE
PALMAS, LAS

COMUNICACIÓN DE TARJETA ACREDITATIVA DEL NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL (NIF)

Con esta comunicación se envía la tarjeta acreditativa del NIF que figura en la parte inferior de este documento.
Este documento tiene plena validez para acreditar el NIF asignado. Asimismo, si resulta más cómodo, se puede recortar la tarjeta que figura en la parte inferior y que posee los mismos efectos acreditativos que el documento completo.
Se podrá verificar la validez de este documento siguiendo el procedimiento general para el cotejo de documentos habilitado en la Sede Electrónica de la Agencia Tributaria (sede.agenciatributaria.gob.es), utilizando el código seguro de verificación que figura al pie.
Los obligados tributarios deberán incluir su número de identificación fiscal en todas las autoliquidaciones, declaraciones, comunicaciones o escritos que presenten ante la Administración tributaria, así como en todos en todos los documentos de naturaleza o con trascendencia tributaria que expida como consecuencia del desarrollo de su actividad.

Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015. Art.43) por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, con fecha 08 de Febrero de 2023. Autenticidad verificable mediante ***Código Seguro Verificación PNCGAVH8HAQP4Z85*** *en www.agenciatributaria.gob.es.*

Agencia Tributaria
www.agenciatributaria.es

TARJETA DE IDENTIFICACIÓN FISCAL
Número de Identificación Fiscal **Definitivo**

B76088418

Denominación o Razón Social: **CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA**

Anagrama Comercial

Domicilio Fiscal: **CALLE JOSEFINA MAYOR, NUM 50**
35200 TELDE - (PALMAS, LAS)

Domicilio Social: **CALLE JOSEFINA MAYOR, NUM 50**
35200 TELDE - (PALMAS, LAS)

Administración de la AEAT **35850 UGGE**

Fecha N.I.F. **Definitivo: 01-04-2011**

App AEAT

Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015 Art. 43). Autenticidad verificable mediante **Código Seguro Verificación PNCGAVH8HAQP4Z85** en https://sede.agenciatributaria.gob.es

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:38
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 8CE92D3A0D5974E83C3B9C44676D6438
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8CE92D3A0D5974E83C3B9C44676D6438

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:38 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:34

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625696

10/2010

JOSÉ LUIS PARDO LÓPEZ
NOTARIO
C/. Galicia, 32
35007 Las Palmas de G. Canaria
Tlf.: 928 472 998 / Fax: 928 22 81 04

CONSTITUCION DE SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA CONFORME LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO QUINTO DEL REAL DECRETO-LEY 13/2010:

"CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA"

NUMERO: QUINIENTOS DIECISÉIS

En Las Palmas de Gran Canaria a cuatro de marzo de dos mil once.- ----------

Ante mi **JOSE LUIS PARDO LOPEZ**, Notario del Ilustre Colegio de las Islas Canarias con residencia en Las Palmas de Gran Canaria.----------

COMPARECE

DON MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO, mayor de edad, casado con doña Lidia Esther Antúnez Rodríguez (43.255.937-K) en régimen económico matrimonial de gananciales, vecino de Las Palmas de Gran Canaria (Las Palmas), con domicilio en calle Lord Byron, número 5 y con D.N.I. y N.I.F. número 42.762.588-E. ----------

IDENTIFICO al señor compareciente por su reseñado documento de identidad, conforme al articulo 23, apartado c) de la Ley del Notariado. Copia de dicho documento una vez comprobada su concordancia, lo conservaré en soporte informático, para dar

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 Ver sello - 1/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:36

cumplimiento al artículo 4 de la Orden EHA/114/2008 de 29 de enero. ----------

INTERVIENE en su propio nombre y derecho.-. ----------

Tiene a mi juicio, capacidad legal necesaria para formalizar la presente escritura pública de **CONSTITUCION DE SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, y al efecto, ----------

EXPONE

PRIMERO.- Que con el nombre de **"CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA"** tiene la voluntad de constituir una Sociedad de Responsabilidad Limitada, con sujeción a las normas que establece el **Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio**, (en adelante "La Ley") **y especialmente a lo establecido en el Real Decreto Ley 13/2010** y demás aplicables de carácter general o especial ----------

SEGUNDO- Que proceden a la constitución de la expresada sociedad con arreglo a las siguientes ----------

ESTIPULACIONES

PRIMERA. CONSTITUCION.- DON MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO constituye una Sociedad de Responsabilidad Limitada con la denominación **"CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA"**, con un capital de **TRES MIL SEIS EUROS (3.006,00 €)**, domiciliada en calle Josefina Mayor, N.º 50, Polígono Industrial El Goro, de Telde (LAS PALMAS) y de carácter unipersonal. ---------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 2/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:36

AH6625695

10/2010

Dicha Sociedad se regirá por el siguiente orden de fuentes: 1º.- Por las disposiciones legales imperativas; 2º.- Por los Estatutos; y 3º.- Por las demás disposiciones legales aplicables. ----

ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD

"CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA"

CAPITULO I

DENOMINACIÓN, OBJETO, DOMICILIO Y DURACIÓN

ARTICULO 1º.- Esta Sociedad se denomina **"CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA"** y se regirá por las normas que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, (en adelante "La Ley") y demás aplicables de carácter general o especial, y los presentes estatutos y acuerdos sociales posteriores. ----------

ARTÍCULO 2º.- Constituye el objeto de la Sociedad: ----------

La elaboración, transformación, envasado, importación, exportación, compraventa, almacenamiento, distribución y comercialización en general de todo tipo de productos vegetales, cárnicos, pescados, mariscos y demás productos marinos. ----------

Elaboración, distribución y comercialización en general de

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 3/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:36

piensos para animales y materias primas para su preparación.-------

La instalación y explotación, incluso en régimen de arrendamiento, de almacenes de depósitos comerciales, plantas frigoríficas y de maquinaria y equipamiento en general de industrias de elaboración, transformación y envasado de todo tipo de productos vegetales, cárnicos, pescados, mariscos y demás animales y productos marinos.----------

La comercialización de toda clase de productos, en particular de negocios o establecimientos de supermercados e hipermercados.----------

La elaboración, distribución y comercialización de alimentos precocinados y preparados y en general prestación de los servicios denominados de catering.----------

La promoción, formación, construcción y comercialización en régimen de compraventa, arrendamiento o por cualquier otro título, de parcelaciones, urbanizaciones, viviendas, chalets, apartamentos, locales comerciales, almacenes, aparcamientos de vehículos, naves industriales o cualquier otro tipo de bienes o realizaciones inmobiliarias.----------

La construcción, compraventa, arrendamiento y explotación de hoteles, apartoteles y demás establecimientos de alojamientos hoteleros o extra hoteleros. El arrendamiento de toda clase de bienes muebles mediante los instrumentos públicos legalmente existentes.----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 4/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:36

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625694

10/2010

Las actividades enumeradas podrán ser también desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, mediante la participación en otra Sociedad con objeto análogo. ----------

Queda excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad. ----------

Las actividades contenidas en los apartados anteriores quedan fuera del ámbito de aplicación de la Ley 2/2007 de 15 de marzo, de sociedades profesionales, en el sentido de que no son ejercitadas directamente por la sociedad, sino que esta sirve de intermediación entre los profesionales con titulación oficial que las ejerciten y el cliente o solicitante de las prestación de dichas actividades profesionales. ----------.

ARTICULO 3º.- El domicilio social queda fijado en **calle Josefina Mayor, N.º 50, Polígono Industrial El Goro, de Telde (LAS PALMAS).**----------

El cambio de domicilio social consistente en su traslado dentro del mismo término municipal, no exigirá el acuerdo de la Junta General, pudiendo acordarse por el Órgano de Administración de la Sociedad; en cualquier otro caso, se exigirá el acuerdo de la Junta

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 5/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:36

General. ----------

El Órgano de Administración será competente para decidir o acordar la creación, la supresión o el traslado de las sucursales, agencias y representaciones en cualquier lugar que estime conveniente.----------

El acuerdo de transferir al extranjero el domicilio de la sociedad sólo podrá adoptarse cuando exista un Convenio Internacional vigente en España que lo permita con mantenimiento de la misma personalidad jurídica. ----------

ARTICULO 4º.- Su duración es indefinida y da comienzo a sus operaciones el día de la firma de la escritura de constitución. ----

CAPITULO II

CAPITAL SOCIAL - PARTICIPACIONES

ARTICULO 5º.- El capital social íntegramente suscrito y desembolsado se fija en **TRES MIL SEIS EUROS (3.006,00 €)**, dividido en **TRES MIL SEIS** participaciones SOCIALES, numeradas de la uno a la tres mil seis, ambas inclusive, de **UN EURO (1,00 €)** de valor nominal, cada una de ellas, acumulables e indivisibles, que no tendrán el carácter de valores, no podrán estar representadas por medio de títulos o de anotaciones en cuenta, ni denominarse acciones. ----------

Las participaciones atribuirán a los socios los mismos derechos, con las excepciones expresamente establecidas en la Ley. ----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 6/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:36

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625693

10/2010

ARTICULO 6º.- La transmisión de las participaciones sociales, así como la constitución del derecho real de prenda sobre las mismas, deberá constar en documento público.----------

La constitución de derechos reales diferentes del referido en el párrafo anterior sobre las participaciones sociales deberá constar en escritura pública.----------

El adquiriente de las participaciones sociales podrá ejercer los derechos de socio frente a la sociedad desde que ésta tenga conocimiento de la transmisión o constitución del gravamen.----------

Hasta la inscripción de la sociedad o, en su caso, del acuerdo de aumento del capital en el Registro Mercantil no podrán transmitirse las participaciones sociales. ----------

Será enteramente libre la transmisión voluntaria de participaciones sociales por actos inter vivos entre socios, así como la realizada en favor del cónyuge, ascendientes o descendientes del socio o en favor de sociedades pertenecientes al mismo grupo que la transmítete.----------

Fuera de los casos previstos en el párrafo anterior, la transmisión voluntaria de participaciones sociales por actos inter vivos se regirá por las siguientes reglas: ----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 7/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:36

a) El socio que se proponga transmitir su participación o participaciones deberá comunicarlo por escrito al Órgano de Administración, haciendo constar el número y características de las participaciones que pretende transmitir, la identidad del adquiriente y el precio y demás condiciones de la transmisión.----------

b) La transmisión quedará sometida al consentimiento de la sociedad, que se expresará mediante acuerdo de la Junta General, previa inclusión del asunto en el orden del día, adoptado por la mayoría ordinaria establecida por la Ley. ----------

c) La sociedad sólo podrá denegar el consentimiento si comunica al transmítete, por conducto notarial, la identidad de uno o varios socios o terceros que adquieran la totalidad de la participaciones. No será necesaria ninguna comunicación al transmítete si concurrió a la Junta General donde se adoptaron dichos acuerdos. Los socios concurrentes a la Junta General tendrán preferencia para la adquisición. Si son varios los socios concurrentes interesados en adquirir, se distribuirán las participaciones sociales entre todos ellos a prorrata de su participación en el capital social.----------

d) El precio de las participaciones, la forma de pago y las demás condiciones de la operación, serán las convenidas y comunicadas a la sociedad por el socio transmítete. Si el pago de la totalidad o de parte del precio estuviera aplazado en el proyecto de transmisión, para la adquisición de las participaciones será

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 8/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:36

AH6625692

10/2010

requisito previo que una entidad de crédito garantice el pago del precio aplazado.----------

En los casos en que la transmisión proyectada fuera a título oneroso distinto de la compraventa o a título gratuito, el precio de adquisición será el fijado de común acuerdo por las partes y, en su defecto, el valor real de las participaciones el día en que se hubiere comunicado a la sociedad el propósito de transmitir. Entendiéndose por valor real, el valor razonable determinado por auditor de cuentas, que no sea el que tuviere designado la sociedad, siendo confiada tal misión al Auditor que de común acuerdo designen los interesados o, que, a solicitud de cualquiera de ellos, nombre el Registrador Mercantil del domicilio social.----------

En los casos de aportación a sociedad anónima o comanditaria por acciones, se entenderá por valor real de las participaciones el que resulte del informe elaborado por el experto independiente nombrado por el Registrador mercantil. ----------

e) El documento público de transmisión deberá otorgarse en el plazo de un mes a contar desde la comunicación por la sociedad de la identidad del adquiriente o adquirientes. ----------

f) El socio podrá transmitir las participaciones en las

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 9/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:36

condiciones comunicadas a la sociedad, cuando hayan transcurrido tres meses desde que hubiera puesto en conocimiento de ésta su propósito de transmitir sin que la sociedad le hubiera comunicado la identidad del adquiriente o adquirientes. ----------

En caso de transmisión forzosa a que se refiere el artículo 109 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio de la Ley, los socios y, en su defecto, la sociedad tendrán derecho de adquisición preferente, en los términos y con las condiciones que el indicado precepto consagra. ----------

ARTICULO 7º.- La Adquisición de alguna participación social por sucesión hereditaria, confiere al heredero o legatario la condición de socio. ----------

ARTICULO 8º.- La sociedad llevará un Libro registro de socios, en el que se harán constar la titularidad originaria y las sucesivas transmisiones, voluntarias o forzosas, de las participaciones sociales, así como la constitución de derechos reales y otros gravámenes sobre las mismas. En cada anotación se indicará la identidad y domicilio del titular de la participación o del derecho o gravamen constituido sobre aquella. ----------

La sociedad sólo podrá rectificar el contenido del Libro registro si los interesados no se hubieren opuesto a la rectificación en el plazo de un mes desde la notificación fehaciente del propósito de proceder a la misma.----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 10/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:36

AH6625691

10/2010

Cualquier socio podrá examinar el Libro registro de socios, cuya llevanza y custodia corresponde al órgano de administración.----------

El socio y los titulares de derechos reales o gravámenes sobre las participaciones sociales, tienen derecho a obtener certificación de las participaciones, derechos o gravámenes registrados a su nombre.----------

Los datos personales de los socios podrán modificarse a su instancia, no surtiendo entre tanto efectos frente a la sociedad. ------

ARTICULO 9º.- En caso de copropiedad sobre una o varias participaciones sociales, los copropietarios habrán de designar una sola persona para el ejercicio de los derechos de socio, y responderán solidariamente frente a la sociedad de cuantas obligaciones se deriven de ésta condición. La misma regla se aplicará a los demás supuestos de cotitularidad de derechos sobre las participaciones. ----------

ARTICULO 10º.- En el caso de usufructo de participaciones, la cualidad de socio reside en el nudo propietario, pero el usufructuario tendrá derecho, en todo caso, a los dividendos acordados por la sociedad durante el usufructo. El ejercicio de los

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 11/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:36

demás derechos de socio corresponde al nudo propietario.----------

En las relaciones entre el usufructuario y el nudo propietario regirá lo que determine el título constitutivo del usufructo y, en su defecto, lo dispuesto en la legislación civil aplicable.----------

ARTICULO 11º.- En el caso de prenda de participaciones sociales corresponderá al propietario de éstas el ejercicio de los derechos de socio. ----------

En caso de ejecución de la prenda de participaciones se aplicarán las reglas previstas para el caso de transmisión forzosa por el artículo 109 de la Ley, del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio. ----------

En caso de embargo de participaciones, se observarán las mismas reglas, siempre que sean compatibles con el régimen específico del embargo.----------

CAPITULO III

ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD

JUNTA GENERAL

ARTICULO 12º.- La sociedad será administrada y representada por un Órgano de Administración, que podrá estar configurado por un Administrador Único, varios Administradores que actúen solidaria o conjuntamente, nombrado por la Junta General de socios, que podrá optar, alternativamente, por cualquiera de las modalidades de Administración citadas, sin

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 12/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:36

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625690

10/2010

necesidad de modificación estatutaria. Para ser nombrado administrador no se requerirá la condición de socio. La duración del cargo de administrador será indefinida, y podrán ser separados por la expresada Junta en cualquier momento. ----------

El número de administradores será como mínimo de uno y como máximo de doce. ----------

ARTICULO 13º.- Los socios, reunidos en Junta General, decidirán en los asuntos propios de la competencia de la Junta. Todos los socios incluso los disidentes y los que no hayan participado en la reunión, quedan sometidos a los acuerdos de la Junta General. ----------

Los acuerdos sociales se adoptarán por mayoría de los votos validamente emitidos, siempre que representen al menos un tercio de los votos correspondientes a las participaciones sociales en que se divida el capital social excepto en los casos en que se requiera, según la legislación aplicable, la presencia de un porcentaje distinto del capital social. No se computarán los votos en blanco. ----------

El aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los Estatutos sociales para la que no se exija

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 13/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:36

mayoría cualificada requerirán el voto favorable de más de la mitad de los votos correspondientes a las participaciones en que se divida el capital social.----------

La autorización a los administradores para que se dediquen, por cuenta propia o ajena, al mismo, análogo o complementario genero de actividad que constituya el objeto social; la supresión o la limitación del derecho de preferencia en los aumentos de capital; la transformación, la fusión, la escisión, la cesión global de activo y pasivo y el traslado del domicilio social al extranjero, y la exclusión de socios requerirán el voto favorable de, al menos, dos tercios de los votos correspondientes a las participaciones en que se divida el capital social.----------

Es competencia de la Junta General deliberar y acordar sobre todos los asuntos en que tenga interés la sociedad. ----------

Todos los socios tienen derecho de asistir a la Junta General. El socio podrá hacerse representar en las reuniones de la Junta General por medio de otro socio, su cónyuge, ascendientes, descendientes o persona que ostente poder general conferido en documento público con facultades para administrar todo el patrimonio que el representado tuviere en territorio nacional. La representación comprenderá la totalidad de las participaciones de que sea titular el socio representado y deberá conferirse por escrito. Si no constare en documento público deberá ser especial para cada Junta. ----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 14/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:36

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625689

10/2010

ARTICULO 14º.- La Junta General será convocada por el Órgano de administración y, en su caso, por los liquidadores de la sociedad.----------

El órgano de administración convocará la Junta General para su celebración dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio con el fin de censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado. Si estas Juntas Generales no fueren convocadas dentro del plazo legal, podrán serlo por el Juez de Primera Instancia del domicilio social, a solicitud de cualquier socio y previa audiencia de los administradores.----------

El Órgano de administración convocará asimismo la Junta General siempre que lo considere necesario o conveniente y, en todo caso, cuando lo soliciten uno o varios socios que representen, al menos, el cinco por ciento del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta. En este caso, la Junta General deberá ser convocada para su celebración dentro del mes siguiente a la fecha en que se hubiere requerido notarialmente al Órgano de administración para convocarla, debiendo incluirse necesariamente en el orden del día los asuntos que hubiesen sido

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 15/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:36

objeto de solicitud.----------

Si el Órgano de administración no atiende oportunamente a la solicitud, podrá realizarse la convocatoria por el Juez de Primera Instancia del domicilio social, si lo solicita el porcentaje del capital social a que se refiere el párrafo anterior y previa audiencia de los administradores. ----------

En caso de muerte o cese del administrador único, de todos los administradores que actúen individualmente, de alguno de los administradores que actúen conjuntamente, sin que existan suplentes, cualquier socio podrá solicitar del Juez de Primera Instancia del domicilio social la convocatoria de Junta General para el nombramiento de los administradores. Además cualquiera de los administradores que permanezcan en el ejercicio del cargo podrá convocar la Junta General con ese sólo objeto. ----------

Las Juntas Generales serán convocadas mediante carta certificada y con acuse de recibo o notificación por conducto notarial o burofax, dirigida, individualmente a cada uno de los socios, al domicilio designado al efecto o al que conste en el Libro registro de socios. La convocatoria de la Junta, en caso de traslado internacional del domicilio social, debe publicarse en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de gran circulación en la provincia en la que la sociedad tenga su domicilio, con dos meses de antelación como mínimo a la fecha prevista para su celebración. ----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 16/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:36

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625688

10/2010

Entre la convocatoria y la fecha prevista para la celebración de la reunión deberá existir un plazo de, al menos, quince días, computándose dicho plazo desde la fecha en que hubiese sido remitido o notificado notarialmente el anuncio al último de ellos. -----

La convocatoria expresará el nombre de la sociedad, la fecha y hora de la reunión, así como el orden del día, en el que figurarán los asuntos a tratar. Figurará asimismo en el anuncio de la convocatoria el nombre de la persona o persona que realicen la comunicación.----------

La Junta General se celebrará en el término municipal donde la sociedad tenga su domicilio. Si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración, se entenderá que la Junta ha sido convocada para su celebración en el domicilio social. ----------

Actuarán de Presidente y Secretario de la Junta, en caso de Administrador único, actuará de Presidente el administrador y de Secretario el socio que elijan los concurrentes a la reunión, en caso de varios administradores que actúen individual o conjuntamente, actuará de Presidente el Administrador de mayor edad y de Secretario el mas joven.----------

ARTICULO 15º.- Todos los acuerdos sociales deberán

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 17/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:36

constar en acta. El acta incluirá necesariamente la lista de asistentes y deberá ser aprobada por la propia Junta al final de la reunión o, en su defecto, y dentro del plazo de quince días, por el Presidente de la Junta General y dos socios interventores, uno en representación de la mayoría y otro por la minoría. ----------

También se podrá levantar acta notarial de la Junta General en los términos que resultan del artículo 203 de la Ley reguladora.--

ARTICULO 16º.- La Junta General quedará validamente constituida para tratar de cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que esté presente o representada la totalidad del capital social y los concurrentes acepten por unanimidad la celebración de la reunión y el orden del día de la misma. ----------

La Junta Universal podrá reunirse en cualquier lugar del territorio nacional o del extranjero. ----------

ARTICULO 17º.- La representación de la sociedad, en juicio y fuera de él, corresponde al órgano de administración.----------

La atribución del poder de representación a los administradores se regirá por las siguientes reglas:----------

a) En el caso de Administrador único, el poder de representación corresponderá necesariamente a éste.----------

b) En el caso de varios administradores solidarios, el poder de representación corresponde a cada administrador.----------

c) En el caso de varios administrador conjuntos el poder de

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 18/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:36

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625687

10/2010

representación se ejercerá mancomunadamente, en cuyo caso el poder de representación se ejercerá mancomunadamente por dos cualesquiera de ellos.----------

El Órgano de Administración podrá realizar toda clase de actos de administración y representación y de disposición, obligacionales y de riguroso dominio, correspondiéndole la gestión de la sociedad y su representación frente a terceros. ----------

CAPITULO V

BALANCE Y APLICACIÓN DE RESULTADO

ARTICULO 18º.- El ejercicio social comenzará el día primero de Enero de cada año y finalizará el treinta y uno de Diciembre siguiente, sin perjuicio de la facultad de que la Junta decida variar éstas fechas, manteniendo el mismo lapso de tiempo entre una y otra.----------

El primer ejercicio social comenzará el día de la firma de la escritura de constitución.----------

ARTÍCULO 19º.- Se aplicará a las cuentas anuales de la sociedad lo dispuesto en TITULO VII del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio.----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 19/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:36

A partir de la convocatoria de la Junta General, cualquier socio podrá obtener de la sociedad, de forma inmediata y gratuita, los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la misma, así como el informe de gestión y, en su caso, el informe de los auditores de cuentas. En la convocatoria se hará mención de este derecho. ----------

Durante el mismo plazo el socio o socios que representen al menos el cinco por ciento del capital podrán examinar en el domicilio social, por sí o en unión de experto contable, los documentos que sirvan de soporte y de antecedente de las cuentas anuales. ----------

ARTICULO 20º.- La distribución de dividendos a los socios se realizará en proporción a su participación en el capital social.---------

CAPITULO VI

DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD

ARTICULO 21º.- La Sociedad se disolverá por cualquiera de las causas enumeradas en las normas establecidas en el articulo 360 y siguientes el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio. ----------

ARTICULO 22º.- Quienes fueren administradores al tiempo de la disolución quedarán convertidos en liquidadores, salvo que la Junta General, al acordar la disolución, designe otros. La liquidación se ajustará, en todo caso, a lo dispuesto en el artículo

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 20/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:36

AH6625686

10/2010

371 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio. ----------

CAPITULO VII

DE LA RESOLUCIÓN DE DUDAS Y CONTROVERSIAS

ARTICULO 23º.- Con salvedad de los casos en los que las leyes establecen un procedimiento especial de obligatoria observancia, las diferencias que puedan surgir entre los socios, como tales o entre éstos y la Sociedad, o su Órgano de Administración, serán dirimidas por tres árbitros, en equidad, nombrados de conformidad con la Ley Reguladora del Arbitraje vigente, sin perjuicio de los derechos de impugnación de acuerdos establecidos en los artículos los artículos 204 y 251 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio. ----------

SEGUNDA. SUSCRIPCION Y DESEMBOLSO.- El capital social es de **TRES MIL SEIS EUROS (3.006,00 €)**, dividido en **TRES MIL SEIS participaciones sociales**, iguales, acumulables e indivisibles de **UN EURO (1,00 €)** de valor nominal cada una, que a efectos estadísticos y de identificación se numeran del uno a la tres

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 21/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:36

mil seis, ambos inclusive, que son íntegramente suscritas y desembolsadas por el socio fundador, mediante ingreso-deposito en efectivo en entidad bancaria, según acreditan con **certificación** que **se incorpora** a esta matriz formando parte de ella. ----------

TERCERA. ORGANO DE ADMINISTRACION.- DON MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO, dando a este acto carácter de Junta Universal de socios de la Compañía, acuerda: ----------

a) Determinar que la Sociedad será inicialmente representada y administrada, por **plazo indefinido**, por: **UN ADMINISTRADOR ÚNICO**. ----------

b) Designar **ADMINISTRADOR ÚNICO** de la Compañía a **DON MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO**, cuyas circunstancias personales quedan reseñadas en la comparecencia de esta escritura; quien, presente en este acto, **acepta** su cargo y toma posesión del mismo, después de manifestar no estar incursa en las prohibiciones a que se refiere la estipulación quinta.----------

No se precisa la designación de Auditores de Cuentas por no ser necesario al reunir la Sociedad los requisitos establecidos en el artículo 108 para formular balance abreviado. ----------

CUARTA.- Para el período comprendido entre este acto y el de la inscripción de la Sociedad en el Registro Mercantil, se establecen las siguientes normas: ----------

1) -El Órgano de administración podrá ejercitar todas sus facultades de administración y representación y conferir

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 22/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:36

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625685

10/2010

apoderamientos con igual alcance. ----------

2) -La Junta General podrá adoptar acuerdos, dentro de su competencia, para la realización de actos durante dicho período.----

Por los actos realizados en virtud de lo previsto en esta estipulación cuarta, responderá solidariamente la Sociedad con todo su patrimonio y los socios hasta el límite de lo que se hubiesen obligado a aportar.----------

QUINTA.- Se prohíbe expresamente la ocupación o ejercicio de cargos de administración en esta Sociedad a las personas declaradas incompatibles por la Ley 12/95 11 de Mayo, especialmente las contenidas en la Ley 5/2006 de 10 de abril y la Ley 3/1997 de 8 de Mayo de incompatibilidades de los miembros del Gobierno del Estado y Altos Cargos de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, así como la correspondiente legislación autonómica. ----------

Asegura el nombrado para cargo en esta escritura, que no está incursos en incompatibilidad legal o estatutaria alguna. ----------

SEXTA.- DON MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO asevera que la denominación dada a la Sociedad aquí constituida no coincide con la de ninguna otra preexistente y lo acredita con la

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 23/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:36

oportuna certificación del Registro Mercantil Central, que me entrega y dejo incorporada a esta matriz. ----------

SEPTIMA.- Advierto expresamente de la obligatoriedad de la inscripción de la presente escritura en el Registro Mercantil. ----------

De conformidad con lo establecido en el Registro Mercantil el otorgante consiente expresamente la inscripción parcial de la presente escritura y de los Estatutos, en el supuesto que cualquiera de sus cláusulas o estipulaciones adoleciese de algún defecto a juicio del Registrador Mercantil.----------

OCTAVA. Asimismo advierto yo, el Notario, a la señora compareciente, de lo dispuesto en los artículos 12 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital, y concordantes del Reglamento del Registro Mercantil, en relación a la situación de unipersonalidad de esta Sociedad; por lo que en tanto subsista la situación de unipersonalidad la Sociedad **hará constar expresamente su condición de unipersonal** en toda su documentación, correspondencia, notas de pedido, y facturas, así como en todos los anuncios que haya de publicar por disposición legal o estatutaria. ----------

NOVENA. SOLICITUD DE EXENCIONES FISCALES.- Los interesados **solicita expresamente las exenciones fiscales y bonificaciones arancelarias**, tanto Notariales como Regístrales, contenidas en el Real Decreto-Ley 13/2010, artículos tres y quinto.----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 24/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:36

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625684

10/2010

DÉCIMA.- PRÓRROGA DE LA RESERVA DE LA DENOMINACIÓN SOCIAL. ----------

Para evitar la caducidad de la reserva de la denominación social, SE SOLICITA del señor Registrador Mercantil que COMUNIQUE al Registrador Mercantil Central que esta escritura se encuentra en el Registro Mercantil pendiente de despacho y así obtener la prórroga de la reserva de la denominación de la compañía por otros dos meses, todo ello de acuerdo con lo establecido por el Art. 412,3 del Reglamento del Registro Mercantil.

UNDÉCIMA. REMISIÓN TELEMÁTICA.- La copia autorizada electrónica se remitirá de conformidad con el artículo 112.1 de la Ley 24/2.001 de 27 de diciembre, el artículo 249 del Reglamento Notarial, la Resolución de la DGRN de 4 de junio de 2.007, y de la obligación del Sr. Registrador de remitir al Notario las comunicaciones previstas por el artículo 112.4 de la citada Ley 24/2001 **y siempre con sujeción a los plazos establecidos en el Real Decreto-Ley 13/2010.**----------

La copia autorizada electrónica se expedirá por el Notario autorizante, conforme al artículo 17 bis 5 de la Ley de 28 de Mayo de 1862, del Notariado y al artículo 224.4 del Reglamento Notarial,

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 25/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:36

y especialmente a lo establecido en el articulo quinto del Real Decreto Ley 13/2010,. En ningún caso deberá trasladarse a papel o reproducirse el contenido de la copia, a efectos fiscales u otros distintos de aquellos para los que se ha expedido y remitido. ---------

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN

Así lo dice y otorga en mi presencia. ----------

Quedan hechas las reservas y advertencias legales; en particular y a efectos fiscales advierto de las obligaciones y responsabilidades tributarias que incumben al partes en su aspecto material, formal y sancionador, y de las consecuencias de toda índole que se derivarían de la inexactitud de sus declaraciones. -----

Leída por mí la presente escritura al señor compareciente tras ser advertidos por mí del derecho que tienen a hacerlo por sí mismo, y al que renuncia, y enterado de su total contenido, la encuentra conforme, la ratifica y firma.----------

De haber identificado al señor compareciente, por su respectivo documento de identidad reseñado y exhibido, de su capacidad y legitimación, de que el consentimiento ha sido libremente prestado, de que el otorgamiento se ajusta a la legalidad y a la voluntad debidamente informada del otorgante e interviniente y de todo lo demás consignado en este instrumento público, extendido en trece folios de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie AH, números 6629844 y los doce anteriores.

Yo, el Notario, DOY FE.----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 26/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:36

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625683

10/2010

Sigue la firma de la compareciente.----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado.----------

Aplicación de Arancel, Ley de Tasas de 13 de Abril de 1.989.

BASE DE CÁLCULO: 3.006

Arancel aplicable nºs. 2, 4, 6 y 7

DERECHOS ARANCELARIOS: 175'24

DILIGENCIA DE INCORPORACION DE DOCUMENTO.- Referida a la escritura número **QUINIENTOS DIECISEIS** del dos mil once, de mi protocolo general ordinario. ----------

Las Palmas de Gran Canaria a cuatro de marzo de dos mil once. ----------

Para hacer constar que el día de hoy recibo a través de la Plataforma e-notario Comunicación Acreditativa del Número de Identificación Fiscal de la sociedad que se constituye: B76088418.----------

De todo ello y de lo demás contenido en esta diligencia,

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 27/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:36

extendido a continuación de la escritura que la precede y en el presente folio de papel exclusivo para documentos notariales.--------

Yo, el Notario, DOY FE.----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado.----------

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN TELEMÁTICA Y RECEPCIÓN DEL NÚMERO DE ENTRADA referida a la escritura **QUINIENTOS DIECISÉIS d**el año dos mil **once** de mi protocolo general ordinario. ----------

En Las Palmas de Gran Canaria a cuatro de marzo de dos mil once.----------

La pongo yo, el Notario, para hacer constar que en el día de hoy he remitido por vía telemática al Registro de la Propiedad copia autorizada electrónica de la escritura que antecede, a los efectos de la inscripción en el/los mismo/s.----------

Asimismo, el día de hoy he recibido por vía telemática la comunicación relativa a la entrada de la escritura en el Registro DE MERCANTIL DE LAS PALMAS la cual resultan los siguientes datos: ----------

- Fecha: **04/03/2011**----------
- Hora: **13:11:12**----------
- Año: **2011** ----------
- Número:**2520**----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 28/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:36

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625682

10/2010

- Libro:1.----------

De todo lo cual, así como de extenderse esta diligencia a continuación de la escritura que la motiva, en el presente folio de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie AH, número 6624763. ----------

Yo, el Notario, **DOY FE.** ----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado.----------

DILIGENCIA DE RECEPCIÓN DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN FIRMADO DIGITALMENTE POR EL REGISTRO referida a la **QUINIENTOS DIECISÉIS** del año dos mil **once** de mi protocolo general ordinario.----------

En Las Palmas de Gran Canaria a cuatro de marzo de dos mil once.----------

La pongo yo, el Notario, para hacer constar que en el día de hoy he recibido por vía telemática la comunicación (firmada digitalmente, y debidamente verificada, por el Registro MERCANTIL DE LAS PALMAS) del Asiento de Presentación que la

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 29/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:36

presente escritura ha causado en el citado Registro, y que es del siguiente tenor literal: ----------

- **Libro Diario 198**----------
- **Asiento 204** ----------

De todo lo cual, así como de extenderse esta diligencia a continuación de la escritura que la motiva, en este folio de papel exclusivo para documentos notariales de la serie AH, número 6624764. ----------

Yo, el Notario, DOY FE. ----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado.----------

DILIGENCIA.- referida a la escritura número **QUINIENTOS DIECISÉIS** del año dos mil once de mi protocolo general ordinario. ----------.

En Las Palmas de Gran Canaria a nueve de marzo de dos mil once. ----------

La pongo yo, el Notario, para hacer constar que en el día de hoy he recibido calificación defectuosa del registro mercantil por falta de liquidación del impuesto, no pudiendo dar cumplimiento a la legislación vigente Real Decreto ley 13/2010.----------

De todo lo cual, así como de extenderse esta diligencia a continuación de la escritura que la motiva, en este folio de papel

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 30/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:36

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625681

10/2010

exclusivo para documentos notariales de la serie AH, números 6624765. ----------

Del total contenido de esta escritura extendida en diecisiete folios de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie AH, números 6629844, los doce anteriores en orden, de la serie AG, numero 1167074, de la serie AH, numeros 6624763, 6624764 y 6624765.----------

Yo, el Notario, **DOY FE**. ----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado.----------

DOCUMENTOS UNIDOS

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 31/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:36

REGISTRO MERCANTIL CENTRAL
SECCION DE DENOMINACIONES

PRINCIPE DE VERGARA, 94
TELÉF. 902 88 44 42
28006 MADRID

CERTIFICACION Nº. 11032318

DON **José Luis Benavides del Rey** , Registrador Mercantil Central, en base a lo interesado por:
D/Da. **MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO,**
en solicitud presentada al Diario con fecha 25/02/2011, asiento 11032684,

CERTIFICO: Que NO FIGURA registrada la denominación

CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA

En consecuencia, **QUEDA RESERVADA DICHA DENOMINACION** a favor del citado interesado, por el plazo de **SEIS MESES** desde la fecha que a continuación se indica, conforme a lo establecido en el articulo 412.1 del reglamento del Registro Mercantil.

Madrid, a Veintiocho de Febrero de Dos Mil Once.

EL REGISTRADOR,

REGISTRO MERCANTIL CENTRAL
JOSE LUIS BENAVIDES DEL REY
MADRID

NOTA.- Esta certificación tendrá una vigencia, a efectos de otorgamiento de escritura, de TRES MESES contados desde la fecha de su expedición, de conformidad a lo establecido en el art. 414.1 del Reglamento del Registro Mercantil.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 32/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:36

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625680

10/2010

"la Caixa"

Andrés Guerra Pérez, Apoderado de la oficina 8626, CENTRO DE EMPRESAS DE LAS PALMAS de la CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA, "la Caixa", inscrita con el número 2100 en el Registro Especial de Cajas de Ahorro del Banco de España y con el número 1 en el Registro de Cajas de Ahorro de la Generalitat de Catalunya, figurando asimismo inscrita con el número 3003 en el Registro Mercantil de Barcelona, tomo 20397, folio 1, hoja B-5614, inscripción 1ª, con NIF G-58-899998 y domiciliada en Barcelona, Avenida Diagonal 621-629

CERTIFICA

Que a efectos de lo establecido en el Reglamento del Registro Mercantil, en la Oficina 8626, CENTRO DE EMPRESAS DE LAS PALMAS, se han realizado las siguientes operaciones:
En la cuenta corriente a la vista número 2100-8626-47-0200059931 y a nombre de la entidad CARNICA GLOBAL S.L. EN CONSTITUCION , se han ingresado las cantidades y en las fechas que a continuación se indican:
Fecha 03/03/2011, Importe 3.006,00 Euros

Que según escrito de fecha 03/03/2011 suscrito por CARNICA GLOBAL S.L. EN CONSTITUCION , las aportaciones dinerarias efectuadas han sido realizadas a efectos de la constitución de la sociedad por las personas, en las cantidades y en las fechas que seguidamente se detallan:
Don Miguel Saavedra Alvarado, Importe 3.006,00 Euros, Fecha 03/03/2011
Y para que así conste y surta efecto ante quien proceda, a petición del interesado, libra la presente certificación en LAS PALMAS DE GRAN CANARIA a 03/03/2011.

CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA
8626, CENTRO DE EMPRESAS DE LAS PALMAS

"la Caixa"
-3 MAR 2011
Centro de Empresas
de Las Palmas - 8626
León y Castillo, 8
35008 LAS PALMAS DE G.C.

Ref: 8626-0027-2011

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 33/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:36

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AG1167075

08/2010

ESPAÑA NOTARIADO

Agencia Tributaria

Servicio Telemático de Solicitud de NIF Provisional del Consejo General del Notariado y la Agencia Estatal de la Administración Tributaria

Nº Expediente AEAT
2011C3608840054H

COMUNICACIÓN ACREDITATIVA DEL NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL

La presente comunicación ha sido remitida por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.

Este documento tiene plena validez para acreditar su Número de Identificación Fiscal (NIF).

El Número de Identificación Fiscal (NIF) que figura en la presente comunicación podrá ser comprobado en la página web de la Agencia Tributaria (www.agenciatributaria.es), accediendo a Oficina Virtual / Otros Trámites / Certificaciones Tributarias y, en el grupo de servicios sin certificado de usuario, seleccionando el servicio de Comprobación de la autenticidad de las Tarjetas de Identificación Fiscal con código electrónico. Para ello la propia Agencia Tributaria le remitirá próximamente, por correo ordinario y al domicilio fiscal de la sociedad, una notificación que contiene la Tarjeta de Identificación Fiscal con el código electrónico necesario para efectuar la verificación correspondiente de la validez de la certificación.

El NIF que le ha sido asignado tiene carácter provisional. En breve plazo recibirá, en su domicilio fiscal, en papel, el documento identificador de la tarjeta acreditativa.

Le recordamos que tiene la obligación de aportar la documentación pendiente necesaria para la asignación del NIF definitivo. Una vez cumplidos los trámites administrativos pertinentes, el NIF definitivo le será remitido al domicilio fiscal de la sociedad.

Recuerde que debe incluir su NIF en todos los documentos de naturaleza o con trascendencia tributaria que expida como consecuencia del desarrollo de su actividad, así como en todas las autoliquidaciones, declaraciones, comunicaciones o escritos que presente ante la Administración Tributaria.

NIF Provisional
B76088418

Fecha de expedición del NIF Provisional	**04/03/2011**
Razón o denominación social	**CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA**
Domicilio social	**Josefina Mayor, 50 - 35001 Palmas de Gran Canaria (Las) (Las Palmas)**
Domicilio fiscal	**Josefina Mayor, 50 - 35001 Palmas de Gran Canaria (Las) (Las Palmas)**
Código electrónico justificante de la presentación de solicitud de NIF Provisional	**B0821805AFF4BED4**
Número y fecha del documento notarial en el que se constituye la sociedad	**516, 04/03/2011**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 34/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:36

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625679
AH6624604

10/2010

10/2010

Fecha: 04/03/2011

Hora: 13:11:12

Libro: 1

Año: 2011

Número: 2520

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6624603

10/2010

Registro Mercantil Las Palmas
EMILIO CASTELAR, 4 Y 6. 2 PLANTA.
35007 - LAS PALMAS DE G.C.

Notificación de Asiento de Presentación

Se pone en su conocimiento que el documento con número de entrada **1/2011/2.520,0** correspondiente a la sociedad **CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA** autorizado en **LAS PALMAS DE G.C.**, número de protocolo **2011/516** el día **cuatro de marzo de dos mil once** fue presentado el día **cuatro de marzo de dos mil once** en el diario **198**, asiento **204**.

LAS PALMAS DE G.C. , **a cuatro de marzo de dos mil once**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 36/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:36

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625678

10/2010

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

3.- La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 37/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:36

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625702

10/2010

Registro Mercantil Las Palmas
EMILIO CASTELAR, 4 Y 6. 2 PLANTA.
35007 - LAS PALMAS DE G.C.

Notificación de Suspensión de Inscripción por defectos

Don Francisco de Asis Fernandez Rodriguez, Registrador Mercantil de LAS PALMAS MERC., previo el consiguiente examen y calificación, de conformidad con los artículos 18 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada conforme a los siguientes HECHOS y FUNDAMENTOS DE DERECHO:

HECHOS

DIARIO / ASIENTO: 198 / 204
F. PRESENTACION: 04/03/2011
ENTRADA: 1/2011/2.520,0
SOCIEDAD: CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA
HOJA:
AUTORIZANTE: PARDO LOPEZ, JOSé LUIS
PROTOCOLO: 2011/516 de 04/03/2011

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1.- Falta nota sobre liquidación del IMPUESTO, en unión de CARTA DE PAGO. - Artículo 256 de la Ley Hipotecaria y 51.13 de su Reglamento, artículo 86.1 del RRM y artículo 122 del Real Decreto 828/1995 de 29 de mayo por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados-.

2.- El/los defecto/s anterior/es tiene/n la consideración de subsanable/s, no habiéndose tomado anotación preventiva de suspensión conforme al artículo 62.4 del Reglamento del Registro Mercantil por no haberse solicitado.

En relación con la presente calificación :

Puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a los arts. 19 bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria y al Real Decreto 1039/2003, en el plazo de quince días a contar desde la fecha de notificación, sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación que el interesado entienda procedente.

Puede impugnarse directamente ante el Juzgado de lo Mercantil de esta capital mediante demanda que deberá interponerse dentro del plazo de dos meses, contados desde la notificación de esta calificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal conforme a lo previsto en los artículos 324 y 328 de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción por Ley 24/2005 de 18 de Noviembre.

Cabe interponer recurso en este Registro Mercantil para la Dirección General

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 38/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:36

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625677

10/2010

de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de notificación en los términos de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 15º del R.R.M. contando la presente nota de calificación con la conformidad del cotitular del Registro.

LAS PALMAS DE G.C., nueve de marzo de dos mil once

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:36

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625701

10/2010

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

3.- La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.

ES CO-

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:36

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625676

10/2010

-**PIA DE SU MATRIZ**, con la que concuerda que bajo el número de orden al principio indicado obra en mi protocolo general de instrumentos públicos, donde dejo nota. Y a instancias de **la entidad otorgante** según interviene, la expido en veintiun folios de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie #35;15;, números 6625696 y los veinte anteriores. Las Palmas de Gran Canaria, el diez de marzo de dos mil once. **DOY FE**. ----------

FE PÚBLICA NOTARIAL

01246910 62

Gobierno de Canarias
Administración Tributaria Canaria

Oficina Tributaria Gran Canaria Sur

Lugar y fecha: San Bartolome de Tirajana, 31 de Marzo de 2011
Documento:

Núm. de presentación: 20110000107762

Para la liquidación del impuesto correspondiente a este docume
presentado los modelos de autoliquidación y/o declaración con los
justificante que se relacionan y, si procede se ha acreditad
según validación mecánica al pie.

Se ha presentado copia del documento que se conserva en esta ofic
comprobación de la autoliquidación y, en su caso, rectifi
práctica de la liquidación o liquidaciones complementarias que sean pr

6000200545902	---	---
---	---	---
---	---	---
---	---	---
---	---	---
---	---	---
---	---	---

Gobierno de Canarias
Administración Tributaria Canaria

Oficina Tributaria Gran Canaria Sur

Se solicita al Registrador de la Propiedad
Mercantil y de Bienes Muebles que efectúe
NOTA DE AFECCIÓN FISCAL por la que los
bienes y derechos transmitidos quedarán afectos
a la responsabilidad del pago de las cantidades
liquidadas o no, correspondientes a los tributos que
graven tales transmisiones o adquisiciones, así
como cuando se hayan acogido a algún beneficio
fiscal cuya definitiva efectividad dependa del
cumplimiento de ulteriores requisitos.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC			
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 41/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:36	

Registro Mercantil Las Palmas T. 0 F. 0
CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA
Presentación: 1/198/204 Folio: 33 F.P.: 04/03/2011
Prot.: 2011/516/N/04/03/2011
Fecha: 04/03/2011 13:11 N.Entrada: 1/2011/2.520,0
Pres.PARDO LOPEZ, JOSE LUIS
(Telem.)

T. 0 F. 0
CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA
Presentación: 1/198/204 Folio: 33 F.P.: 04/03/2011
Prot.: 2011/516/N/04/03/2011
Fecha: 31/03/2011 12:51 N.Entrada: 1/2011/3.472,0
Pres.VEIGA SOTO, MERCEDES

Registro Mercantil Las Palmas

EMILIO CASTELAR, 4 Y 6. 2 PLANTA. - 35007 LAS PALMAS DE G.C.

CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA

DOCUMENTO: 1/2011/3.472,0 **ASIENTO:** 198/204 **DE FECHA:** 04/03/2011

EL REGISTRADOR MERCANTIL que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18-2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha procedido a su inscripción en la fecha de la presente nota, en el:

TOMO : 1985 **LIBRO** : 0 **FOLIO** : 82

HOJA : GC-44190 **INSCRIP.:** 1ª

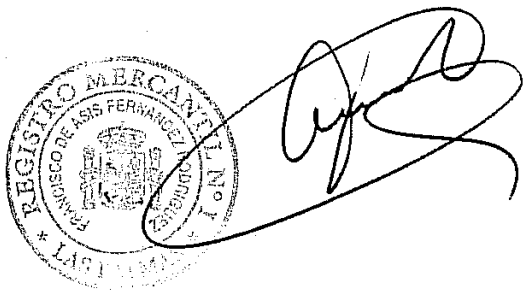
Calificada desfavorablemente la copia telemática del presente título y presentada copia autorizada el día 31 de Marzo de 2.011, en unión de Diligencia de Rectificación de fecha 22 de Marzo corriente, extendida por el mismo Notario autorizante de ésta el 23 de Marzo de 2.011.

Haciéndose constar expresamente la no inclusión de la persona/s nombrada/s a que se refieren las inscripciones practicadas en este Registro en virtud de este documento, en el Registro de Resoluciones Concursales, conforme a lo dispuesto en el artículo 61 bis del Reglamento del Registro Mercantil.

HONORARIOS (sin I.G.I.C.): 97,22 Euros (16.176 Pts.) **FACTURA:**

LAS PALMAS DE G.C. , 1 de Abril de 2011

EL REGISTRADOR



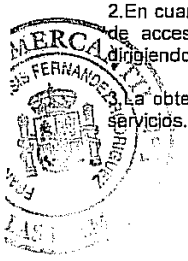
LEY 8/89 – D.Ad. 3ª. ☒ BASE DECLARADA ☐ ACTO SIN BASE DE CUANTÍA Nº ARANCEL 1,2,5,13,20,22,42

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.Los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.

2.En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

3.La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 43/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:36

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 44/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:36

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

MERCEDES

AH6630201

10/2010

JOSÉ LUIS PARDO LÓPEZ
NOTARIO
C/. Galicia, 32
35007 Las Palmas de G. Canaria
Tlf.: 928 472 998 / Fax: 928 22 81 04

DILIGENCIA DE RECTIFICACION.- Referida a la escritura número **QUINIENTOS DIECISEIS** del año dos mil once, de mi protocolo general ordinario. ----------

Las Palmas de Gran Canaria a veintidós de marzo de dos mil once.----------

Que la extiendo yo, **JOSE LUIS PARDO LOPEZ**, Notario autorizante de esta escritura, para hacer constar que en la precedente se cometió el error de hacer constar que el estado civil del compareciente, DON MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO era casado, cuando ha obtenido la sentencia de divorcio el día siete de febrero de dos mil once, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número once, en procedimiento número 15/2011, según consta en mi Protocolo, por sentencia que he tenido a la vista. En consecuencia, el estado civil del compareciente es **DIVORCIADO**. ---

REMISIÓN TELEMÁTICA.- La copia autorizada electrónica se remitirá de conformidad con el artículo 112.1 de la Ley 24/2.001 de 27 de diciembre, el artículo 249 del Reglamento Notarial, la Resolución de la DGRN de 4 de junio de 2.007, y de la obligación del Sr. Registrador de remitir al Notario las comunicaciones previstas por el artículo 112.4 de la citada Ley 24/2001 **y siempre**

Relacionado el precedente documento,
al folio 82 del tomo 1985, General,
hoja G. C. 44190 e inscripción 1ª
Las Palmas 1 de Abril 2011

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 45/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:36

con sujeción a los plazos establecidos en el Real Decreto-Ley 13/2010. ----------

La copia autorizada electrónica se expedirá por el Notario autorizante, conforme al artículo 17 bis 5 de la Ley de 28 de Mayo de 1862, del Notariado y al artículo 224.4 del Reglamento Notarial, **y especialmente a lo establecido en el articulo quinto del Real Decreto Ley 13/2010**,. En ningún caso deberá trasladarse a papel o reproducirse el contenido de la copia, a efectos fiscales u otros distintos de aquellos para los que se ha expedido y remitido.----------

Del contenido de esta diligencia, extendida a continuación de la nota de expedición de la primera copia y en el presente folio de papel exclusivo para documentos notariales.----------

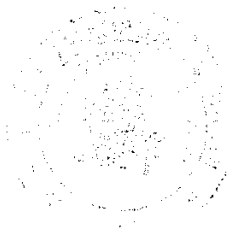
Yo, el Notario, DOY FE. ----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado. ----------

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN TELEMÁTICA Y RECEPCIÓN DEL NÚMERO DE ENTRADA referida a la escritura **QUINIENTOS DIECISÉIS** del año dos mil ONCE de mi protocolo general ordinario. ----------

En Las Palmas de Gran Canaria a veintidos de marzo de dos mil once. ----------

La pongo yo, el Notario, para hacer constar que en el día de hoy he remitido por vía telemática al Registro de la Propiedad copia



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 46/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:36

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6630202

10/2010

autorizada electrónica de la diligencia de rectificación que antecede, a los efectos de la inscripción en el/los mismo/s. ----------

Asimismo, el día de hoy he recibido por vía telemática la comunicación relativa a la entrada de la diligencia de rectificación, en el Registro MERCANTIL DE LAS PALMAS de la cual resultan los siguientes datos: ----------

- Fecha: **22/03/2011**----------
- Hora: **18:12:14**----------
- Año: **2011** ----------
- Número: 0----------

De todo lo cual, así como de extenderse esta diligencia a continuación de la escritura que la motiva, en el presente folio de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie AH, número 6630199. ----------

Yo, el Notario, **DOY FE.**----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado. ----------

DILIGENCIA DE RECEPCIÓN DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN FIRMADO DIGITALMENTE POR EL REGISTRO referida a la **QUINIENTOS DIECISÉIS** del año dos

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 47/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:36

mil **once** de mi protocolo general ordinario. ----------

En Las Palmas de Gran Canaria a veintitrés de marzo de dos mil once. ----------

La pongo yo, el Notario, para hacer constar que en el día de hoy he recibido por vía telemática la comunicación (firmada digitalmente, y debidamente verificada, por el Registro MERCANTIL DE LAS PALMAS) de la diligencia de rectificación, fue presentado en esta oficina con el numero de entrada 1/2011/3106.0 para las operaciones registrales oportunas.----------

De todo lo cual, así como de extenderse esta diligencia a continuación de la escritura que la motiva, en este folio de papel exclusivo para documentos notariales de la serie AH número 6630200.----------

Del total contenido de esta escritura extendida en tres folios de papel exclusivo para documentos notariales de la serie AH, números 6628822, 6630199 y 6630200. ----------

Yo, el Notario, DOY FE. ----------
Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado. ----------

DOCUMENTOS UNIDOS

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 48/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:36

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6630203
AH6630181

10/2010
10/2010

NOTARIA DE LAS PALMAS * LUIS PARDO LOPEZ *

Fecha: 22/03/2011

Hora: 18:12:14

Libro: 1

Año: 2011

Número: 3106

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 49/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:36

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6630180

10/2010

Registro Mercantil Las Palmas
EMILIO CASTELAR, 4 Y 6. 2 PLANTA.
35007 - LAS PALMAS DE G.C.

Notificación de Denegación de Asiento de Presentación

Se pone en su conocimiento que el documento con número de entrada **1/2011/3.106,0** correspondiente a la sociedad **CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA** autorizado en **PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS)**, número de protocolo **2011/516** no ha sido presentado por las siguientes causas:

La diligencia de rectificación enviada con fecha de hoy bajo el nº de entrada 1/2011/3106, no tiene presentación en el libro Diario, pero si se hará constar por nota al margen del asiento número 204 del diario 198.

En relación con la presente denegación de asiento de presentación :

Puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a los arts. 19 bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria y al Real Decreto 1039/2003, en el plazo de quince días a contar desde la fecha de notificación, sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación que el interesado entienda procedente.

Puede impugnarse directamente ante el Juzgado de lo Mercantil de esta capital mediante demanda que deberá interponerse dentro del plazo de dos meses, contados desde la notificación de esta denegación de asiento de presentación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal conforme a lo previsto en los artículos 324 y 328 de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción por Ley 24/2005 de 18 de Noviembre.

Cabe interponer recurso en este Registro Mercantil para la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de notificación en los términos de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 15º del R.R.M. contando la presente nota de calificación con la conformidad del cotitular del Registro.

LAS PALMAS DE G.C., a **veintitres de marzo de dos mil once**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 50/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:36

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6630204

10/2010

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

3.- La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.

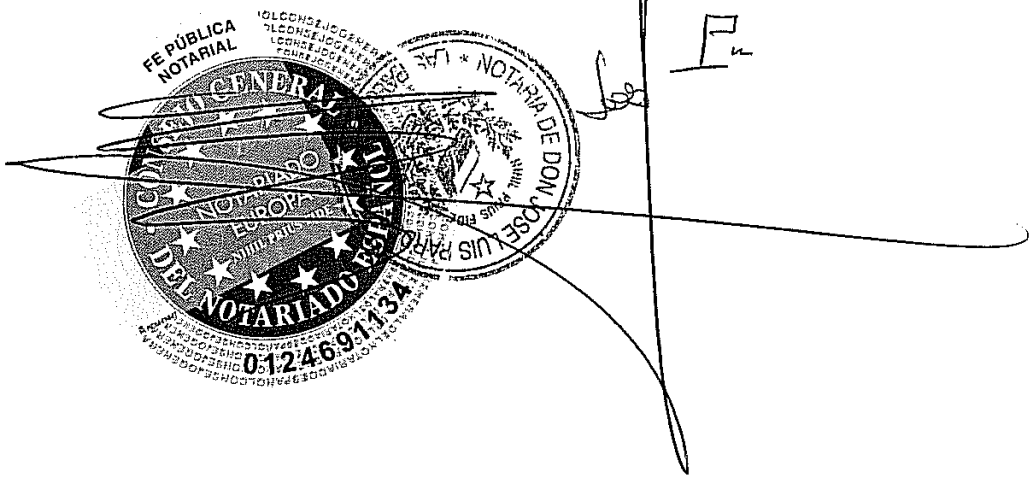
Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 51/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:36

ES COPIA DE LA DILIGENCIA, con la que concuerda que bajo el número de orden al principio indicado obra en mi protocolo general de instrumentos públicos, donde dejo nota. Y a instancias de **la entidad otorgante** según interviene, la expido en cuatro folios de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie AH, números 6630201 y los tres siguientes en orden correlativo. Las Palmas de Gran Canaria, el veintitrés de marzo de dos mil once. **DOY FE**. ----------



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 52/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:36

Registro Mercantil Las Palmas

FERCA COMUNIDAD DE BIENES
CIF: E35989664
EMILIO CASTELAR, 4 Y 6. 2 PLANTA.
LAS PALMAS
35007 LAS PALMAS

Interesado/a:
CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA
B76088418
C/ JOSEFINA MAYOR 50 - POLIGONO INDUSTRIAL EL GORO
TELDE
(LAS PALMAS)

MINUTA DE DERECHOS DEVENGADOS

Nº. Factura: M1/2011/2.269
Nº. Entrada: 1/2011/3.472,0

Diario 1/198 Asiento: 204

Bases	Arancel	Conceptos	Cantidad	Honorarios	Total	
3.006,00	1	Asiento de Presentación	1	6,010121	6,010121	
3.006,00	2.1	Calificación	1	12,020242	12,020242	
3.006,00	2.3	Nota a pié por Asiento en Otro	1	1,202024	1,202024	
3.006,00	5	Constitución, Fusión, Transf,	2	6,011061	8,137774	(*)
3.006,00	13.a.1	Cargos y Facultades	1	24,040484	24,040484	
3.006,00	20.1	Unipersonalidad	1	12,020000	12,020000	
3.006,00	21.a	Nota Marginal	1	0,150253	0,150253	
3.006,00	23.2	Suplidos	35	0,300000	10,500000	
3.006,00	23.1	Certificación de un Asiento	1	1,502530	1,502530	
3.006,00		Borme	1	3,610000	3,610000	
3.006,00		Nota simple	1	6,010121	6,010121	
	98	Disposición tercera	1	12,020242	12,020242	

Honorarios del Registro: ...	97,22	16.176P
I.G.I.C.: ..... (5%)	4,86	809P
Total :	**102,08 Euros**	**16.985P**

LAS PALMAS DE G.C., 6 de Abril de 2011

El Registrador,

Recursos: la presente minuta de honorarios podrá ser impugnada ante la D.G.R.N., previa solicitud de reforma ante el Registrador, en su caso, en el plazo de un mes a contar desde su pago o notificación.
Al destinatario de esta factura le incumbe, en su caso, la obligación de retención prevista en el artículo 99.2 de la Ley 35/2006.
(*) APLICADAS REDUCCIONES SEGÚN R.D.L. 6/1999, 6/2000 y 8/2010

LIQUIDACION DERECHOS REGISTRO Y BORME

Total Derechos Registro	:	102,08	16.985P
B.O.R.M.E.	:	54,58	9.081P
Por Provision de Fondos	:	-150,00	-24.958P
Ingresado	:	**6,66 Euros**	**1.108P**

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal, se hace constar que los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se lleven en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección que figura en el encabezamiento de esta factura.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30	

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 53/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:36

Registro Mercantil Las Palmas PAGINA : 1

LISTADO DE ENVIO AL BORME DE ACTOS

(Entrada 1/2011/3.472,0)

FECHA : 01/04/2011 HORA : 13:06

CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA - B76088418

Constitución

Fecha de Comienzo de Operaciones: 04/03/11
Duración: Indefinida
Negativa del REMIC : 2011 / 032318

Objeto Social: La elaboración, transformación, envasado, importación, exportación, compraventa, almacenamiento, distribución y comercialización en general de todo tipo de productos vegetales, cárnicos, pescados, mariscos y demás productos marinos. Elaboración, distribución... de piensos para animales.

Domicilio: C/ JOSEFINA MAYOR 50 - POLIGONO INDUSTRIAL EL GORO
Población: TELDE
Provincia: LAS PALMAS

Forma Social: Limitada
Capital Suscrito: 3.006,00 euros
Capital Desembolsado: 3.006,00 euros

Nombramiento de miembro de órgano adm.

Sujeto Nombrado : SAAVEDRA ALVARADO,MIGUEL
Cargo o Función : Administrador único
Fecha de nombramiento: 04/03/2011 - Fecha de terminación (**) : INDEFINIDA
NIF/CIF: 42762588E

Declaración de unipersonalidad

Declaración de unipersonalidad :
Identidad del socio único: SAAVEDRA ALVARADO,MIGUEL

Datos Registrales:

Tomo: 1985 , Libro: 0 , Folio: 82 , Sección: 8 , Hoja : GC 44190
Inscripción o anotación : 1ª / Fecha: 01/04/2011 Año Pre.: 2011

Importe de publicación en BORME : 54,58

9.081P

La presente información se certifica a los efectos previstos en el apartado 2 del artículo 25 (rectificación de errores) de la Orden del Ministerio de Justicia de 30 de diciembre de 1991.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 54/54 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:36

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

CERTIFICACIÓN DE ESTADO DE NOTIFICACIÓN	
Identificador	2500000830
Canal de Envío	SEDE ELECTRÓNICA
Nº de Registro de Salida	2025001347
NIF	43766970V
Interesado	MARRERO FALCON ANTONIO J.
Estado	Puesta a Disposición
Fecha	17/02/2025 11:30:42
Asunto	MODIFICACION MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION Nº 47

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

CERTIFICACIÓN DE ESTADO DE NOTIFICACIÓN	
Identificador	2500000831
Canal de Envío	SEDE ELECTRÓNICA
Nº de Registro de Salida	2025001347
NIF	B76168806
Interesado	ESTUDIOS AMBIENTALES DE PLANEAMIENTO SL
Estado	Acuse de Recibo
Fecha	17/02/2025 14:17:04
Asunto	MODIFICACION MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION Nº 47

AL ÓRGANO AMBIENTAL MUNICIPAL DEL
AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

Justificación del cambio de redactor del DAE una vez que se nos solicitó la subsanación del mismo

Asunto: **Informe Ambiental en relación a la Modificación Menor del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la Unidad de Ejecución 47, Ampliación Bellavista.**
Expediente: **2021-003123**
Registro salida: nº 2025-000804
Fecha de notificación: 30-01-2025

ANTONIO MARRERO FALCÓN mayor de edad, titular del Documento Nacional de Identidad número 43.766.970 V, actuando en nombre y representación de la Familia del Castillo y del Castillo como le consta a ese Ayuntamiento y DOLORES CABRERA LÓPEZ, mayor de edad, titular del Documento Nacional de Identidad número 43.241.445 L, actuando en nombre y representación de la entidad mercantil CARNICA GLOBAL S.L. con domicilio en la calle Josefina Mayor nº 50, CP 35200 de Telde y C.I.F. B-76.088.418, representada por don Miguel Saavedra Alvarado, con D.N.I 42.762.588 E, según consta acreditado en el expediente de Modificación Menor en tramitación, comparecen ante el **Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana** y,

ACLARAN:

I. Que **en relación a la Modificación Menor del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la Unidad de Ejecución 47, Ampliación Bellavista,** ambas partes utilizamos para la redacción del documento ambiental DAE a la misma ambientalista, doña Yazmina Lozano Más.

II. Que con fecha 30 de enero del presente se nos notificó a ambas partes REQUERIMIENTO DE SUBSANACIÓN, **en relación a la Modificación Menor del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la Unidad de Ejecución 47, Ampliación Bellavista,** por el que se nos concedió el plazo de DIEZ DÍAS para proceder a que se SUBSANE el contenido del Documento

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa ANTONIO JOSE MARRERO - Firma Externa	Fecha: 21-03-2025 14:29:10 Fecha: 21-03-2025 14:43:54
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-006423	Fecha: 24-03-2025 07:38

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): D7E48BECE605D1C9F6F603056E892885
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D7E48BECE605D1C9F6F603056E892885

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:28:05 Ver sello - 1/2 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:40

Ambiental Estratégico en los términos expuestos en el informe del ambientalista don Ángel Nicolás García Bordón.

III. Que **dado que la redactora de ese documento a subsanar, la geógrafa doña Yazmina Lozano Más**, una vez que ha sido requerida para que llevara a cabo su trabajo, **nos comenta que por distintas circunstancias, no puede hacerse cargo del mismo**, **nos hemos visto obligados a buscar y a contratar otro profesional para que realice esta labor**.

IV. Que ambas partes hemos elegido al ambientalista don ROSENDO LÓPEZ LÓPEZ, de la empresa Evalúa Soluciones Ambientales, para realizar las subsanaciones requeridas.

V. De las iniciativas presentadas Cárnica Global y la Familia del Castillo, asumen la misma **siendo ella la alternativa 2**, de manera que el Borrador es el redactado por ITC-Jaraba y el DAE es el que se acompaño a la subsanación requerida presentado el pasado febrero por las dos partes y redactado por Evalúa.

Por todo ello,

SUPLICO AL ÓRGANO AMBIENTAL MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, que tenga por presentado este escrito y por aclarado la cuestión de la modificación del ambientalista a lo largo de la tramitación de que se trata

Fdo: Antonio Marrero Falcón

ANTONIO JOSE MARRERO FALCON (SW)

Firmado digitalmente por ANTONIO JOSE MARRERO FALCON (SW)
Fecha: 2025.03.21 14:43:54 Z

Fdo: Dolores Cabrera López

43241445L DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R: J76308279)

Firmado digitalmente por 43241445L DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R: J76308279)
Fecha: 2025.03.21 14:29:10 Z

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa ANTONIO JOSE MARRERO - Firma Externa	Fecha: 21-03-2025 14:29:10 Fecha: 21-03-2025 14:43:54
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-006423	Fecha: 24-03-2025 07:38

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): D7E48BECE605D1C9F6F603056E892885
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D7E48BECE605D1C9F6F603056E892885

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:28:05 - 2/2 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:40

Justificante de Presentación

Datos de los Interesados:

Datos del Interesado:

Documento identificativo:	43766970V - ANTONIO JOSE MARRERO FALCON
Dirección:	Calle TRIANA 22, 2ª PLANTA
	Palmas de Gran Canaria, Las 35002 (Provincia: Palmas, Las - País: España)
Teléfono de contacto:	928391616
Correo electrónico:	antonio.marrero@lexelia.es
Alerta Email:	Si
Alerta Sms:	No

Número de registro:	REGAGE25e00022135530
Número de registro provisional:	N/A
Fecha y hora de presentación:	21/03/2025 15:54:04
Fecha y hora de registro:	21/03/2025 15:54:08
Tipo de registro:	Entrada
Oficina de registro electrónico:	Reg. Administración General del Estado
Organismo destinatario:	L01350192 - Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana
Organismo raíz:	L01350192 - Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana
Nivel de administración:	Administración Local

Asunto:	Informe Ambiental - Modificación Menor del PGO de SBDT UE 47 Expdte. 2021-003123
Expone:	Informe Ambiental en relación a la Modificación Menor del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la Unidad de Ejecución 47, Ampliación Bellavista Expediente 2021-003123
Solicita:	Que se tenga por presentado este escrito y por aclarado la cuestión de la modificación del ambientalista a lo largo de la tramitación de que se trata.

Documentos anexados:

Nombre: Justificación cambio de ambietnalista. firmado.pdf
Algoritmo: SHA-512
Huella digital: dc960987d2d5770010d9ce0cc00cc0e3fadb717b65f0aaf50ae997ab64c0084bb0d2ae0e593aec905929de69ecaf3ed06f6cb18862f8afc0df4c56b32ed7b29f

El presente justificante tiene validez a efectos de presentación de la documentación en este Registro Electrónico y no prejuzga la admisión del escrito para su tramitación. La fecha y hora de este Registro Electrónico es la de la Sede electrónica del Punto de Acceso General (https://sede.administracion.gob.es/). El inicio del cómputo de los plazos que hayan de cumplir las Administraciones Públicas vendrá determinado por la fecha y hora de presentación en el registro electrónico de cada Administración u organismo.

De acuerdo con el art. 31.2b de la Ley39/15, a los efectos del cómputo de plazo fijado en días hábiles, y en lo que se refiere al cumplimiento de plazos por los interesados, la presentación en un día inhábil se entenderá realizada en la primera hora del primer día hábil siguiente salvo que una norma permita expresamente la recepción en día inhábil.

De acuerdo con el Art. 28.7 de la Ley 39/15, el interesado de esta solicitud se responsabiliza de la veracidad de los documentos que presenta.

Firmado por:	SELLO ELECTRONICO DE LA SGAD - Firma Externa	Fecha: 21-03-2025 14:54:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-006423	Fecha: 24-03-2025 07:38

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 439E1AD9126B08BABCE7CA966050C075

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/439E1AD9126B08BABCE7CA966050C075

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:28:06 Ver sello

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:41

Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana

Expediente Electrónico	
Nº de Expediente	2021003123
Tipo de Expediente	PL - MODIFICACION MENOR DEL PGO
Fecha de Apertura	08-11-2021
NIF	B76088418
Interesado	CARNICA GLOBAL SL
Fecha de Cierre	
Signatura	

Asunto

MODIFICACION MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION Nº 47 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE
TIRAJANA
SOLICITA: QUE SE TENGA POR APORTADA TODA LA DOCUMENTACION A LOS EFECTOS DE LA TRAMITACION DE LA MODIFICACION MENOR DE LA UNIDAD DE
EJECUCION

Indice del Expediente

24/01/2025	Informe Modificación Menor UA nº47_Sñres del Castillo	1..15
24/01/2025	Informe Modificación Menor UA nº47_Sñres del Castillo	16..30
24/01/2025	Informe Modificación Menor UA nº47_Carnica Global	31..45
24/01/2025	Informe Modificación Menor UA nº47_Carnica Global	46..60
24/01/2025	Informe Modificación Menor Bellavista_DIE_n220125	61..65
24/01/2025	Informe Modificación Menor Bellavista_DIE_n220125	66..70
24/01/2025	3123-2021_subsanacion	71..71
24/01/2025	3123-2021_subsanacion	72..72
24/01/2025	3123-2021_subsanacion_SANTANA-CAZ	73..73
24/01/2025	3123-2021_subsanacion_SRES-CASTILLO	74..74
24/01/2025	3123-2021_subsanacion_SRES-CASTILLO	75..75
24/01/2025	3123-2021_subsanacion_SANTANA-CAZ	76..76
29/01/2025	Dictamen_IJ Expte 3123.2021_firmado	77..88
30/01/2025	CERTIFICACIÓN DE NOTIFICACIÓN - Puesta a Disposición	89..89
30/01/2025	CERTIFICACIÓN DE NOTIFICACIÓN - Puesta a Disposición	90..90
30/01/2025	CERTIFICACIÓN DE NOTIFICACIÓN - Puesta a Disposición	91..91
30/01/2025	CERTIFICACIÓN DE NOTIFICACIÓN - Acuse de Recibo	92..92
30/01/2025	CERTIFICACIÓN DE NOTIFICACIÓN - Acuse de Recibo	93..93
30/01/2025	CERTIFICACIÓN DE NOTIFICACIÓN - Acuse de Recibo	94..94
05/02/2025	Ampliación del plazo subsanar DAE.pdf	95..96
05/02/2025	Solicitud genérica.xml	97..97
06/02/2025	AMPLIACIÓN PLAZO SUBSANACIÓN MODIFICACIÓN MENOR	98..99
06/02/2025	JUSTIFICANTE DE PRESENTACIÓN REG	100..101
14/02/2025	Escritura Constitucion Carnica Global SL.pdf	102..155
14/02/2025	CIF - CARNICA GLOBAL S.L..pdf	156..156
14/02/2025	DNI MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO.pdf	157..157
14/02/2025	itc_ACTUALIZACION_DAE BELLAVISTA_140225_fdo (1).zip	158..158
14/02/2025	Solicitud genérica.xml	159..159
17/02/2025	ESCRITO CONTESTANDO REQUERIMIENTO SUBSANACIÓN UE	160..160
17/02/2025	ANEXO I. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO	161..300

Indice del Expediente

17/02/2025	JUSTIFICANTE DE PRESENTACIÓN REG	301..302
17/02/2025	ESCRITO CONTESTANDO REQUERIMIENTO SUBSANACIÓN UE	303..303
17/02/2025	ANEXO I. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO	304..443
17/02/2025	itc_ACTUALIZACION_DAE BELLAVISTA_140225_fdo (1).zip	444..444
17/02/2025	DNI MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO.pdf	445..445
17/02/2025	CIF - CARNICA GLOBAL S.L..pdf	446..446
17/02/2025	Escritura Constitucion Carnica Global SL.pdf	447..500
17/02/2025	CERTIFICACIÓN DE NOTIFICACIÓN - Puesta a Disposición	501..501
17/02/2025	CERTIFICACIÓN DE NOTIFICACIÓN - Puesta a Disposición	502..502
17/02/2025	CERTIFICACIÓN DE NOTIFICACIÓN - Acuse de Recibo	503..503
17/02/2025	CERTIFICACIÓN DE NOTIFICACIÓN - Acuse de Recibo	504..504
18/02/2025	CERTIFICACIÓN DE NOTIFICACIÓN - Puesta a Disposición	505..505
19/02/2025	CERTIFICACIÓN DE NOTIFICACIÓN - Acuse de Recibo	506..506
24/03/2025	JUSTIFICACIÓN CAMBIO DE AMBIETNALISTA. FIRMADO	507..508
24/03/2025	JUSTIFICANTE DE PRESENTACIÓN REG	509..509

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 3/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

Instrumento: MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN N.º 47 DEL P.G.O. EXPEDIENTE 2021003123

INFORME AMBIENTAL

Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Modificación Menor De La Unidad de Ejecución Nº47. Del PGO de San Bartolomé de Tirajana

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 1/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:28

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 4/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

INDICE

1. OBJETO. 3

2. DOCUMENTACIÓN 3

3. ANTECEDENTES 3

4. CONSIDERACIONES AMBIENTALES 4

5. CONCLUSIONES 14

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 2/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:28

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 5/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

1. OBJETO.

El objeto de este informe es el análisis de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana.

2. DOCUMENTACIÓN

Este informe se realiza en base a la documentación remitida por el Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, para la realización del Informe ambiental, que incluye:

- Memoria Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 PGO de San Bartolomé de Tirajana. (78 Folios) (octubre 2021)
- Documento Ambiental Estratégico (Diciembre 2021), compuesto por la Memoria Documento Ambiental Estratégico, con 179 folios

La memoria del DAE, cuyo índice principal es el siguiente:

1. *Contexto. Necesidad de la modificación y su evaluación ambiental.*
2. *Objetivos de la modificación.*
3. *Alcance y contenido de la modificación. Alternativas razonable, técnica y ambientalmente viables.*
4. *Desarrollo previsible de la modificación.*
5. *Caracterización de la situación del medio ambiente.*
6. *Los efectos ambientales previsibles.*
7. *Los efectos previsibles por la modificación sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.*
8. *Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental simplificada.*
9. *Resumen de los motivos de selección entre las alternativas planteadas*
10. *Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente, tomando en consideración el cambio climático,*
11. *Programa de vigilancia ambiental con la descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental de la modificación.*

3. ANTECEDENTES

En el informe elaborado por el Órgano Sustantivo, y en contestación al requerimiento de la Comisión de Evaluación Ambiental de fecha 13 de abril de 2023 en cuanto a que debe concretar qué propuesta de modificación menor deberá someterse a evaluación ambiental estratégica se informa lo siguiente:

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 3/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:28

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 6/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

“ En cuanto a las alternativas 1 y 2 presentadas por Cárnica global, s.l y Susana del Castillo y del Castillo se propone a la comisión de evaluación ambiental, órgano ambiental municipal, que evalue ambientalmente las cuatro alternativas, incluyendo la Alternativa 0, por considerarse alternativas razonables, técnica y ambientalmente Viables, seleccionándose aquella alternativa que resulte más equilibrada desde la Perspectiva del desarrollo sostenible, previa ponderación de los aspectos económicos, Sociales, territoriales y ambientales para la aprobación inicial.”

4. CONSIDERACIONES AMBIENTALES

El presente apartado valora desde un punto de vista técnico-ambiental si la documentación aportada para el trámite de consulta de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la *Modificación Menor Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana*, se ajusta a los criterios establecidos para el procedimiento de evaluación ambiental simplificada, de acuerdo a lo previsto por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (en adelante, LEA), por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, Ley 4/2017), así como en el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (en adelante, Reglamento de Planeamiento). Este proceso comprende tres niveles de análisis:

1. Valorar si el Modificación Menor se ajusta las condiciones para someterse a la evaluación ambiental simplificada (Art. 6 de la LEA).

2. Valorar la adecuación de los contenidos aportados a los requerimientos de la LEA y al Reglamento de Planeamiento de Canarias, en cuanto al Documento Ambiental Estratégico.

3. Valorar la ausencia de efectos significativos (Anexo V LEA).

Aunque se trata de una Modificación Menor y según el reglamento de planeamiento en el Capítulo V. **Alteración de los instrumentos de ordenación** en su artículo 106, punto 3 dice:

“…las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tienen efectos significativos en el medio ambiente y, en consecuencia, si deben someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria..”

Desde el punto de vista ambiental, se observa que resulta correcto iniciar el procedimiento de evaluación simplificada ya que no afecta a espacios de la Red Natura 2000, de conformidad a lo establecido en el artículo 6 de la LEA.

PRIMERO.- Consideraciones técnicas al documento

En el apartado 8 del Documento Ambiental Estratégico (DAE) se desarrolla la argumentación de la adecuación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica Simplificada de la *Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 del*

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 4/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:28

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 7/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

PGO de San Bartolomé de Tirajana, con los supuestos regulados en el artículo 6.2 de la LEA, como requisito para justificar el supuesto legal de la evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan.

Desde el punto de vista ambiental, se observa que resulta correcto iniciar el procedimiento de evaluación simplificada ya que no afecta a espacios de la Red Natura 2000, de conformidad a lo establecido en el artículo 6 de la LEA.

SEGUNDO.- Documento Ambiental Estratégico. Análisis de contenidos.

El Documento Ambiental Estratégico debe incluir los contenidos requeridos en el artículo 29.1 de la LEA y en el Capítulo II del Anexo del Reglamento de Planeamiento, según se detalla a continuación:

a) Los objetivos de la planificación.

El Reglamento de Planeamiento establece que en este apartado se han de desarrollar los siguientes contenidos:

> *"Los objetivos del instrumento de ordenación: se describirán los objetivos concretos y específicos (evitando las generalidades e imprecisiones) de la propuesta, incluidos los objetivos de índole ambiental. Se justificará la necesidad de llevar a cabo el instrumento de ordenación, y se indicará, en su caso, la normativa por la que se promueve y desarrolla."*

El documento ambiental desarrolla en su apartado 2 "Objetivos de la Modificación", los objetivos generales y específicos del documento, no se incluyen Criterios ni Objetivos ambientales específicos de la Modificación Menor.

b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

El apartado 3 del documento ambiental estratégico de la Modificación Menor, establece el ámbito objeto de la Modificación Menor, los antecedentes, la descripción y las alternativas de esta.

La Modificación Menor pretende el cambio de uso de la parcela deportiva y el incremento de edificabilidad de todo el suelo incluido en la UE N.º 47, que permita la intervención en el desarrollo y la gestión de este suelo.

Se exponen las siguientes alternativas.

<u>Alternativa 0</u>

La alternativa "0" se corresponde con el modelo urbanístico resultante o deducible de un escenario en el que no interviene la Modificación Menor.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 5/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:28

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 8/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

La alternativa 0, se corresponde con el escenario en el que se conserva la ordenación establecida en el PGO vigente, por lo que no puede considerarse como una alternativa de ordenación.

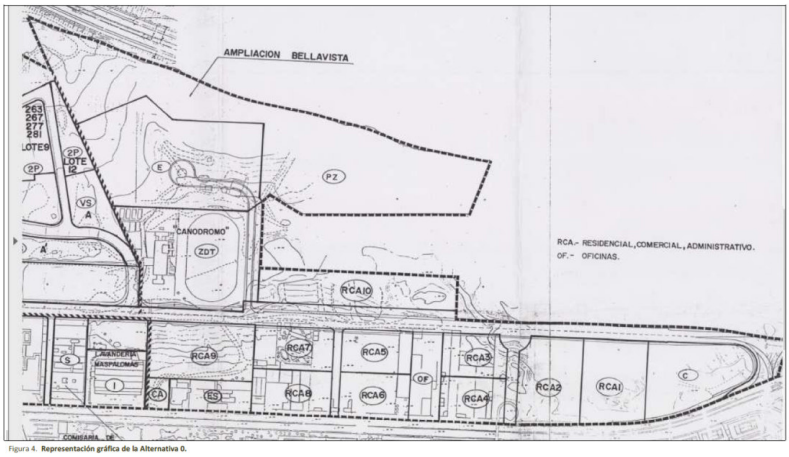


Figura 4. Representación gráfica de la Alternativa 0.

B. DATOS BÁSICOS	
B 1. Superficie	165.000 m²
B 2. Ordenanza	Uso de Residencial Permanente
C. OBJETIVOS -EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS -EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.	
D. CESIONES	
E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO El plazo de edificación será de 4 años desde la entrega de la Urbanización al Ayuntamiento	
F. GESTIÓN: COMPENSACIÓN	**G. PLAZO:** 2 AÑOS

PARCELA	SUPERFICIE M²	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	M² CONSTRUIBLES
RCA1	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA2	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA3	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA4	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA5	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA6	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA7	4,320,00	0,8	3.456,00
RCA8	4,320,00	0,8	3.456,00
RCA9	8.125,00	0,8	6.500,00
RCA10	11.500,00	0,8	9.200,00
OF	3.600,00	0,6	2.160,00
ES	3.200,00	0,25	800,00
C	8.600,00	1,5	12.900,00
CA	880,00	1,00	880,00
ZD	18.000,00	0,26	4.703,00
TOTAL	**91.895,00**	**0,73**	**67.512,00**

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 6/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:28

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 9/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

Alternativa 1. Desarrollo del suelo a través de dos UA de forma Independiente.

La alternativa 1, plantea el desarrollo y gestión del suelo a través de solo dos Unidades de Actuación diferenciadas. Se plantea la Unidad de Actuación 1, la mayor de las dos, conformada por la totalidad de los propietarios que nada tienen que ver con el suelo del Canódromo y la Unidad de Actuación 2 con el resto, el suelo del Canódromo.

En esta alternativa 1, en la que se plantea el desarrollo independiente del suelo que pertenece al propietario del Canódromo del resto, se comprueba a continuación y se garantiza que se cumple con las superficies de cesiones y dotaciones con arreglo a la legislación de aplicación en cada una de las Unidades de Actuación.



Figura 1. Representación gráfica de la Alternativa 1.

Parámetros UA 1

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	148.386,00 m²c
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,035 m²c/m²
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,381 UA/m²s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	73.382,00 m²c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	80.257,62 m²c
EDIFICABILIDAD TOTAL	153.639,62 m²c
30,00 %	22.014,60 m²c
EDIFICABILIDAD VPO	22.014,60 m²c

Parámetros UA 2

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 7/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:28

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 10/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	17.286,00 m²
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,45 m²c/m²
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,381 UA/m²s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	20.288,00 m²c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	4.720,00 m²c
EDIFICABILIDAD TOTAL	25.008,00 m²c
30,00 %	6.086,40 m²c
EDIFICABILIDAD VPO	6.086,40 m²c

Alternativa 2 Desarrollo y gestión del suelo a través de tres U A de forma independiente

La alternativa 2 fija de forma general la ubicación de las parcelas de espacios libres, equipamientos y dotaciones así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos de cada una de las Unidades de Actuación, las tres Unidades de Actuación se obligan a dejar el suelo correspondiente a las cesiones que corresponde a cada una de ellas, en los suelos que para ello quedan definidos en este documento.

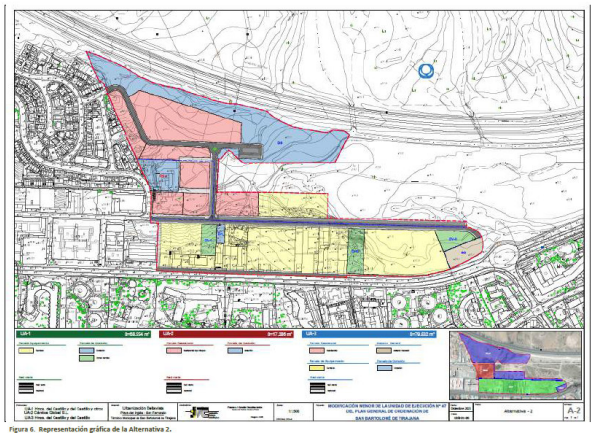


Figura 6. Representación gráfica de la Alternativa 2.

Parámetros UA 1

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 8/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:28

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 11/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	68.554,00 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	0,71 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,44 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD TERCIARIO (COMERCIAL Y OFICINAS)	42.812,91 m^2c
OFICINA EN EDIFICIO EXCLUSIVO	5.615,30 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	48.428,21 m^2c
SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	68.554,00 m^2

Parámetros UA 2

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	17.286,00 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,45 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,381 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	20.288,00 m^2c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	4.720,00 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	25.008,00 m^2c
30,00 %	6.086,40 m^2c
EDIFICABILIDAD VPO	6.086,40 m^2c

Parámetros UA 3

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD MAS EL SG	79.832,00 m^2+2.895,00 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,21 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,264 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	75.033,00 m^2c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	21.251,20 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	96.284,20 m^2c
30,00 % VIVIENDA PROTEGIDA	22.509,90 m^2c

Una vez analizada la información de las alternativas, se observa que se adecua para una Modificación Menor.

En relación con los aspectos de interés en la evaluación ambiental, dejando a un lado las Alternativas 0 que no se pueden considerar una verdadera alternativa a la Ordenación de la Modificación Menor, se aprecia que se ha desarrollado una evaluación de las alternativas planteadas.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 9/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:28

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 12/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

c) El desarrollo previsible del plan o programa.

El Reglamento de Planeamiento establece que en este apartado se han de desarrollar los siguientes contenidos:

> "Deberá relacionarse los instrumentos de desarrollo y de tramitación que serán necesarios para ejecutar las determinaciones del instrumento de ordenación (por ejemplo, planes territoriales parciales, planes parciales, proyectos de ejecución, etc.)."

El DAE presentado desarrolla dicho aspecto en el apartado 4 del mismo.

d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.

La caracterización ambiental de la situación del medio ambiente se realiza en el punto 5 del Documento Ambiental Estratégico.

En dicho punto se desarrolla y se caracteriza el medio ambiente tal y como se recoge en el Reglamento de Planeamiento, que establece que en el Documento Ambiental Estratégico debe figurar:

> *"Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan en el ámbito territorial afectado: deben identificarse y describirse los factores ambientales que guarden relación con los objetivos del instrumento de ordenación. Como punto de partida, se tendrán en cuenta en este apartado las siguientes materias: geología y geomorfología, flora y fauna, hidrología y geomorfología, edafología, población y perspectiva de género, contaminación atmosférica, factores climáticos, cambio climático, patrimonio cultural y paisaje. También deben describirse aquellos problemas ambientales existentes en el ámbito de actuación del instrumento de ordenación, destacando, si fuera el caso, la posibilidad de solucionarlos a través de las propuestas de ordenación planteadas. Este análisis debe realizarse siguiendo los criterios expuestos en los apartados 2 b) y 2 d) (Sección segunda) del Anexo del Reglamento:*
>
> *"2.b) (…) En el caso del análisis de las variables ambientales se tendrán en cuenta cuando correspondan las siguientes: geología y geomorfología, flora y fauna, población con incorporación de la perspectiva de género, paisaje, edafología, hidrología e hidrogeología, factores climáticos, patrimonio cultural, así como cualquier otro aspecto relacionado con los objetivos del instrumento de ordenación (es importante evitar el análisis de variables ambientales superfluas y no relevantes de cara a los objetivos de ordenación). Para cada uno de los aspectos mencionados deben tratarse los siguientes contenidos:*

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 10/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:28

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 13/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

Descripción de cada aspecto ambiental de acuerdo con los criterios señalados más adelante. Esta información debe ser precisa, evitando contenidos que no tienen relevancia para la evaluación.

Delimitación gráfica mediante base cartográfica de las zonas que presenten un mayor interés desde el punto de vista de su conservación (áreas de interés).

Delimitación gráfica mediante base cartográfica de áreas problemáticas desde el punto de vista de los riesgos.

Evolución prevista de cada aspecto ambiental de acuerdo a la organización y programación temporal del instrumento de ordenación.

Se identificarán los impactos existentes teniendo en cuenta cual es la voluntad, posibilidad y oportunidad de arbitrar soluciones a través de las determinaciones del instrumento de ordenación. Para cada uno de ellos se debe indicar la localización, alcance espacial, agentes implicados, causas, etc."

"2.d) Las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan.

Se trata de hacer una superposición de las determinaciones de ordenación propuestas con las variables ambientales. Como resultado se obtiene, para cada determinación, qué variables ambientales están afectadas y si existen áreas de interés dentro de sus límites. Debe indicarse también, para cada ámbito, si existen problemas derivados de las características del territorio que pusieran en duda su existencia de la forma en la que se propone en el instrumento de ordenación. (…) Por todo ello, se propone analizar la incidencia de las determinaciones del instrumento de ordenación en las variables ambientales a través de tablas resumen…"

En base a los contenidos de la Modificación Menor y a los criterios para el análisis de los aspectos ambientales que se desarrolla en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se observa que se desarrolla el análisis de los aspectos ambientales necesarios para el desarrollo de la Modificación Menor, adecuada al ámbito objeto de análisis.

e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.

En el punto 6 del Documento Ambiental Estratégico se desarrolla la caracterización de los impactos previsibles de la Modificación Menor sobre distintos factores ambientales y sobre el paisaje.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 11/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:28

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 14/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

Siendo su desarrollo y aplicación adecuada al ámbito analizado, pero se echa en falta la selección de la alternativa propuesta como viable, como si se expone en el apartado 9 del DAE en su último párrafo, aspecto este a subsanar.

f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

El punto 7 del Documento Ambiental Estratégico se recoge este aspecto con las distintas afecciones en base a los distintos planes sectoriales y territoriales que afectan al ámbito. En el mismo no se reseña de qué manera afecta a la pieza el PTE 5 del Paisaje de Gran Canaria (UAP 73 Maspalomas), ni el PTE 21 Corredor de Transporte público, ni el PTP 8 de Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés.

h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

En el apartado 9 del Documento Ambiental Estratégico se exponen los motivos de la selección de las alternativas contempladas y un completo análisis de las distintas alternativas y sus posibles afecciones

g) La motivación de la aplicación del procedimiento de la evaluación Ambiental simplificada

El análisis de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se realiza en el apartado 8 del Documento Ambiental Estratégico.

i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.

En relación con las medidas previstas para prevenir, reducir y en la medida de lo posible, corregir los posibles efectos negativos sobre el medioambiente y el territorio, se recogen en el punto 10 del Documento Ambiental Estratégico, son medidas referidas a la integración del desarrollo edificatorio de la pieza, no se observándose ni apreciándose medidas de carácter ambiental propiamente dicha. No existen medidas concretas a aplicar en el ámbito, ni referidas a la revegetación del ámbito, ni relativas a medidas de adaptación ni mitigación del cambio climático, ni medidas referidas a la perspectiva de género, entre otras.

j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

El punto 11 del Documento Ambiental Estratégico se desarrolla de programa de vigilancia ambiental, pero lo presentado no establece indicadores generales, no se exponen las situaciones de partida, ni las unidades o criterios de valoración, ni las fuentes o mecanismos de obtención de la información para su valoración. Además, el planteamiento de dichos indicadores no responde a los términos establecidos en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, que recoge que:

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 12/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:28

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 15/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

"El programa de vigilancia ambiental está compuesto por el conjunto de medidas que garantizan, una vez que el instrumento de planeamiento ha entrado en vigor, que las medidas correctoras propuestas en el procedimiento de Evaluación Ambiental se cumplen. El otro objetivo del programa de vigilancia ambiental es verificar la eficacia de tales medidas, a la vez que se comprueba el grado de ajuste de nivel de afección previsto a nivel de afección que finalmente se produce".

TERCERO.- Determinación de la existencia de efectos ambientales significativos.

La LEA establece en su art. 31, que para establecer la existencia de posibles efectos ambientales significativos se deberá tener en cuenta los criterios establecidos en el Anexo V de la citada Ley. Estos criterios son los siguientes:

ANEXO V (LEA) **Criterios mencionados en el artículo 31 para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.**
1. Las características de los planes y programas, considerando en particular: *a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones, y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.* *b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.* *c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.* *d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.* *e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.* *2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:* *a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.* *b) El carácter acumulativo de los efectos.* *c) El carácter transfronterizo de los efectos.* *d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidos, por ejemplo, a accidentes).* *e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).*

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 13/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:28

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 16/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:

1.º Las características naturales especiales.

2.º Los efectos en el patrimonio cultural.

3.º La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.

4.º La explotación intensiva del suelo.

5.º Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

La evaluación ambiental estratégica simplificada que se presenta en el Documento Ambiental Estratégico de la *Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana*, cuenta con algunas carencias que impiden concluir que no haya posibles impactos significativos.

5. CONCLUSIONES

ÚNICA.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 29.1 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, y en el *Reglamento de Planeamiento de Canarias*, se propone requerir al Equipo redactor, para que subsane el Documento Ambiental Estratégico en los términos establecidos en el presente informe y que se hacen constar a continuación:

- No se recogen ni se reflejan Criterios ni Objetivos de carácter ambiental, aspecto este a subsanar.
- En relación con los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, se echa en falta la posible afección o no, sobre el ámbito, del el PTE 5 del Paisaje de Gran Canaria, PTE 21 Corredor de Transporte público, ni el PTP 8 de Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés, aspecto este a subsanar
- En el apartado 6 se echa en falta una conclusión en relación con la selección de la alternativa propuesta como viable, como si se expone en el apartado 9 del DAE en su último párrafo, aspecto este a completar.
- Tan solo se desarrollan medidas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos que dicha modificación desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico, en ningún momento se plantean medidas correctoras de carácter ambientales (referidas a vegetación, a la mitigación y adaptación al cambio climático, a la perspectiva de género, entre otras), aspecto este a subsanar.
- Se debe desarrollar un programa de vigilancia ambiental en consonancia con los requerimientos del Reglamento de Planeamiento.

En definitiva, el documento analizado cumple con los contenidos de un EAE Simplificado, pero posee algunos aspectos que se deben ser subsanados.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 14/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:28

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 17/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

Sin perjuicio de los informes jurídico y técnico, que se emitan a este respecto, es cuanto cumple informar salvo mejor criterio.

Las Palmas de Gran Canaria a 24 de Enero de 2025

Ángel Nicolás García Quintana

Geógrafo

GARCIA QUINTANA ANGEL NICOLAS - 42844214K

Firmado digitalmente por GARCIA QUINTANA ANGEL NICOLAS - 42844214K
Fecha: 2025.01.24 08:22:49 Z

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 15/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:28

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 18/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

Instrumento: MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN N.º 47 DEL P.G.O. EXPEDIENTE 2021003123

INFORME AMBIENTAL

Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Modificación Menor De La Unidad de Ejecución Nº47. Del PGO de San Bartolomé de Tirajana

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 1/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:29

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 19/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

INDICE

1. OBJETO. 3

2. DOCUMENTACIÓN 3

3. ANTECEDENTES 3

4. CONSIDERACIONES AMBIENTALES 4

5. CONCLUSIONES 14

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 2/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:29

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 20/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

1. OBJETO.

El objeto de este informe es el análisis de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana.

2. DOCUMENTACIÓN

Este informe se realiza en base a la documentación remitida por el Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, para la realización del Informe ambiental, que incluye:

- Memoria Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 PGO de San Bartolomé de Tirajana. (78 Folios) (octubre 2021)
- Documento Ambiental Estratégico (Diciembre 2021), compuesto por la Memoria Documento Ambiental Estratégico, con 179 folios

La memoria del DAE, cuyo índice principal es el siguiente:

1. *Contexto. Necesidad de la modificación y su evaluación ambiental.*
2. *Objetivos de la modificación.*
3. *Alcance y contenido de la modificación. Alternativas razonable, técnica y ambientalmente viables.*
4. *Desarrollo previsible de la modificación.*
5. *Caracterización de la situación del medio ambiente.*
6. *Los efectos ambientales previsibles.*
7. *Los efectos previsibles por la modificación sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.*
8. *Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental simplificada.*
9. *Resumen de los motivos de selección entre las alternativas planteadas*
10. *Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente, tomando en consideración el cambio climático,*
11. *Programa de vigilancia ambiental con la descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental de la modificación.*

3. ANTECEDENTES

En el informe elaborado por el Órgano Sustantivo, y en contestación al requerimiento de la Comisión de Evaluación Ambiental de fecha 13 de abril de 2023 en cuanto a que debe concretar qué propuesta de modificación menor deberá someterse a evaluación ambiental estratégica se informa lo siguiente:

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 3/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:29

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 21/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

“ En cuanto a las alternativas 1 y 2 presentadas por Cárnica global, s.l y Susana del Castillo y del Castillo se propone a la comisión de evaluación ambiental, órgano ambiental municipal, que evalue ambientalmente las cuatro alternativas, incluyendo la Alternativa 0, por considerarse alternativas razonables, técnica y ambientalmente Viables, seleccionándose aquella alternativa que resulte más equilibrada desde la Perspectiva del desarrollo sostenible, previa ponderación de los aspectos económicos, Sociales, territoriales y ambientales para la aprobación inicial.”

4. CONSIDERACIONES AMBIENTALES

El presente apartado valora desde un punto de vista técnico-ambiental si la documentación aportada para el trámite de consulta de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la *Modificación Menor Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana*, se ajusta a los criterios establecidos para el procedimiento de evaluación ambiental simplificada, de acuerdo a lo previsto por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (en adelante, LEA), por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, Ley 4/2017), así como en el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (en adelante, Reglamento de Planeamiento). Este proceso comprende tres niveles de análisis:

1. Valorar si el Modificación Menor se ajusta las condiciones para someterse a la evaluación ambiental simplificada (Art. 6 de la LEA).

2. Valorar la adecuación de los contenidos aportados a los requerimientos de la LEA y al Reglamento de Planeamiento de Canarias, en cuanto al Documento Ambiental Estratégico.

3. Valorar la ausencia de efectos significativos (Anexo V LEA).

Aunque se trata de una Modificación Menor y según el reglamento de planeamiento en el Capítulo V. **Alteración de los instrumentos de ordenación** en su artículo 106, punto 3 dice:

“…las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tienen efectos significativos en el medio ambiente y, en consecuencia, si deben someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria..”

Desde el punto de vista ambiental, se observa que resulta correcto iniciar el procedimiento de evaluación simplificada ya que no afecta a espacios de la Red Natura 2000, de conformidad a lo establecido en el artículo 6 de la LEA.

PRIMERO.- Consideraciones técnicas al documento

En el apartado 8 del Documento Ambiental Estratégico (DAE) se desarrolla la argumentación de la adecuación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica Simplificada de la *Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 del*

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 4/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:29

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 22/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

PGO de San Bartolomé de Tirajana, con los supuestos regulados en el artículo 6.2 de la LEA, como requisito para justificar el supuesto legal de la evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan.

Desde el punto de vista ambiental, se observa que resulta correcto iniciar el procedimiento de evaluación simplificada ya que no afecta a espacios de la Red Natura 2000, de conformidad a lo establecido en el artículo 6 de la LEA.

SEGUNDO.- Documento Ambiental Estratégico. Análisis de contenidos.

El Documento Ambiental Estratégico debe incluir los contenidos requeridos en el artículo 29.1 de la LEA y en el Capítulo II del Anexo del Reglamento de Planeamiento, según se detalla a continuación:

a) Los objetivos de la planificación.

El Reglamento de Planeamiento establece que en este apartado se han de desarrollar los siguientes contenidos:

> *"Los objetivos del instrumento de ordenación: se describirán los objetivos concretos y específicos (evitando las generalidades e imprecisiones) de la propuesta, incluidos los objetivos de índole ambiental. Se justificará la necesidad de llevar a cabo el instrumento de ordenación, y se indicará, en su caso, la normativa por la que se promueve y desarrolla."*

El documento ambiental desarrolla en su apartado 2 "Objetivos de la Modificación", los objetivos generales y específicos del documento, no se incluyen Criterios ni Objetivos ambientales específicos de la Modificación Menor.

b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

El apartado 3 del documento ambiental estratégico de la Modificación Menor, establece el ámbito objeto de la Modificación Menor, los antecedentes, la descripción y las alternativas de esta.

La Modificación Menor pretende el cambio de uso de la parcela deportiva y el incremento de edificabilidad de todo el suelo incluido en la UE N.º 47, que permita la intervención en el desarrollo y la gestión de este suelo.

Se exponen las siguientes alternativas.

<u>Alternativa 0</u>

La alternativa "0" se corresponde con el modelo urbanístico resultante o deducible de un escenario en el que no interviene la Modificación Menor.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 5/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:29

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 23/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

La alternativa 0, se corresponde con el escenario en el que se conserva la ordenación establecida en el PGO vigente, por lo que no puede considerarse como una alternativa de ordenación.

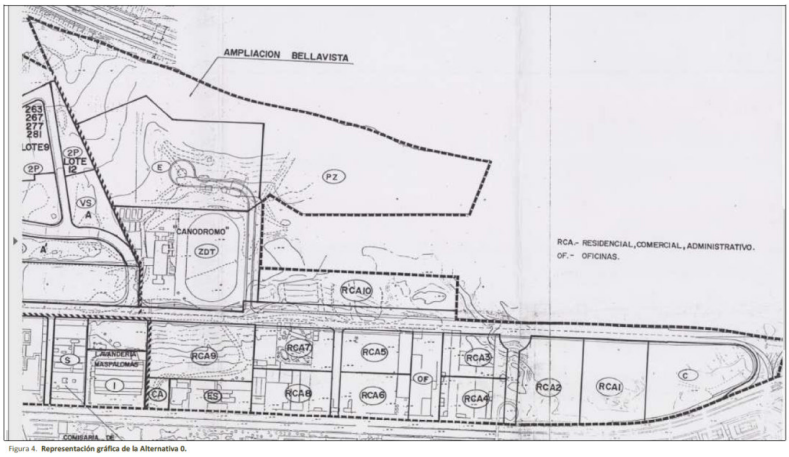


Figura 4. **Representación gráfica de la Alternativa 0.**

B. DATOS BÁSICOS	
B 1. Superficie	165.000 m²
B 2. Ordenanza	Uso de Residencial Permanente
C. OBJETIVOS -EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS -EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.	
D. CESIONES	
E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO El plazo de edificación será de 4 años desde la entrega de la Urbanización al Ayuntamiento	
F. GESTIÓN: COMPENSACIÓN	**G. PLAZO:** 2 AÑOS

PARCELA	SUPERFICIE M²	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	M² CONSTRUIBLES
RCA1	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA2	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA3	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA4	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA5	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA6	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA7	4,320,00	0,8	3.456,00
RCA8	4,320,00	0,8	3.456,00
RCA9	8.125,00	0,8	6.500,00
RCA10	11.500,00	0,8	9.200,00
OF	3.600,00	0,6	2.160,00
ES	3.200,00	0,25	800,00
C	8.600,00	1,5	12.900,00
CA	880,00	1,00	880,00
ZD	18.000,00	0,26	4.703,00
TOTAL	**91.895,00**	**0,73**	**67.512,00**

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 6/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:29

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 24/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

Alternativa 1. Desarrollo del suelo a través de dos UA de forma Independiente.

La alternativa 1, plantea el desarrollo y gestión del suelo a través de solo dos Unidades de Actuación diferenciadas. Se plantea la Unidad de Actuación 1, la mayor de las dos, conformada por la totalidad de los propietarios que nada tienen que ver con el suelo del Canódromo y la Unidad de Actuación 2 con el resto, el suelo del Canódromo.

En esta alternativa 1, en la que se plantea el desarrollo independiente del suelo que pertenece al propietario del Canódromo del resto, se comprueba a continuación y se garantiza que se cumple con las superficies de cesiones y dotaciones con arreglo a la legislación de aplicación en cada una de las Unidades de Actuación.



Figura 1. Representación gráfica de la Alternativa 1.

Parámetros UA 1

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	148.386,00 m²c
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,035 m²c/m²
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,381 UA/m²s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	73.382,00 m²c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	80.257,62 m²c
EDIFICABILIDAD TOTAL	153.639,62 m²c
30,00 %	22.014,60 m²c
EDIFICABILIDAD VPO	22.014,60 m²c

Parámetros UA 2

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 7/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:29

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 25/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	17.286,00 m²
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,45 m²c/m²
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,381 UA/m²s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	20.288,00 m²c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	4.720,00 m²c
EDIFICABILIDAD TOTAL	25.008,00 m²c
30,00 %	6.086,40 m²c
EDIFICABILIDAD VPO	6.086,40 m²c

Alternativa 2 Desarrollo y gestión del suelo a través de tres U A de forma independiente

La alternativa 2 fija de forma general la ubicación de las parcelas de espacios libres, equipamientos y dotaciones así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos de cada una de las Unidades de Actuación, las tres Unidades de Actuación se obligan a dejar el suelo correspondiente a las cesiones que corresponde a cada una de ellas, en los suelos que para ello quedan definidos en este documento.

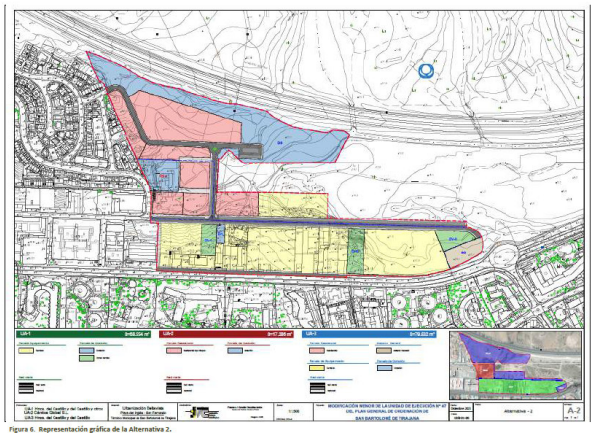


Figura 6. Representación gráfica de la Alternativa 2.

Parámetros UA 1

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 8/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:29

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 26/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	68.554,00 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	0,71 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,44 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD TERCIARIO (COMERCIAL Y OFICINAS)	42.812,91 m^2c
OFICINA EN EDIFICIO EXCLUSIVO	5.615,30 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	48.428,21 m^2c
SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	68.554,00 m^2

Parámetros UA 2

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	17.286,00 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,45 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,381 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	20.288,00 m^2c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	4.720,00 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	25.008,00 m^2c
30,00 %	6.086,40 m^2c
EDIFICABILIDAD VPO	6.086,40 m^2c

Parámetros UA 3

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD MAS EL SG	79.832,00 m^2+2.895,00 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,21 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,264 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	75.033,00 m^2c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	21.251,20 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	96.284,20 m^2c
30,00 % VIVIENDA PROTEGIDA	22.509,90 m^2c

Una vez analizada la información de las alternativas, se observa que se adecua para una Modificación Menor.

En relación con los aspectos de interés en la evaluación ambiental, dejando a un lado las Alternativas 0 que no se pueden considerar una verdadera alternativa a la Ordenación de la Modificación Menor, se aprecia que se ha desarrollado una evaluación de las alternativas planteadas.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 9/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:29

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 27/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

c) El desarrollo previsible del plan o programa.

El Reglamento de Planeamiento establece que en este apartado se han de desarrollar los siguientes contenidos:

> "Deberá relacionarse los instrumentos de desarrollo y de tramitación que serán necesarios para ejecutar las determinaciones del instrumento de ordenación (por ejemplo, planes territoriales parciales, planes parciales, proyectos de ejecución, etc.)."

El DAE presentado desarrolla dicho aspecto en el apartado 4 del mismo.

d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.

La caracterización ambiental de la situación del medio ambiente se realiza en el punto 5 del Documento Ambiental Estratégico.

En dicho punto se desarrolla y se caracteriza el medio ambiente tal y como se recoge en el Reglamento de Planeamiento, que establece que en el Documento Ambiental Estratégico debe figurar:

> *"Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan en el ámbito territorial afectado: deben identificarse y describirse los factores ambientales que guarden relación con los objetivos del instrumento de ordenación. Como punto de partida, se tendrán en cuenta en este apartado las siguientes materias: geología y geomorfología, flora y fauna, hidrología y geomorfología, edafología, población y perspectiva de género, contaminación atmosférica, factores climáticos, cambio climático, patrimonio cultural y paisaje. También deben describirse aquellos problemas ambientales existentes en el ámbito de actuación del instrumento de ordenación, destacando, si fuera el caso, la posibilidad de solucionarlos a través de las propuestas de ordenación planteadas. Este análisis debe realizarse siguiendo los criterios expuestos en los apartados 2 b) y 2 d) (Sección segunda) del Anexo del Reglamento:*
>
> *"2.b) (…) En el caso del análisis de las variables ambientales se tendrán en cuenta cuando correspondan las siguientes: geología y geomorfología, flora y fauna, población con incorporación de la perspectiva de género, paisaje, edafología, hidrología e hidrogeología, factores climáticos, patrimonio cultural, así como cualquier otro aspecto relacionado con los objetivos del instrumento de ordenación (es importante evitar el análisis de variables ambientales superfluas y no relevantes de cara a los objetivos de ordenación). Para cada uno de los aspectos mencionados deben tratarse los siguientes contenidos:*

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 10/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:29

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 28/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

Descripción de cada aspecto ambiental de acuerdo con los criterios señalados más adelante. Esta información debe ser precisa, evitando contenidos que no tienen relevancia para la evaluación.

Delimitación gráfica mediante base cartográfica de las zonas que presenten un mayor interés desde el punto de vista de su conservación (áreas de interés).

Delimitación gráfica mediante base cartográfica de áreas problemáticas desde el punto de vista de los riesgos.

Evolución prevista de cada aspecto ambiental de acuerdo a la organización y programación temporal del instrumento de ordenación.

Se identificarán los impactos existentes teniendo en cuenta cual es la voluntad, posibilidad y oportunidad de arbitrar soluciones a través de las determinaciones del instrumento de ordenación. Para cada uno de ellos se debe indicar la localización, alcance espacial, agentes implicados, causas, etc."

"2.d) Las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan.

Se trata de hacer una superposición de las determinaciones de ordenación propuestas con las variables ambientales. Como resultado se obtiene, para cada determinación, qué variables ambientales están afectadas y si existen áreas de interés dentro de sus límites. Debe indicarse también, para cada ámbito, si existen problemas derivados de las características del territorio que pusieran en duda su existencia de la forma en la que se propone en el instrumento de ordenación. (…) Por todo ello, se propone analizar la incidencia de las determinaciones del instrumento de ordenación en las variables ambientales a través de tablas resumen…"

En base a los contenidos de la Modificación Menor y a los criterios para el análisis de los aspectos ambientales que se desarrolla en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se observa que se desarrolla el análisis de los aspectos ambientales necesarios para el desarrollo de la Modificación Menor, adecuada al ámbito objeto de análisis.

e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.

En el punto 6 del Documento Ambiental Estratégico se desarrolla la caracterización de los impactos previsibles de la Modificación Menor sobre distintos factores ambientales y sobre el paisaje.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 11/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:29

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 29/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

Siendo su desarrollo y aplicación adecuada al ámbito analizado, pero se echa en falta la selección de la alternativa propuesta como viable, como si se expone en el apartado 9 del DAE en su último párrafo, aspecto este a subsanar.

f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

El punto 7 del Documento Ambiental Estratégico se recoge este aspecto con las distintas afecciones en base a los distintos planes sectoriales y territoriales que afectan al ámbito. En el mismo no se reseña de qué manera afecta a la pieza el PTE 5 del Paisaje de Gran Canaria (UAP 73 Maspalomas), ni el PTE 21 Corredor de Transporte público, ni el PTP 8 de Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés.

h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

En el apartado 9 del Documento Ambiental Estratégico se exponen los motivos de la selección de las alternativas contempladas y un completo análisis de las distintas alternativas y sus posibles afecciones

g) La motivación de la aplicación del procedimiento de la evaluación Ambiental simplificada

El análisis de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se realiza en el apartado 8 del Documento Ambiental Estratégico.

i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.

En relación con las medidas previstas para prevenir, reducir y en la medida de lo posible, corregir los posibles efectos negativos sobre el medioambiente y el territorio, se recogen en el punto 10 del Documento Ambiental Estratégico, son medidas referidas a la integración del desarrollo edificatorio de la pieza, no se observándose ni apreciándose medidas de carácter ambiental propiamente dicha. No existen medidas concretas a aplicar en el ámbito, ni referidas a la revegetación del ámbito, ni relativas a medidas de adaptación ni mitigación del cambio climático, ni medidas referidas a la perspectiva de género, entre otras.

j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

El punto 11 del Documento Ambiental Estratégico se desarrolla de programa de vigilancia ambiental, pero lo presentado no establece indicadores generales, no se exponen las situaciones de partida, ni las unidades o criterios de valoración, ni las fuentes o mecanismos de obtención de la información para su valoración. Además, el planteamiento de dichos indicadores no responde a los términos establecidos en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, que recoge que:

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 12/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:29

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 30/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

"El programa de vigilancia ambiental está compuesto por el conjunto de medidas que garantizan, una vez que el instrumento de planeamiento ha entrado en vigor, que las medidas correctoras propuestas en el procedimiento de Evaluación Ambiental se cumplen. El otro objetivo del programa de vigilancia ambiental es verificar la eficacia de tales medidas, a la vez que se comprueba el grado de ajuste de nivel de afección previsto a nivel de afección que finalmente se produce".

TERCERO.- Determinación de la existencia de efectos ambientales significativos.

La LEA establece en su art. 31, que para establecer la existencia de posibles efectos ambientales significativos se deberá tener en cuenta los criterios establecidos en el Anexo V de la citada Ley. Estos criterios son los siguientes:

ANEXO V (LEA)

Criterios mencionados en el artículo 31 para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

1. Las características de los planes y programas, considerando en particular:

a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones, y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.

b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.

c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.

d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.

e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.

2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:

a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.

b) El carácter acumulativo de los efectos.

c) El carácter transfronterizo de los efectos.

d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidos, por ejemplo, a accidentes).

e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 13/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:29

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 31/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:

1.º Las características naturales especiales.

2.º Los efectos en el patrimonio cultural.

3.º La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.

4.º La explotación intensiva del suelo.

5.º Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

La evaluación ambiental estratégica simplificada que se presenta en el Documento Ambiental Estratégico de la *Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana*, cuenta con algunas carencias que impiden concluir que no haya posibles impactos significativos.

5. CONCLUSIONES

ÚNICA.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 29.1 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, y en el *Reglamento de Planeamiento de Canarias*, se propone requerir al Equipo redactor, para que subsane el Documento Ambiental Estratégico en los términos establecidos en el presente informe y que se hacen constar a continuación:

- No se recogen ni se reflejan Criterios ni Objetivos de carácter ambiental, aspecto este a subsanar.
- En relación con los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, se echa en falta la posible afección o no, sobre el ámbito, del el PTE 5 del Paisaje de Gran Canaria, PTE 21 Corredor de Transporte público, ni el PTP 8 de Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés, aspecto este a subsanar
- En el apartado 6 se echa en falta una conclusión en relación con la selección de la alternativa propuesta como viable, como si se expone en el apartado 9 del DAE en su último párrafo, aspecto este a completar.
- Tan solo se desarrollan medidas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos que dicha modificación desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico, en ningún momento se plantean medidas correctoras de carácter ambientales (referidas a vegetación, a la mitigación y adaptación al cambio climático, a la perspectiva de género, entre otras), aspecto este a subsanar.
- Se debe desarrollar un programa de vigilancia ambiental en consonancia con los requerimientos del Reglamento de Planeamiento.

En definitiva, el documento analizado cumple con los contenidos de un EAE Simplificado, pero posee algunos aspectos que se deben ser subsanados.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 14/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:29

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 32/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

Sin perjuicio de los informes jurídico y técnico, que se emitan a este respecto, es cuanto cumple informar salvo mejor criterio.

Las Palmas de Gran Canaria a 24 de Enero de 2025

Ángel Nicolás García Quintana

Geógrafo

GARCIA QUINTANA ANGEL NICOLAS - 42844214K

Firmado digitalmente por GARCIA QUINTANA ANGEL NICOLAS - 42844214K
Fecha: 2025.01.24 08:22:49 Z

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 15/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:29

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 33/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

Instrumento: MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN N.º 47 DEL P.G.O. EXPEDIENTE 2021003123

INFORME AMBIENTAL

Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Modificación Menor De La Unidad de Ejecución Nº47. Del PGO de San Bartolomé de Tirajana

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 1/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:30

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 34/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

INDICE

1. OBJETO. 3

2. DOCUMENTACIÓN 3

3. CONSIDERACIONES AMBIENTALES 4

4. CONCLUSIONES 14

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 2/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:30

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 35/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

1. OBJETO.

El objeto de este informe es el análisis de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana.

2. DOCUMENTACIÓN

Este informe se realiza en base a la documentación remitida por el Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, para la realización del Informe ambiental, que incluye:

- Memoria Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 PGO de San Bartolomé de Tirajana. (78 Folios) (octubre 2021)
- Documento Ambiental Estratégico (diciembre 2021), compuesto por la Memoria Documento Ambiental Estratégico, con 179 folios

La memoria del DAE, cuyo índice principal es el siguiente:

1. *Contexto. Necesidad de la modificación y su evaluación ambiental.*
2. *Objetivos de la modificación.*
3. *Alcance y contenido de la modificación. Alternativas razonable, técnica y ambientalmente viables.*
4. *Desarrollo previsible de la modificación.*
5. *Caracterización de la situación del medio ambiente.*
6. *Los efectos ambientales previsibles.*
7. *Los efectos previsibles por la modificación sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.*
8. *Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental simplificada.*
9. *Resumen de los motivos de selección entre las alternativas planteadas*
10. *Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente, tomando en consideración el cambio climático,*
11. *Programa de vigilancia ambiental con la descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental de la modificación.*

3. ANTECEDENTES

En el informe elaborado por el Órgano Sustantivo, y en contestación al requerimiento de la Comisión de Evaluación Ambiental de fecha 13 de abril de 2023 en cuanto a que debe concretar qué propuesta de modificación menor deberá someterse a evaluación ambiental estratégica se informa lo siguiente:

“ En cuanto a las alternativas 1 y 2 presentadas por Cárnica global, s.l y Susana del Castillo y del Castillo se propone a la comisión de evaluación ambiental, órgano

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 3/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:30

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 36/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

ambiental municipal, que evalue ambientalmente las cuatro alternativas, incluyendo la Alternativa 0, por considerarse alternativas razonables, técnica y ambientalmente Viables, seleccionándose aquella alternativa que resulte más equilibrada desde la Perspectiva del desarrollo sostenible, previa ponderación de los aspectos económicos, Sociales, territoriales y ambientales para la aprobación inicial."

4. CONSIDERACIONES AMBIENTALES

El presente apartado valora desde un punto de vista técnico-ambiental si la documentación aportada para el trámite de consulta de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la *Modificación Menor Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana*, se ajusta a los criterios establecidos para el procedimiento de evaluación ambiental simplificada, de acuerdo a lo previsto por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (en adelante, LEA), por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, Ley 4/2017), así como en el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (en adelante, Reglamento de Planeamiento). Este proceso comprende tres niveles de análisis:

1. Valorar si el Modificación Menor se ajusta las condiciones para someterse a la evaluación ambiental simplificada (Art. 6 de la LEA).

2. Valorar la adecuación de los contenidos aportados a los requerimientos de la LEA y al Reglamento de Planeamiento de Canarias, en cuanto al Documento Ambiental Estratégico.

3. Valorar la ausencia de efectos significativos (Anexo V LEA).

Aunque se trata de una Modificación Menor y según el reglamento de planeamiento en el Capítulo V. **Alteración de los instrumentos de ordenación** en su artículo 106, punto 3 dice:

"…las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tienen efectos significativos en el medio ambiente y, en consecuencia, si deben someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.."

Desde el punto de vista ambiental, se observa que resulta correcto iniciar el procedimiento de evaluación simplificada ya que no afecta a espacios de la Red Natura 2000, de conformidad a lo establecido en el artículo 6 de la LEA.

PRIMERO.- Consideraciones técnicas al documento

En el apartado 8 del Documento Ambiental Estratégico (DAE) se desarrolla la argumentación de la adecuación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica Simplificada de la *Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana*, con los supuestos regulados en el artículo 6.2 de la LEA, como requisito para justificar el supuesto legal de la evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 4/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:30

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 37/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

Desde el punto de vista ambiental, se observa que resulta correcto iniciar el procedimiento de evaluación simplificada ya que no afecta a espacios de la Red Natura 2000, de conformidad a lo establecido en el artículo 6 de la LEA.

SEGUNDO.- Documento Ambiental Estratégico. Análisis de contenidos.

El Documento Ambiental Estratégico debe incluir los contenidos requeridos en el artículo 29.1 de la LEA y en el Capítulo II del Anexo del Reglamento de Planeamiento, según se detalla a continuación:

a) Los objetivos de la planificación.

El Reglamento de Planeamiento establece que en este apartado se han de desarrollar los siguientes contenidos:

> *"Los objetivos del instrumento de ordenación: se describirán los objetivos concretos y específicos (evitando las generalidades e imprecisiones) de la propuesta, incluidos los objetivos de índole ambiental. Se justificará la necesidad de llevar a cabo el instrumento de ordenación, y se indicará, en su caso, la normativa por la que se promueve y desarrolla."*

El documento ambiental desarrolla en su apartado 2 "Objetivos de la Modificación", los objetivos generales y específicos del documento, no se incluyen Criterios ni Objetivos ambientales específicos de la Modificación Menor.

b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

El apartado 3 del documento ambiental estratégico de la Modificación Menor, establece el ámbito objeto de la Modificación Menor, los antecedentes, la descripción y las alternativas de esta.

La Modificación Menor pretende el cambio de uso de la parcela deportiva y el incremento de edificabilidad de todo el suelo incluido en la UE N.º 47, que permita la intervención en el desarrollo y la gestión de este suelo.

Se exponen las siguientes alternativas.

Alternativa 0

La alternativa "0" se corresponde con el modelo urbanístico resultante o deducible de un escenario en el que no interviene la Modificación Menor.

La alternativa 0, se corresponde con el escenario en el que se conserva la ordenación establecida en el PGO vigente, por lo que no puede considerarse como una alternativa de ordenación.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 5/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:30

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 38/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

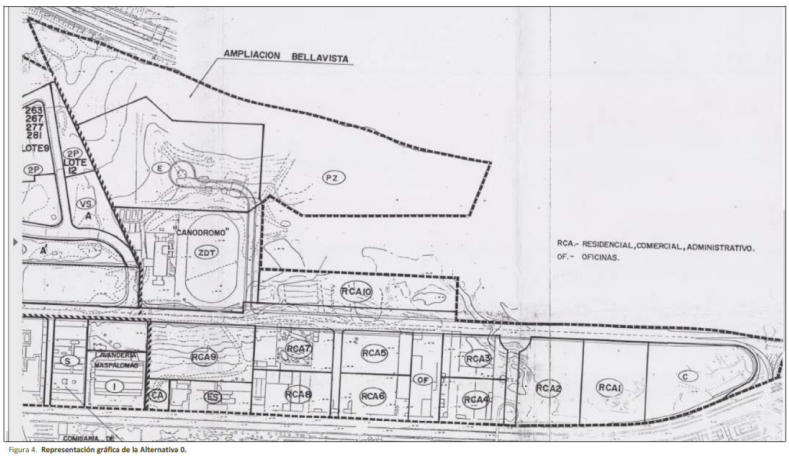


Figura 4. **Representación gráfica de la Alternativa 0.**

B. DATOS BÁSICOS	
B 1. Superficie	165.000 m²
B 2. Ordenanza	Uso de Residencial Permanente

C. OBJETIVOS
-EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS
-EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

D. CESIONES

E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO
El plazo de edificación será de 4 años desde la entrega de la Urbanización al Ayuntamiento

F. GESTIÓN: COMPENSACIÓN	**G. PLAZO:** 2 AÑOS

PARCELA	SUPERFICIE M²	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	M² CONSTRUIBLES
RCA1	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA2	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA3	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA4	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA5	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA6	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA7	4,320,00	0,8	3.456,00
RCA8	4,320,00	0,8	3.456,00
RCA9	8.125,00	0,8	6.500,00
RCA10	11.500,00	0,8	9.200,00
OF	3.600,00	0,6	2.160,00
ES	3.200,00	0,25	800,00
C	8.600,00	1,5	12.900,00
CA	880,00	1,00	880,00
ZD	18.000,00	0,26	4.703,00
TOTAL	**91.895,00**	**0,73**	**67.512,00**

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 6/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:30

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 39/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

Alternativa 1. Desarrollo del suelo a través de dos UA de forma Independiente.

La alternativa 1, plantea el desarrollo y gestión del suelo a través de solo dos Unidades de Actuación diferenciadas. Se plantea la Unidad de Actuación 1, la mayor de las dos, conformada por la totalidad de los propietarios que nada tienen que ver con el suelo del Canódromo y la Unidad de Actuación 2 con el resto, el suelo del Canódromo.

En esta alternativa 1, en la que se plantea el desarrollo independiente del suelo que pertenece al propietario del Canódromo del resto, se comprueba a continuación y se garantiza que se cumple con las superficies de cesiones y dotaciones con arreglo a la legislación de aplicación en cada una de las Unidades de Actuación.

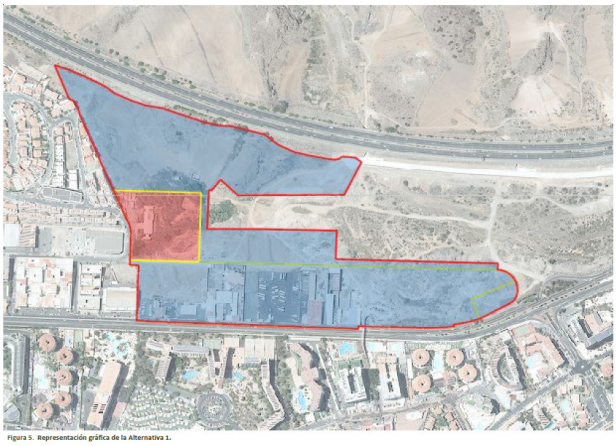


Figura 5. Representación gráfica de la Alternativa 1.

Parámetros UA 1

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	148.386,00 m²c
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,035 m²c/m²
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,381 UA/m²s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	73.382,00 m²c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	80.257,62 m²c
EDIFICABILIDAD TOTAL	153.639,62 m²c
30,00 %	22.014,60 m²c
EDIFICABILIDAD VPO	22.014,60 m²c

Parámetros UA 2

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 7/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:30

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 40/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	17.286,00 m²
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,45 m²c/m²
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,381 UA/m²s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	20.288,00 m²c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	4.720,00 m²c
EDIFICABILIDAD TOTAL	25.008,00 m²c
30,00 %	6.086,40 m²c
EDIFICABILIDAD VPO	6.086,40 m²c

Alternativa 2 Desarrollo y gestión del suelo a través de tres U A de forma independiente

La alternativa 2 fija de forma general la ubicación de las parcelas de espacios libres, equipamientos y dotaciones así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos de cada una de las Unidades de Actuación, las tres Unidades de Actuación se obligan a dejar el suelo correspondiente a las cesiones que corresponde a cada una de ellas, en los suelos que para ello quedan definidos en este documento.

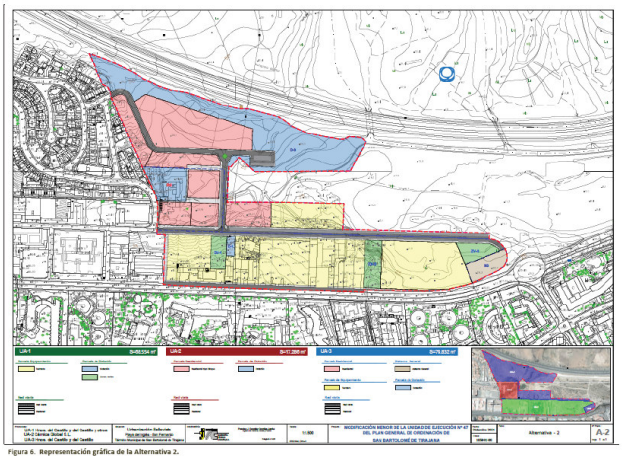


Figura 6. Representación gráfica de la Alternativa 2.

Parámetros UA 1

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 8/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:30

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 41/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	68.554,00 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	0,71 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,44 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD TERCIARIO (COMERCIAL Y OFICINAS)	42.812,91 m^2c
OFICINA EN EDIFICIO EXCLUSIVO	5.615,30 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	48.428,21 m^2c
SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	68.554,00 m^2

Parámetros UA 2

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	17.286,00 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,45 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,381 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	20.288,00 m^2c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	4.720,00 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	25.008,00 m^2c
30,00 %	6.086,40 m^2c
EDIFICABILIDAD VPO	6.086,40 m^2c

Parámetros UA 3

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD MAS EL SG	79.832,00 m^2+2.895,00 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,21 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,264 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	75.033,00 m^2c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	21.251,20 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	96.284,20 m^2c
30,00 % VIVIENDA PROTEGIDA	22.509,90 m^2c

	Superficie	Sup. Edif.	UA	AM	Diferencial
UA1	68.554,00	48.428,21	98.717,09	1,440	6,75%
UA2	17.286,00	25.008,00	23.875,71	1,381	2,39%
UA3	79.832,00	96.284,20	100.887,42	1,264	-6,32%
Total	**165.672,00**	**169.720,41**	**223.480,22**	**1,349**	

Una vez analizada la información de las alternativas, se observa que se adecua para una Modificación Menor.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 9/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:30

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 42/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

En relación con los aspectos de interés en la evaluación ambiental, dejando a un lado las Alternativas 0 que no se pueden considerar una verdadera alternativa a la Ordenación de la Modificación Menor, se aprecia que se ha desarrollado una evaluación de las alternativas planteadas.

c) El desarrollo previsible del plan o programa.

El Reglamento de Planeamiento establece que en este apartado se han de desarrollar los siguientes contenidos:

> "Deberá relacionarse los instrumentos de desarrollo y de tramitación que serán necesarios para ejecutar las determinaciones del instrumento de ordenación (por ejemplo, planes territoriales parciales, planes parciales, proyectos de ejecución, etc.)."

El DAE presentado desarrolla dicho aspecto en el apartado 4 del mismo.

d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.

La caracterización ambiental de la situación del medio ambiente se realiza en el punto 5 del Documento Ambiental Estratégico.

En dicho punto se desarrolla y se caracteriza el medio ambiente tal y como se recoge en el Reglamento de Planeamiento, que establece que en el Documento Ambiental Estratégico debe figurar:

> *"Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan en el ámbito territorial afectado: deben identificarse y describirse los factores ambientales que guarden relación con los objetivos del instrumento de ordenación. Como punto de partida, se tendrán en cuenta en este apartado las siguientes materias: geología y geomorfología, flora y fauna, hidrología y geomorfología, edafología, población y perspectiva de género, contaminación atmosférica, factores climáticos, cambio climático, patrimonio cultural y paisaje. También deben describirse aquellos problemas ambientales existentes en el ámbito de actuación del instrumento de ordenación, destacando, si fuera el caso, la posibilidad de solucionarlos a través de las propuestas de ordenación planteadas. Este análisis debe realizarse siguiendo los criterios expuestos en los apartados 2 b) y 2 d) (Sección segunda) del Anexo del Reglamento:*
>
> *"2.b) (…) En el caso del análisis de las variables ambientales se tendrán en cuenta cuando correspondan las siguientes: geología y geomorfología, flora y fauna, población con incorporación de la perspectiva de género, paisaje, edafología, hidrología e hidrogeología, factores climáticos, patrimonio cultural, así como cualquier otro aspecto relacionado con los objetivos del instrumento de ordenación (es importante evitar el análisis de variables ambientales*

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 10/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:30

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 43/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

superfluas y no relevantes de cara a los objetivos de ordenación). Para cada uno de los aspectos mencionados deben tratarse los siguientes contenidos:

Descripción de cada aspecto ambiental de acuerdo con los criterios señalados más adelante. Esta información debe ser precisa, evitando contenidos que no tienen relevancia para la evaluación.

Delimitación gráfica mediante base cartográfica de las zonas que presenten un mayor interés desde el punto de vista de su conservación (áreas de interés).

Delimitación gráfica mediante base cartográfica de áreas problemáticas desde el punto de vista de los riesgos.

Evolución prevista de cada aspecto ambiental de acuerdo a la organización y programación temporal del instrumento de ordenación.

Se identificarán los impactos existentes teniendo en cuenta cual es la voluntad, posibilidad y oportunidad de arbitrar soluciones a través de las determinaciones del instrumento de ordenación. Para cada uno de ellos se debe indicar la localización, alcance espacial, agentes implicados, causas, etc."

"2.d) Las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan.

Se trata de hacer una superposición de las determinaciones de ordenación propuestas con las variables ambientales. Como resultado se obtiene, para cada determinación, qué variables ambientales están afectadas y si existen áreas de interés dentro de sus límites. Debe indicarse también, para cada ámbito, si existen problemas derivados de las características del territorio que pusieran en duda su existencia de la forma en la que se propone en el instrumento de ordenación. (…) Por todo ello, se propone analizar la incidencia de las determinaciones del instrumento de ordenación en las variables ambientales a través de tablas resumen…"

En base a los contenidos de la Modificación Menor y a los criterios para el análisis de los aspectos ambientales que se desarrolla en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se observa que se desarrolla el análisis de los aspectos ambientales necesarios para el desarrollo de la Modificación Menor, adecuada al ámbito objeto de análisis.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 11/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:30

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 44/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.

En el punto 6 del Documento Ambiental Estratégico se desarrolla la caracterización de los impactos previsibles de la Modificación Menor sobre distintos factores ambientales y sobre el paisaje.

Siendo su desarrollo y aplicación adecuada al ámbito analizado, pero se echa en falta la selección de la alternativa propuesta como viable, como si se expone en el apartado 9 del DAE en su último párrafo, aspecto este a subsanar.

f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

El punto 7 del Documento Ambiental Estratégico se recoge este aspecto con las distintas afecciones en base a los distintos planes sectoriales y territoriales que afectan al ámbito. En el mismo no se reseña de qué manera afecta a la pieza el PTE 5 del Paisaje de Gran Canaria (UAP 73 Maspalomas), ni el PTE 21 Corredor de Transporte público, ni el PTP 8 de Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés.

h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

En el apartado 9 del Documento Ambiental Estratégico se exponen los motivos de la selección de las alternativas contempladas y un completo análisis de las distintas alternativas y sus posibles afecciones

g) La motivación de la aplicación del procedimiento de la evaluación Ambiental simplificada

El análisis de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se realiza en el apartado 8 del Documento Ambiental Estratégico.

i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.

En relación con las medidas previstas para prevenir, reducir y en la medida de lo posible, corregir los posibles efectos negativos sobre el medioambiente y el territorio, se recogen en el punto 10 del Documento Ambiental Estratégico, son medidas referidas a la integración del desarrollo edificatorio de la pieza, no se observándose ni apreciándose medidas de carácter ambiental propiamente dicha. No existen medidas concretas a aplicar en el ámbito, ni referidas a la revegetación del ámbito, ni relativas a medidas de adaptación ni mitigación del cambio climático, ni medidas referidas a la perspectiva de género, entre otras.

j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

El punto 11 del Documento Ambiental Estratégico se desarrolla de programa de vigilancia ambiental, pero lo presentado no establece indicadores generales, no se exponen las situaciones de partida, ni las unidades o criterios de valoración, ni las fuentes o mecanismos de obtención de la información para su valoración. Además, el

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 12/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:30

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 45/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

planteamiento de dichos indicadores no responde a los términos establecidos en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, que recoge que:

"El programa de vigilancia ambiental está compuesto por el conjunto de medidas que garantizan, una vez que el instrumento de planeamiento ha entrado en vigor, que las medidas correctoras propuestas en el procedimiento de Evaluación Ambiental se cumplen. El otro objetivo del programa de vigilancia ambiental es verificar la eficacia de tales medidas, a la vez que se comprueba el grado de ajuste de nivel de afección previsto a nivel de afección que finalmente se produce".

TERCERO.- Determinación de la existencia de efectos ambientales significativos.

La LEA establece en su art. 31, que para establecer la existencia de posibles efectos ambientales significativos se deberá tener en cuenta los criterios establecidos en el Anexo V de la citada Ley. Estos criterios son los siguientes:

ANEXO V (LEA) **Criterios mencionados en el artículo 31 para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.**
1. Las características de los planes y programas, considerando en particular: *a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones, y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.* *b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.* *c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.* *d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.* *e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.* *2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:* *a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.* *b) El carácter acumulativo de los efectos.* *c) El carácter transfronterizo de los efectos.* *d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidos, por ejemplo, a*

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 13/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:30

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 46/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

accidentes).

e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).

f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:

1.º Las características naturales especiales.

2.º Los efectos en el patrimonio cultural.

3.º La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.

4.º La explotación intensiva del suelo.

5.º Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

La evaluación ambiental estratégica simplificada que se presenta en el Documento Ambiental Estratégico de la *Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana*, cuenta con algunas carencias que impiden concluir que no haya posibles impactos significativos.

5. CONCLUSIONES

ÚNICA.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 29.1 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, y en el *Reglamento de Planeamiento de Canarias*, se propone requerir al Equipo redactor, para que subsane el Documento Ambiental Estratégico en los términos establecidos en el presente informe y que se hacen constar a continuación:

- No se recogen ni se reflejan Criterios ni Objetivos de carácter ambiental, aspecto este a subsanar.
- En relación con los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, se echa en falta la posible afección o no, sobre el ámbito, del el PTE 5 del Paisaje de Gran Canaria, PTE 21 Corredor de Transporte público, ni el PTP 8 de Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés, aspecto este a subsanar
- En el apartado 6 se echa en falta la selección de la alternativa propuesta como viable, como si se expone en el apartado 9 del DAE en su último párrafo, aspecto este a completar.
- Tan solo se desarrollan medidas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos que dicha modificación desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico, en ningún momento se plantean medidas correctoras de carácter ambientales (referidas a vegetación, a la mitigación y adaptación al cambio climático, a la perspectiva de género, entre otras), aspecto este a subsanar.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 14/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:30

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 47/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

- Se debe desarrollar un programa de vigilancia ambiental en consonancia con los requerimientos del Reglamento de Planeamiento.

En definitiva, el documento analizado no cumple con los contenidos de un EAE Simplificado, aspecto este que se deberá subsanar.

Sin perjuicio de los informes jurídico y técnico, que se emitan a este respecto, es cuanto cumple informar salvo mejor criterio.

Las Palmas de Gran Canaria a 24 de Enero de 2025

Ángel Nicolás García Quintana

Geógrafo

GARCIA QUINTANA ANGEL NICOLAS - 42844214K

Firmado digitalmente por GARCIA QUINTANA ANGEL NICOLAS - 42844214K
Fecha: 2025.01.24 08:24:33 Z

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 15/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:30

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 48/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

Instrumento: MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN N.º 47 DEL P.G.O. EXPEDIENTE 2021003123

INFORME AMBIENTAL

Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Modificación Menor De La Unidad de Ejecución Nº47. Del PGO de San Bartolomé de Tirajana

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 1/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:31

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 49/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

INDICE

1. OBJETO. 3

2. DOCUMENTACIÓN 3

3. CONSIDERACIONES AMBIENTALES 4

4. CONCLUSIONES 14

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 2/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:31

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 50/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

1. OBJETO.

El objeto de este informe es el análisis de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana.

2. DOCUMENTACIÓN

Este informe se realiza en base a la documentación remitida por el Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, para la realización del Informe ambiental, que incluye:

- Memoria Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 PGO de San Bartolomé de Tirajana. (78 Folios) (octubre 2021)
- Documento Ambiental Estratégico (diciembre 2021), compuesto por la Memoria Documento Ambiental Estratégico, con 179 folios

La memoria del DAE, cuyo índice principal es el siguiente:

1. *Contexto. Necesidad de la modificación y su evaluación ambiental.*
2. *Objetivos de la modificación.*
3. *Alcance y contenido de la modificación. Alternativas razonable, técnica y ambientalmente viables.*
4. *Desarrollo previsible de la modificación.*
5. *Caracterización de la situación del medio ambiente.*
6. *Los efectos ambientales previsibles.*
7. *Los efectos previsibles por la modificación sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.*
8. *Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental simplificada.*
9. *Resumen de los motivos de selección entre las alternativas planteadas*
10. *Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente, tomando en consideración el cambio climático,*
11. *Programa de vigilancia ambiental con la descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental de la modificación.*

3. ANTECEDENTES

En el informe elaborado por el Órgano Sustantivo, y en contestación al requerimiento de la Comisión de Evaluación Ambiental de fecha 13 de abril de 2023 en cuanto a que debe concretar qué propuesta de modificación menor deberá someterse a evaluación ambiental estratégica se informa lo siguiente:

“ En cuanto a las alternativas 1 y 2 presentadas por Cárnica global, s.l y Susana del Castillo y del Castillo se propone a la comisión de evaluación ambiental, órgano

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 3/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:31

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 51/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

ambiental municipal, que evalue ambientalmente las cuatro alternativas, incluyendo la Alternativa 0, por considerarse alternativas razonables, técnica y ambientalmente Viables, seleccionándose aquella alternativa que resulte más equilibrada desde la Perspectiva del desarrollo sostenible, previa ponderación de los aspectos económicos, Sociales, territoriales y ambientales para la aprobación inicial."

4. CONSIDERACIONES AMBIENTALES

El presente apartado valora desde un punto de vista técnico-ambiental si la documentación aportada para el trámite de consulta de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la *Modificación Menor Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana*, se ajusta a los criterios establecidos para el procedimiento de evaluación ambiental simplificada, de acuerdo a lo previsto por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (en adelante, LEA), por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, Ley 4/2017), así como en el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (en adelante, Reglamento de Planeamiento). Este proceso comprende tres niveles de análisis:

1. Valorar si el Modificación Menor se ajusta las condiciones para someterse a la evaluación ambiental simplificada (Art. 6 de la LEA).

2. Valorar la adecuación de los contenidos aportados a los requerimientos de la LEA y al Reglamento de Planeamiento de Canarias, en cuanto al Documento Ambiental Estratégico.

3. Valorar la ausencia de efectos significativos (Anexo V LEA).

Aunque se trata de una Modificación Menor y según el reglamento de planeamiento en el Capítulo V. **Alteración de los instrumentos de ordenación** en su artículo 106, punto 3 dice:

"…las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tienen efectos significativos en el medio ambiente y, en consecuencia, si deben someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.."

Desde el punto de vista ambiental, se observa que resulta correcto iniciar el procedimiento de evaluación simplificada ya que no afecta a espacios de la Red Natura 2000, de conformidad a lo establecido en el artículo 6 de la LEA.

PRIMERO.- Consideraciones técnicas al documento

En el apartado 8 del Documento Ambiental Estratégico (DAE) se desarrolla la argumentación de la adecuación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica Simplificada de la *Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana*, con los supuestos regulados en el artículo 6.2 de la LEA, como requisito para justificar el supuesto legal de la evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 4/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:31

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 52/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

Desde el punto de vista ambiental, se observa que resulta correcto iniciar el procedimiento de evaluación simplificada ya que no afecta a espacios de la Red Natura 2000, de conformidad a lo establecido en el artículo 6 de la LEA.

SEGUNDO.- Documento Ambiental Estratégico. Análisis de contenidos.

El Documento Ambiental Estratégico debe incluir los contenidos requeridos en el artículo 29.1 de la LEA y en el Capítulo II del Anexo del Reglamento de Planeamiento, según se detalla a continuación:

a) Los objetivos de la planificación.

El Reglamento de Planeamiento establece que en este apartado se han de desarrollar los siguientes contenidos:

> *"Los objetivos del instrumento de ordenación: se describirán los objetivos concretos y específicos (evitando las generalidades e imprecisiones) de la propuesta, incluidos los objetivos de índole ambiental. Se justificará la necesidad de llevar a cabo el instrumento de ordenación, y se indicará, en su caso, la normativa por la que se promueve y desarrolla."*

El documento ambiental desarrolla en su apartado 2 "Objetivos de la Modificación", los objetivos generales y específicos del documento, no se incluyen Criterios ni Objetivos ambientales específicos de la Modificación Menor.

b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

El apartado 3 del documento ambiental estratégico de la Modificación Menor, establece el ámbito objeto de la Modificación Menor, los antecedentes, la descripción y las alternativas de esta.

La Modificación Menor pretende el cambio de uso de la parcela deportiva y el incremento de edificabilidad de todo el suelo incluido en la UE N.º 47, que permita la intervención en el desarrollo y la gestión de este suelo.

Se exponen las siguientes alternativas.

Alternativa 0

La alternativa "0" se corresponde con el modelo urbanístico resultante o deducible de un escenario en el que no interviene la Modificación Menor.

La alternativa 0, se corresponde con el escenario en el que se conserva la ordenación establecida en el PGO vigente, por lo que no puede considerarse como una alternativa de ordenación.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 5/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:31

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 53/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

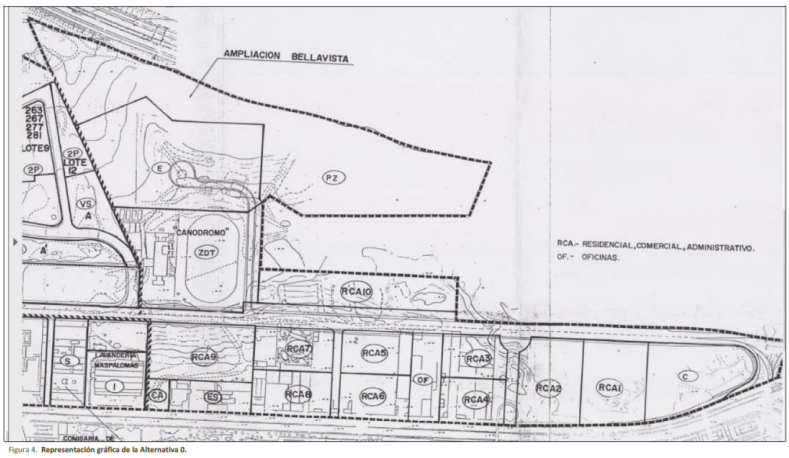


Figura 4. **Representación gráfica de la Alternativa 0.**

B. DATOS BÁSICOS	
B 1. Superficie	165.000 m²
B 2. Ordenanza	Uso de Residencial Permanente

C. OBJETIVOS
-EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS
-EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

D. CESIONES

E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO
El plazo de edificación será de 4 años desde la entrega de la Urbanización al Ayuntamiento

F. GESTIÓN: COMPENSACIÓN **G. PLAZO:** 2 AÑOS

PARCELA	SUPERFICIE M²	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	M² CONSTRUIBLES
RCA1	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA2	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA3	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA4	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA5	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA6	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA7	4,320,00	0,8	3.456,00
RCA8	4,320,00	0,8	3.456,00
RCA9	8.125,00	0,8	6.500,00
RCA10	11.500,00	0,8	9.200,00
OF	3.600,00	0,6	2.160,00
ES	3.200,00	0,25	800,00
C	8.600,00	1,5	12.900,00
CA	880,00	1,00	880,00
ZD	18.000,00	0,26	4.703,00
TOTAL	**91.895,00**	**0,73**	**67.512,00**

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 6/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:31

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 54/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

Alternativa 1. Desarrollo del suelo a través de dos UA de forma Independiente.

La alternativa 1, plantea el desarrollo y gestión del suelo a través de solo dos Unidades de Actuación diferenciadas. Se plantea la Unidad de Actuación 1, la mayor de las dos, conformada por la totalidad de los propietarios que nada tienen que ver con el suelo del Canódromo y la Unidad de Actuación 2 con el resto, el suelo del Canódromo.

En esta alternativa 1, en la que se plantea el desarrollo independiente del suelo que pertenece al propietario del Canódromo del resto, se comprueba a continuación y se garantiza que se cumple con las superficies de cesiones y dotaciones con arreglo a la legislación de aplicación en cada una de las Unidades de Actuación.

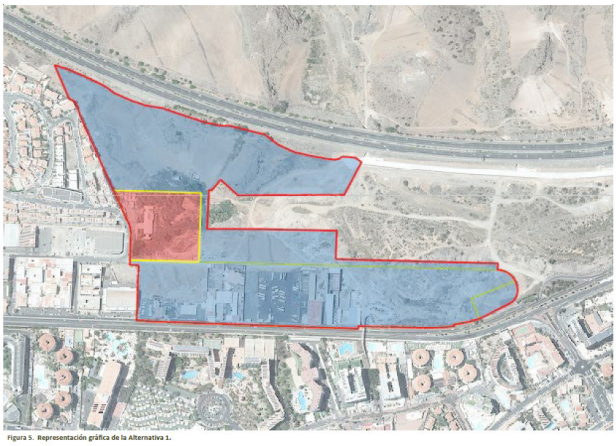


Figura 5. Representación gráfica de la Alternativa 1.

Parámetros UA 1

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	148.386,00 m²c
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,035 m²c/m²
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,381 UA/m²s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	73.382,00 m²c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	80.257,62 m²c
EDIFICABILIDAD TOTAL	153.639,62 m²c
30,00 %	22.014,60 m²c
EDIFICABILIDAD VPO	22.014,60 m²c

Parámetros UA 2

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 7/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:31

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 55/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	17.286,00 m²
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,45 m²c/m²
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,381 UA/m²s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	20.288,00 m²c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	4.720,00 m²c
EDIFICABILIDAD TOTAL	25.008,00 m²c
30,00 %	6.086,40 m²c
EDIFICABILIDAD VPO	6.086,40 m²c

Alternativa 2 Desarrollo y gestión del suelo a través de tres U A de forma independiente

La alternativa 2 fija de forma general la ubicación de las parcelas de espacios libres, equipamientos y dotaciones así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos de cada una de las Unidades de Actuación, las tres Unidades de Actuación se obligan a dejar el suelo correspondiente a las cesiones que corresponde a cada una de ellas, en los suelos que para ello quedan definidos en este documento.

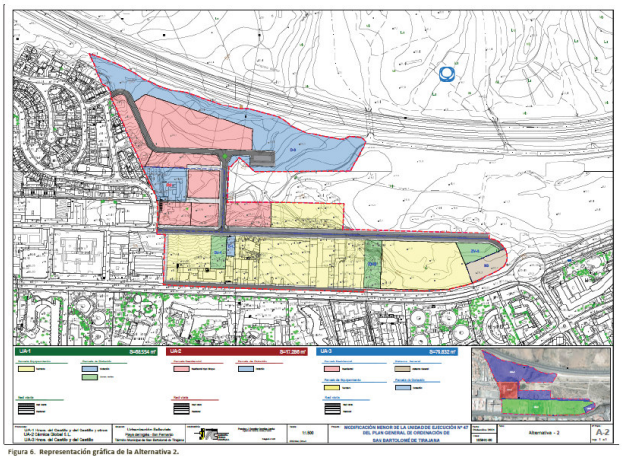


Figura 6. Representación gráfica de la Alternativa 2.

Parámetros UA 1

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 8/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:31

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 56/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	68.554,00 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	0,71 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,44 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD TERCIARIO (COMERCIAL Y OFICINAS)	42.812,91 m^2c
OFICINA EN EDIFICIO EXCLUSIVO	5.615,30 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	48.428,21 m^2c
SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	68.554,00 m^2

Parámetros UA 2

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	17.286,00 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,45 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,381 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	20.288,00 m^2c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	4.720,00 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	25.008,00 m^2c
30,00 %	6.086,40 m^2c
EDIFICABILIDAD VPO	6.086,40 m^2c

Parámetros UA 3

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD MAS EL SG	79.832,00 m^2+2.895,00 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,21 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,264 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	75.033,00 m^2c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	21.251,20 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	96.284,20 m^2c
30,00 % VIVIENDA PROTEGIDA	22.509,90 m^2c

	Superficie	Sup. Edif.	UA	AM	Diferencial
UA1	68.554,00	48.428,21	98.717,09	1,440	6,75%
UA2	17.286,00	25.008,00	23.875,71	1,381	2,39%
UA3	79.832,00	96.284,20	100.887,42	1,264	-6,32%
Total	**165.672,00**	**169.720,41**	**223.480,22**	**1,349**	

Una vez analizada la información de las alternativas, se observa que se adecua para una Modificación Menor.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 9/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:31

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 57/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

En relación con los aspectos de interés en la evaluación ambiental, dejando a un lado las Alternativas 0 que no se pueden considerar una verdadera alternativa a la Ordenación de la Modificación Menor, se aprecia que se ha desarrollado una evaluación de las alternativas planteadas.

c) El desarrollo previsible del plan o programa.

El Reglamento de Planeamiento establece que en este apartado se han de desarrollar los siguientes contenidos:

> "Deberá relacionarse los instrumentos de desarrollo y de tramitación que serán necesarios para ejecutar las determinaciones del instrumento de ordenación (por ejemplo, planes territoriales parciales, planes parciales, proyectos de ejecución, etc.)."

El DAE presentado desarrolla dicho aspecto en el apartado 4 del mismo.

d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.

La caracterización ambiental de la situación del medio ambiente se realiza en el punto 5 del Documento Ambiental Estratégico.

En dicho punto se desarrolla y se caracteriza el medio ambiente tal y como se recoge en el Reglamento de Planeamiento, que establece que en el Documento Ambiental Estratégico debe figurar:

> *"Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan en el ámbito territorial afectado: deben identificarse y describirse los factores ambientales que guarden relación con los objetivos del instrumento de ordenación. Como punto de partida, se tendrán en cuenta en este apartado las siguientes materias: geología y geomorfología, flora y fauna, hidrología y geomorfología, edafología, población y perspectiva de género, contaminación atmosférica, factores climáticos, cambio climático, patrimonio cultural y paisaje. También deben describirse aquellos problemas ambientales existentes en el ámbito de actuación del instrumento de ordenación, destacando, si fuera el caso, la posibilidad de solucionarlos a través de las propuestas de ordenación planteadas. Este análisis debe realizarse siguiendo los criterios expuestos en los apartados 2 b) y 2 d) (Sección segunda) del Anexo del Reglamento:*
>
> *"2.b) (…) En el caso del análisis de las variables ambientales se tendrán en cuenta cuando correspondan las siguientes: geología y geomorfología, flora y fauna, población con incorporación de la perspectiva de género, paisaje, edafología, hidrología e hidrogeología, factores climáticos, patrimonio cultural, así como cualquier otro aspecto relacionado con los objetivos del instrumento de ordenación (es importante evitar el análisis de variables ambientales*

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 10/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:31

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 58/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

superfluas y no relevantes de cara a los objetivos de ordenación). Para cada uno de los aspectos mencionados deben tratarse los siguientes contenidos:

Descripción de cada aspecto ambiental de acuerdo con los criterios señalados más adelante. Esta información debe ser precisa, evitando contenidos que no tienen relevancia para la evaluación.

Delimitación gráfica mediante base cartográfica de las zonas que presenten un mayor interés desde el punto de vista de su conservación (áreas de interés).

Delimitación gráfica mediante base cartográfica de áreas problemáticas desde el punto de vista de los riesgos.

Evolución prevista de cada aspecto ambiental de acuerdo a la organización y programación temporal del instrumento de ordenación.

Se identificarán los impactos existentes teniendo en cuenta cual es la voluntad, posibilidad y oportunidad de arbitrar soluciones a través de las determinaciones del instrumento de ordenación. Para cada uno de ellos se debe indicar la localización, alcance espacial, agentes implicados, causas, etc."

"2.d) Las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan.

Se trata de hacer una superposición de las determinaciones de ordenación propuestas con las variables ambientales. Como resultado se obtiene, para cada determinación, qué variables ambientales están afectadas y si existen áreas de interés dentro de sus límites. Debe indicarse también, para cada ámbito, si existen problemas derivados de las características del territorio que pusieran en duda su existencia de la forma en la que se propone en el instrumento de ordenación. (…) Por todo ello, se propone analizar la incidencia de las determinaciones del instrumento de ordenación en las variables ambientales a través de tablas resumen…"

En base a los contenidos de la Modificación Menor y a los criterios para el análisis de los aspectos ambientales que se desarrolla en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se observa que se desarrolla el análisis de los aspectos ambientales necesarios para el desarrollo de la Modificación Menor, adecuada al ámbito objeto de análisis.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 11/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:31

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 59/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.

En el punto 6 del Documento Ambiental Estratégico se desarrolla la caracterización de los impactos previsibles de la Modificación Menor sobre distintos factores ambientales y sobre el paisaje.

Siendo su desarrollo y aplicación adecuada al ámbito analizado, pero se echa en falta la selección de la alternativa propuesta como viable, como si se expone en el apartado 9 del DAE en su último párrafo, aspecto este a subsanar.

f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

El punto 7 del Documento Ambiental Estratégico se recoge este aspecto con las distintas afecciones en base a los distintos planes sectoriales y territoriales que afectan al ámbito. En el mismo no se reseña de qué manera afecta a la pieza el PTE 5 del Paisaje de Gran Canaria (UAP 73 Maspalomas), ni el PTE 21 Corredor de Transporte público, ni el PTP 8 de Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés.

h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

En el apartado 9 del Documento Ambiental Estratégico se exponen los motivos de la selección de las alternativas contempladas y un completo análisis de las distintas alternativas y sus posibles afecciones

g) La motivación de la aplicación del procedimiento de la evaluación Ambiental simplificada

El análisis de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se realiza en el apartado 8 del Documento Ambiental Estratégico.

i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.

En relación con las medidas previstas para prevenir, reducir y en la medida de lo posible, corregir los posibles efectos negativos sobre el medioambiente y el territorio, se recogen en el punto 10 del Documento Ambiental Estratégico, son medidas referidas a la integración del desarrollo edificatorio de la pieza, no se observándose ni apreciándose medidas de carácter ambiental propiamente dicha. No existen medidas concretas a aplicar en el ámbito, ni referidas a la revegetación del ámbito, ni relativas a medidas de adaptación ni mitigación del cambio climático, ni medidas referidas a la perspectiva de género, entre otras.

j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

El punto 11 del Documento Ambiental Estratégico se desarrolla de programa de vigilancia ambiental, pero lo presentado no establece indicadores generales, no se exponen las situaciones de partida, ni las unidades o criterios de valoración, ni las fuentes o mecanismos de obtención de la información para su valoración. Además, el

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 12/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:31

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 60/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

planteamiento de dichos indicadores no responde a los términos establecidos en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, que recoge que:

"El programa de vigilancia ambiental está compuesto por el conjunto de medidas que garantizan, una vez que el instrumento de planeamiento ha entrado en vigor, que las medidas correctoras propuestas en el procedimiento de Evaluación Ambiental se cumplen. El otro objetivo del programa de vigilancia ambiental es verificar la eficacia de tales medidas, a la vez que se comprueba el grado de ajuste de nivel de afección previsto a nivel de afección que finalmente se produce".

TERCERO.- Determinación de la existencia de efectos ambientales significativos.

La LEA establece en su art. 31, que para establecer la existencia de posibles efectos ambientales significativos se deberá tener en cuenta los criterios establecidos en el Anexo V de la citada Ley. Estos criterios son los siguientes:

ANEXO V (LEA) **Criterios mencionados en el artículo 31 para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.**
1. Las características de los planes y programas, considerando en particular: *a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones, y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.* *b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.* *c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.* *d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.* *e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.* *2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:* *a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.* *b) El carácter acumulativo de los efectos.* *c) El carácter transfronterizo de los efectos.* *d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidos, por ejemplo, a*

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 13/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:31

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 61/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

accidentes).

e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).

f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:

1.º Las características naturales especiales.

2.º Los efectos en el patrimonio cultural.

3.º La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.

4.º La explotación intensiva del suelo.

5.º Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

La evaluación ambiental estratégica simplificada que se presenta en el Documento Ambiental Estratégico de la *Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana*, cuenta con algunas carencias que impiden concluir que no haya posibles impactos significativos.

5. CONCLUSIONES

ÚNICA.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 29.1 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, y en el *Reglamento de Planeamiento de Canarias*, se propone requerir al Equipo redactor, para que subsane el Documento Ambiental Estratégico en los términos establecidos en el presente informe y que se hacen constar a continuación:

- No se recogen ni se reflejan Criterios ni Objetivos de carácter ambiental, aspecto este a subsanar.
- En relación con los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, se echa en falta la posible afección o no, sobre el ámbito, del el PTE 5 del Paisaje de Gran Canaria, PTE 21 Corredor de Transporte público, ni el PTP 8 de Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés, aspecto este a subsanar
- En el apartado 6 se echa en falta la selección de la alternativa propuesta como viable, como si se expone en el apartado 9 del DAE en su último párrafo, aspecto este a completar.
- Tan solo se desarrollan medidas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos que dicha modificación desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico, en ningún momento se plantean medidas correctoras de carácter ambientales (referidas a vegetación, a la mitigación y adaptación al cambio climático, a la perspectiva de género, entre otras), aspecto este a subsanar.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 14/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:31

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 62/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

- Se debe desarrollar un programa de vigilancia ambiental en consonancia con los requerimientos del Reglamento de Planeamiento.

En definitiva, el documento analizado no cumple con los contenidos de un EAE Simplificado, aspecto este que se deberá subsanar.

Sin perjuicio de los informes jurídico y técnico, que se emitan a este respecto, es cuanto cumple informar salvo mejor criterio.

Las Palmas de Gran Canaria a 24 de Enero de 2025

Ángel Nicolás García Quintana

Geógrafo

GARCIA QUINTANA ANGEL NICOLAS - 42844214K

Firmado digitalmente por GARCIA QUINTANA ANGEL NICOLAS - 42844214K
Fecha: 2025.01.24 08:24:33 Z

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 15/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:31

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 63/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

Instrumento: MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU-96 EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 47, AMPLIACIÓN BELLAVISTA. Expediente.: 2021003123

INFORME AMBIENTAL

Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria del Modificación Menor Del PGOU-96 en la Unidad de Ejecución 47, Ampliación Bellavista.

Estudios Ambientales de Planeamiento S.L

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:21:23
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000806	Fecha: 30-01-2025 08:16

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:17:03 - 1/5 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:32

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 64/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

INDICE

1. **OBJETO.** **3**
2. **DOCUMENTACIÓN** **3**
3. **ANTECEDENTES** **4**
4. **CONSIDERACIONES TÉCNICAS AL DOCUMENTO** **4**
5. **CONCLUSIONES** **5**

Estudios Ambientales de Planeamiento S.L

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:21:23
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000806	Fecha: 30-01-2025 08:16

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:17:03 - 2/5 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:32

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 65/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

1. OBJETO.

El objeto de este informe es el análisis de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria de la Modificación Menor del PGOU-96 en la Unidad de Ejecución 47, Ampliación Bellavista, en San Bartolomé de Tirajana.

2. DOCUMENTACIÓN

Este informe se realiza en base a la documentación remitida por el Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, para la realización del Informe ambiental, que incluye:

- Documento Inicial Estratégico compuesto por la Memoria Documento Inicial Estratégico, con 82 folios y planos anexos.

  La memoria del DIE, cuyo índice es el siguiente:

1.- INTRODUCCIÓN 3

2.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN SUSTANCIAL 4

2.1.- OBJETIVOS 4
2.2.- JUSTIFICACION 5

3.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PROPUESTA Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES. 6

3.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. 6
3.2.-ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES Y JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA. 6
3.3.- DESCRIPCIÓN DE PROPUESTAS 12
3.3.1.- MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO 12
3.3.2.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA 13

4.- EL DESARROLLO PREVISIBLE DE LA PROPUESTA 15

5.- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN 16

5.1.-GEOLOGÍA 16
5.2.- GEOMORFOLOGÍA 19
5.3.- HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA 20
5.4.- EDAFOLOGÍA Y ÁREAS DE INTERÉS AGRÍCOLA 26
5.5.- FLORA Y VEGETACIÓN. ÁREAS DE INTERÉS FLORÍSTICO 27
5.6.- FAUNA. ÁREAS DE INTERÉS FAUNÍSTICO 32
5.7.- BIODIVERSIDAD 34
5.8.- PAISAJE 34
5.9.- USOS E INFRAESTRUCTURAS 42
5.10.- ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y RED NATURA 2000 44
5.11.- HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO 46
5.12.- PATRIMONIO HISTÓRICO 47
5.13.- CLIMA Y CALIDAD DEL AIRE 48
5.14.- POBLACIÓN Y SOCIO-ECONOMÍA 53
5.15.- IMPACTOS AMBIENTALES PREEXISTENTES 55
5.16.- RIESGOS NATURALES 57

6.- POTENCIALES IMPACTOS AMBIENTALES DE LA MODIFICACIÓN TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO 61

6.1.- VALORACIÓN DETALLADA Y SIGNO DE LOS IMPACTOS Y DE SUS PROBABLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS INDUCIDOS POR LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LA MODIFICACIÓN SUSTANCIAL 64

7.- INCIDENCIAS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES 73

7.1.- PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA 73
7.2.- PLANTEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE EN SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA 76
7.3.- DETERMINACIONES DEL PLAN TERRITORIAL PARCIAL REGENERACIÓN Y ESTRUCTURACIÓN DEL ESPACIO CONSOLIDADO DE PLAYA DEL INGLÉS (PTP-08) 80
7.4.- PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL ESPACIO ENTRE LA GC-1 Y LA GC-500 EN SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA (PTP-09). DOCUMENTO EN APROBACIÓN PROVISIONAL 80
7.5.- PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR (PTEOTI-GC) 81

8.- CONCLUSIÓN. 82

PLANOS

1.- SITUACIÓN, ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS, RED NATURA 2000 Y HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO
2.- ORTOIMAGEN
3.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR
4.- ESTADO ACTUAL
5.- PERCEPCIÓN PAISAJÍSTICA
6.- DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

SAMPLAN

Estudios Ambientales de Planeamiento S.L

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:21:23
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000806	Fecha: 30-01-2025 08:16

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:17:03 - 3/5 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:32

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 66/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

3. ANTECEDENTES

En el informe elaborado por el Órgano Sustantivo, y en contestación al requerimiento de la Comisión de Evaluación Ambiental de fecha 13 de abril de 2023 en cuanto a que debe concretar qué propuesta de modificación menor deberá someterse a evaluación ambiental estratégica se informa lo siguiente:

"Las alternativas 0, coinciden las tres propuestas presentadas en la clasificación de suelo urbano remitido a la UE -47, la delimitación del plano de actuaciones y la ordenación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU'96).

En cuanto a las Alternativas 1 (ordenación pormenorizada del PGOU96) que debe entenderse como Alternativa 0, la Alternativa 2 y la Alternativa 3 presentada por Santiago Santana Cazorla que justifica su condición de promotor en el documento, las alternativas de ordenación deben ser valoradas en el trámite de esta alteración de planeamiento, se propone la desestimación de las alternativas propuestas porque ambas alternativas 2 y 3 no son técnicamente viables ya que propone los ámbitos del antiguo Canódromo SUC-1 y las parcelas de acceso por la calle Moya SUC-2 como Suelo Urbano Consolidado, que no cumplen con los requisitos del artº 47.1a) de la Ley 4/2017 en cuanto servicios precisados por el plan general, este ámbito de Amplicación Bellavista que como consta en los antecedentes de planeamiento relacionados en este informe se ordena a través de un plan parcial en desarrollo de las normas subsiadiarias municipal (año 1986) sin que se haya ejecutado la gestión (cesiones) ni la urbanización conforme a la ordenación pormenorizada prevista por el planeamiento general."

Aunque se trata de una Modificación Menor y según el reglamento de planeamiento en el Capítulo V. **Alteración de los instrumentos de ordenación** en su artículo 106, punto 3 dice:

"…las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tienen efectos significativos en el medio ambiente y, en consecuencia, si deben someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.."

4. CONSIDERACIONES TÉCNICAS AL DOCUMENTO

En el apartado 4 del Documento Inicial Estratégico se desarrolla la argumentación de la adecuación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica Ordinaria de la *Modificación Menor*, al tratarse de una Modificación sustancial, con los supuestos regulados en el artículo 6.2 de la LEA, como requisito para justificar el supuesto legal de la evaluación ambiental estratégica ordinaria del Plan.

En referencia a este aspecto este equipo consultor entiende que el procedimiento llevado a cabo por el promotor en relación al desarrollo de un DIE es inadecuado para el desarrollo del instrumento de Modificación Menor pretendido, y debe de ajustarse a los criterios establecidos para el procedimiento de **evaluación ambiental simplificada**, de acuerdo a lo previsto por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:21:23
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000806	Fecha: 30-01-2025 08:16

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:17:03 - 4/5 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:32

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 67/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

evaluación ambiental (en adelante, LEA), por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, Ley 4/2017), así como en el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (en adelante, Reglamento de Planeamiento)

5. CONCLUSIONES

ÚNICA.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 18 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, y en el *Reglamento de Planeamiento de Canarias*, se propone requerir al Equipo redactor, para que desarrolle una **evaluación ambiental simplificada** y desarrolle el Documento Ambiental Estratégico, con unas alternativas de desarrollo viables ambiental y territorialmente.

Sin perjuicio de los informes jurídico y técnico, que se emitan a este respecto, es cuanto cumple informar salvo mejor criterio.

Las Palmas de Gran Canaria a 24 de enero de 2025

Ángel Nicolás García Quintana

Geógrafo

GARCIA QUINTANA ANGEL NICOLAS - 42844214K

Firmado digitalmente por GARCIA QUINTANA ANGEL NICOLAS - 42844214K
Fecha: 2025.01.24 08:21:23 Z

SAMPLAN

Estudios Ambientales de Planeamiento S.L

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:21:23
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000806	Fecha: 30-01-2025 08:16
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B		
Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:17:03	- 5/5 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:32

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 68/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

Instrumento: MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU-96 EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 47, AMPLIACIÓN BELLAVISTA. Expediente.: 2021003123

INFORME AMBIENTAL

Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria del Modificación Menor Del PGOU-96 en la Unidad de Ejecución 47, Ampliación Bellavista.

Estudios Ambientales de Planeamiento S.L

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:21:23
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000806	Fecha: 30-01-2025 08:16

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:17:03 - 1/5 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:33

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 69/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

INDICE

1. **OBJETO.** **3**
2. **DOCUMENTACIÓN** **3**
3. **ANTECEDENTES** **4**
4. **CONSIDERACIONES TÉCNICAS AL DOCUMENTO** **4**
5. **CONCLUSIONES** **5**

Estudios Ambientales de Planeamiento S.L

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:21:23
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000806	Fecha: 30-01-2025 08:16

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:17:03 - 2/5 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:33

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 70/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

1. OBJETO.

El objeto de este informe es el análisis de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria de la Modificación Menor del PGOU-96 en la Unidad de Ejecución 47, Ampliación Bellavista, en San Bartolomé de Tirajana.

2. DOCUMENTACIÓN

Este informe se realiza en base a la documentación remitida por el Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, para la realización del Informe ambiental, que incluye:

- Documento Inicial Estratégico compuesto por la Memoria Documento Inicial Estratégico, con 82 folios y planos anexos.

  La memoria del DIE, cuyo índice es el siguiente:

1.- INTRODUCCIÓN 3

2.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN SUSTANCIAL 4

2.1.- OBJETIVOS 4
2.2.- JUSTIFICACION 5

3.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PROPUESTA Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES 6

3.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO 6
3.2.-ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES Y JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA 6
3.3.- DESCRIPCIÓN DE PROPUESTAS 12
3.3.1.- MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO 12
3.3.2.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA 13

4.- EL DESARROLLO PREVISIBLE DE LA PROPUESTA 15

5.- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN 16

5.1.-GEOLOGÍA 16
5.2.- GEOMORFOLOGÍA 19
5.3.- HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA 20
5.4.- EDAFOLOGÍA Y ÁREAS DE INTERÉS AGRÍCOLA 26
5.5.- FLORA Y VEGETACIÓN. ÁREAS DE INTERÉS FLORÍSTICO 27
5.6.- FAUNA. ÁREAS DE INTERÉS FAUNÍSTICO 32
5.7.- BIODIVERSIDAD 34
5.8.- PAISAJE 34
5.9.- USOS E INFRAESTRUCTURAS 42
5.10.- ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y RED NATURA 2000 44
5.11.- HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO 46
5.12.- PATRIMONIO HISTÓRICO 47
5.13.- CLIMA Y CALIDAD DEL AIRE 48
5.14.- POBLACIÓN Y SOCIO-ECONOMÍA 53
5.15.- IMPACTOS AMBIENTALES PREEXISTENTES 55
5.16.- RIESGOS NATURALES 57

6.- POTENCIALES IMPACTOS AMBIENTALES DE LA MODIFICACIÓN TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO 61

6.1.- VALORACIÓN DETALLADA Y SIGNO DE LOS IMPACTOS Y DE SUS PROBABLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS INDUCIDOS POR LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LA MODIFICACIÓN SUSTANCIAL 64

7.- INCIDENCIAS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES 73

7.1.- PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA 73
7.2.- PLANTEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE EN SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA 76
7.3.- DETERMINACIONES DEL PLAN TERRITORIAL PARCIAL REGENERACIÓN Y ESTRUCTURACIÓN DEL ESPACIO CONSOLIDADO DE PLAYA DEL INGLÉS (PTP-08) 80
7.4.- PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL ESPACIO ENTRE LA GC-1 Y LA GC-500 EN SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA (PTP-09). DOCUMENTO EN APROBACIÓN PROVISIONAL 80
7.5.- PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR (PTEOTI-GC) 81

8.- CONCLUSIÓN 82

PLANOS

1.- SITUACIÓN, ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS, RED NATURA 2000 Y HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO
2.- ORTOIMAGEN
3.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR
4.- ESTADO ACTUAL
5.- PERCEPCIÓN PAISAJÍSTICA
6.- DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

Estudios Ambientales de Planeamiento S.L

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:21:23
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000806	Fecha: 30-01-2025 08:16

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:17:03 - 3/5 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:33

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 71/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

3. ANTECEDENTES

En el informe elaborado por el Órgano Sustantivo, y en contestación al requerimiento de la Comisión de Evaluación Ambiental de fecha 13 de abril de 2023 en cuanto a que debe concretar qué propuesta de modificación menor deberá someterse a evaluación ambiental estratégica se informa lo siguiente:

"Las alternativas 0, coinciden las tres propuestas presentadas en la clasificación de suelo urbano remitido a la UE -47, la delimitación del plano de actuaciones y la ordenación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU'96).

En cuanto a las Alternativas 1 (ordenación pormenorizada del PGOU96) que debe entenderse como Alternativa 0, la Alternativa 2 y la Alternativa 3 presentada por Santiago Santana Cazorla que justifica su condición de promotor en el documento, las alternativas de ordenación deben ser valoradas en el trámite de esta alteración de planeamiento, se propone la desestimación de las alternativas propuestas porque ambas alternativas 2 y 3 no son técnicamente viables ya que propone los ámbitos del antiguo Canódromo SUC-1 y las parcelas de acceso por la calle Moya SUC-2 como Suelo Urbano Consolidado, que no cumplen con los requisitos del artº 47.1a) de la Ley 4/2017 en cuanto servicios precisados por el plan general, este ámbito de Amplicación Bellavista que como consta en los antecedentes de planeamiento relacionados en este informe se ordena a través de un plan parcial en desarrollo de las normas subsiadiarias municipal (año 1986) sin que se haya ejecutado la gestión (cesiones) ni la urbanización conforme a la ordenación pormenorizada prevista por el planeamiento general."

Aunque se trata de una Modificación Menor y según el reglamento de planeamiento en el Capítulo V. **Alteración de los instrumentos de ordenación** en su artículo 106, punto 3 dice:

"…las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tienen efectos significativos en el medio ambiente y, en consecuencia, si deben someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.."

4. CONSIDERACIONES TÉCNICAS AL DOCUMENTO

En el apartado 4 del Documento Inicial Estratégico se desarrolla la argumentación de la adecuación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica Ordinaria de la *Modificación Menor*, al tratarse de una Modificación sustancial, con los supuestos regulados en el artículo 6.2 de la LEA, como requisito para justificar el supuesto legal de la evaluación ambiental estratégica ordinaria del Plan.

En referencia a este aspecto este equipo consultor entiende que el procedimiento llevado a cabo por el promotor en relación al desarrollo de un DIE es inadecuado para el desarrollo del instrumento de Modificación Menor pretendido, y debe de ajustarse a los criterios establecidos para el procedimiento de **evaluación ambiental simplificada**, de acuerdo a lo previsto por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:21:23
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000806	Fecha: 30-01-2025 08:16

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:17:03 - 4/5 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:33

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 72/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

evaluación ambiental (en adelante, LEA), por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, Ley 4/2017), así como en el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (en adelante, Reglamento de Planeamiento)

5. CONCLUSIONES

ÚNICA.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 18 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, y en el *Reglamento de Planeamiento de Canarias*, se propone requerir al Equipo redactor, para que desarrolle una **evaluación ambiental simplificada** y desarrolle el Documento Ambiental Estratégico, con unas alternativas de desarrollo viables ambiental y territorialmente.

Sin perjuicio de los informes jurídico y técnico, que se emitan a este respecto, es cuanto cumple informar salvo mejor criterio.

Las Palmas de Gran Canaria a 24 de enero de 2025

Ángel Nicolás García Quintana

Geógrafo

GARCIA QUINTANA ANGEL NICOLAS - 42844214K

Firmado digitalmente por GARCIA QUINTANA ANGEL NICOLAS - 42844214K
Fecha: 2025.01.24 08:21:23 Z

SAMPLAN

Estudios Ambientales de Planeamiento S.L

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:21:23
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000806	Fecha: 30-01-2025 08:16
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B		
Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:17:03	- 5/5 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:33

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 73/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana

ORGANO AMBIENTAL MUNICIPAL
Expte.:3123/2021
Sgtr[a]: ACH/sde

REQUERIMIENTO DE SUBSANACIÓN

Visto el Informe Ambiental emitido en relación con la **MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 47, AMPLIACIÓN BELLAVISTA. Expediente.: 2021003123**

Visto cuanto viene previsto en el Reglamento Orgánico Municipal en la creación y regulación del Órgano Ambiental Municipal, así como en el art. 115.2 del Decreto 181/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, y art 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, por la presente se viene en:

RESOLVER

Requerir al promotor a los efectos de que SUBSANE el contenido del Documento Ambiental Estratégico en los términos expuestos en el informe del ambientalista Don Ángel Nicolas García Bordón.

Para ello se le concede el improrrogable plazo de DIEZ DÍAS (10), y Asimismo, se le advierte que, conforme a lo dispuesto en el artículo 68 de la L 39/2015, en caso de no subsanar su solicitud o presentar la documentación requerida o de no hacerlo en el plazo indicado, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21 de la indicada Ley 39/2015

San Bartolomé de Tirajana, a fecha de firma electrónica.

El Secretario del órgano Ambiental Municipal

Fdo. Antonio Calvo Hernández

Firmado por:	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Secretario Organo Ambiental	Fecha: 29-01-2025 13:43:57
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 08B715DF1CAE48477E3C737972B9F350 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/08B715DF1CAE48477E3C737972B9F350		
Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:03	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:34

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 74/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana

ORGANO AMBIENTAL MUNICIPAL
Expte.:3123/2021
Sgtr[a]: ACH/sde

REQUERIMIENTO DE SUBSANACIÓN

Visto el Informe Ambiental emitido en relación con la **MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 47, AMPLIACIÓN BELLAVISTA. Expediente.: 2021003123**

Visto cuanto viene previsto en el Reglamento Orgánico Municipal en la creación y regulación del Órgano Ambiental Municipal, así como en el art. 115.2 del Decreto 181/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, y art 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, por la presente se viene en:

RESOLVER

Requerir al promotor a los efectos de que SUBSANE el contenido del Documento Ambiental Estratégico en los términos expuestos en el informe del ambientalista Don Ángel Nicolas García Bordón.

Para ello se le concede el improrrogable plazo de DIEZ DÍAS (10), y Asimismo, se le advierte que, conforme a lo dispuesto en el artículo 68 de la L 39/2015, en caso de no subsanar su solicitud o presentar la documentación requerida o de no hacerlo en el plazo indicado, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21 de la indicada Ley 39/2015

San Bartolomé de Tirajana, a fecha de firma electrónica.

El Secretario del órgano Ambiental Municipal

Fdo. Antonio Calvo Hernández

Firmado por:	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Secretario Organo Ambiental	Fecha: 29-01-2025 13:43:57
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 08B715DF1CAE48477E3C737972B9F350 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/08B715DF1CAE48477E3C737972B9F350		
Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:03	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:34

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 75/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana

ORGANO AMBIENTAL MUNICIPAL
Expte.:3123/2021
Sgtr[a]: ACH/sde

REQUERIMIENTO DE SUBSANACIÓN

Visto el Informe Ambiental emitido en relación con la **MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 47, AMPLIACIÓN BELLAVISTA. Expediente.: 2021003123**

Visto cuanto viene previsto en el Reglamento Orgánico Municipal en la creación y regulación del Órgano Ambiental Municipal, así como en el art. 115.2 del Decreto 181/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, y art 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, por la presente se viene en:

RESOLVER

Requerir al promotor a los efectos de que SUBSANE el contenido del Documento Ambiental Estratégico en los términos expuestos en el informe del Ambientalista Don Ángel Nicolas García Bordón.

Para ello se le concede el improrrogable plazo de DIEZ DÍAS (10), y Asimismo, se le advierte que, conforme a lo dispuesto en el artículo 68 de la L 39/2015, en caso de no subsanar su solicitud o presentar la documentación requerida o de no hacerlo en el plazo indicado, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21 de la indicada Ley 39/2015

San Bartolomé de Tirajana, a fecha de firma electrónica.

El Secretario del órgano Ambiental Municipal

Fdo. Antonio Calvo Hernández

Firmado por:	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Secretario Organo Ambiental	Fecha: 29-01-2025 13:43:59
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000806	Fecha: 30-01-2025 08:16
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 49C8A5469B58B8C73417C6837754E5EF Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/49C8A5469B58B8C73417C6837754E5EF		
Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:17:02	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:35

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 76/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana

ORGANO AMBIENTAL MUNICIPAL
Expte.:3123/2021
Sgtr[a]: ACH/sde

REQUERIMIENTO DE SUBSANACIÓN

Visto el Informe Ambiental emitido en relación con la **MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 47, AMPLIACIÓN BELLAVISTA. Expediente.: 2021003123**

Visto cuanto viene previsto en el Reglamento Orgánico Municipal en la creación y regulación del Órgano Ambiental Municipal, así como en el art. 115.2 del Decreto 181/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, y art 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, por la presente se viene en:

RESOLVER

Requerir al promotor a los efectos de que SUBSANE el contenido del Documento Ambiental Estratégico en los términos expuestos en el informe del Ambientalista Don Ángel Nicolas García Bordón.

Para ello se le concede el improrrogable plazo de DIEZ DÍAS (10), y Asimismo, se le advierte que, conforme a lo dispuesto en el artículo 68 de la L 39/2015, en caso de no subsanar su solicitud o presentar la documentación requerida o de no hacerlo en el plazo indicado, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21 de la indicada Ley 39/2015

San Bartolomé de Tirajana, a fecha de firma electrónica.

El Secretario del órgano Ambiental Municipal

Fdo. Antonio Calvo Hernández

Firmado por:	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Secretario Organo Ambiental	Fecha: 29-01-2025 13:43:59
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 1AA3485BA084B86BB0952CF6FE012F61 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/1AA3485BA084B86BB0952CF6FE012F61		
Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:32	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:36

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 77/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana

ORGANO AMBIENTAL MUNICIPAL
Expte.:3123/2021
Sgtr[a]: ACH/sde

REQUERIMIENTO DE SUBSANACIÓN

Visto el Informe Ambiental emitido en relación con la **MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 47, AMPLIACIÓN BELLAVISTA. Expediente.: 2021003123**

Visto cuanto viene previsto en el Reglamento Orgánico Municipal en la creación y regulación del Órgano Ambiental Municipal, así como en el art. 115.2 del Decreto 181/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, y art 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, por la presente se viene en:

RESOLVER

Requerir al promotor a los efectos de que SUBSANE el contenido del Documento Ambiental Estratégico en los términos expuestos en el informe del Ambientalista Don Ángel Nicolas García Bordón.

Para ello se le concede el improrrogable plazo de DIEZ DÍAS (10), y Asimismo, se le advierte que, conforme a lo dispuesto en el artículo 68 de la L 39/2015, en caso de no subsanar su solicitud o presentar la documentación requerida o de no hacerlo en el plazo indicado, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21 de la indicada Ley 39/2015

San Bartolomé de Tirajana, a fecha de firma electrónica.

El Secretario del órgano Ambiental Municipal

Fdo. Antonio Calvo Hernández

Firmado por:	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Secretario Organo Ambiental	Fecha: 29-01-2025 13:43:59
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 1AA3485BA084B86BB0952CF6FE012F61 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/1AA3485BA084B86BB0952CF6FE012F61		
Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:32	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:36

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 78/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana

ORGANO AMBIENTAL MUNICIPAL
Expte.:3123/2021
Sgtr[a]: ACH/sde

REQUERIMIENTO DE SUBSANACIÓN

Visto el Informe Ambiental emitido en relación con la **MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 47, AMPLIACIÓN BELLAVISTA. Expediente.: 2021003123**

Visto cuanto viene previsto en el Reglamento Orgánico Municipal en la creación y regulación del Órgano Ambiental Municipal, así como en el art. 115.2 del Decreto 181/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, y art 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, por la presente se viene en:

RESOLVER

Requerir al promotor a los efectos de que SUBSANE el contenido del Documento Ambiental Estratégico en los términos expuestos en el informe del Ambientalista Don Ángel Nicolas García Bordón.

Para ello se le concede el improrrogable plazo de DIEZ DÍAS (10), y Asimismo, se le advierte que, conforme a lo dispuesto en el artículo 68 de la L 39/2015, en caso de no subsanar su solicitud o presentar la documentación requerida o de no hacerlo en el plazo indicado, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21 de la indicada Ley 39/2015

San Bartolomé de Tirajana, a fecha de firma electrónica.

El Secretario del órgano Ambiental Municipal

Fdo. Antonio Calvo Hernández

Firmado por:	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Secretario Organo Ambiental	Fecha: 29-01-2025 13:43:59
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000806	Fecha: 30-01-2025 08:16
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 49C8A5469B58B8C73417C6837754E5EF Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/49C8A5469B58B8C73417C6837754E5EF		
Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:17:02	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:37

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 79/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

INFORME JURÍDICO SOBRE LA ADMISIBILIDAD DE LA SOLICITUD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana

Expediente:	**3123/2021**
Asunto:	Solicitud de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana
Trámite	Informe de admisibilidad
Promotor:	Cárnica Global, S.L.; Hnos. del Castillo y del Castillo y otros; D. Santiago Santana Cazorla

---

ÍNDICE:

1. OBJETO 2
2. ANTECEDENTES 2
3. CONSIDERACIONES JURÍDICAS 5
   3.1. NORMATIVA 5
   3.2. PROCEDIMIENTO 5
   3.3. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL EXPEDIENTE 7
4. CONCLUSIONES 9
5. PROPUESTA DE RESOLUCIÓN 11

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 28-01-2025 19:36:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:38 - 1/12 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:38

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 80/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

1. OBJETO

El objeto de este informe versa sobre el examen de la documentación remitida por el órgano ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, en relación a la solicitud efectuada para la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación, a los efectos de su admisibilidad formal para su tramitación.

El objeto de las solicitudes formuladas en el expediente de referencia, lo constituye a la modificación de la ordenación de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, clasificada como suelo urbano y cuya ordenación consta incorporada al planeamiento vigente (BOP núm. 61, de 11/05/2021).

En relación con el expediente de referencia, de conformidad con la normativa que se cita en las consideraciones jurídicas y restante de aplicación al caso, se emite el presente informe jurídico de conformidad con lo establecido por el artículo 29 de la Ley 21/2019, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y el Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, sobre la admisibilidad de la solicitud de evaluación ambiental estratégica.

2. ANTECEDENTES

2.1.- Mediante Decreto del Concejal-Delegado del Área de Urbanismo, Deportes, Mayores, Playas y Policía Local, de fecha 11 de noviembre de 2021, se resolvió la **incoación** de expediente administrativo de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana de la Unidad de Ejecución nº 47 Bellavista, solicitada por la mercantil "Cárnica Global, S.L.".

2.2.- Con fecha 28 de abril de 2022, el Ayuntamiento Pleno de San Bartolomé de Tirajana, adoptó acuerdo de **inicio del procedimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada,** en relación al expediente de aprobación de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación solicitada a instancias de la mercantil **"Cárnica Global, S.L."** que se está tramitando en el Ayuntamiento como Expte. nº 3123/2021.

2.3.- En el expediente remitido, consta que, con posterioridad a la solicitud que dio lugar a la adopción del acuerdo de 28 de abril de 2022, se presentaron en sede municipal las siguientes solicitudes que constan incorporadas al Expte. nº 3123/2021:

- Modificación Menor del PGOU-96 en la Unidad de Ejecución 47, Ampliación Bellavista y Documento Inicial Estratégico (DIE), presentados para la evaluación ambiental estratégica ordinaria a instancias de D. José Francisco Henríquez Sánchez (Reg. de entrada nº 2022-008084, de 21.04.2022), en representación de **D. Santiago Santana Cazorla** [Folios 779 a 955 del Expediente Administrativo remitido].

- Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana y Documento Ambiental Estratégico (DAE), presentados para la evaluación ambiental estratégica simplificada a instancias de D. Antonio José Marrero Falcón (Reg. de entrada nº 2022-017936, de 02.09.2022), en representación de los integrantes de la familia Del Castillo (**Sres. Del Castillo** en lo sucesivo) enumerados en la

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 28-01-2025 19:36:03
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:38	- 2/12 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:38

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 81/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

instancia presentada por registro general [Folios 1024 a 1295 del Expediente Administrativo remitido].

En relación con estas dos solicitudes de modificación menor del planeamiento en el ámbito de la Unidad de Ejecución 47, Ampliación Bellavista presentadas a instancias de D. Santiago Santana Cazorla y los Sres. Del Castillo, inicialmente, no constaba informe de los servicios municipales ni acuerdo del órgano sustantivo para la tramitación de los procedimientos de modificación menor y su evaluación ambiental estratégica.

2.4.- Con fecha 13 de abril de 2023, el órgano ambiental municipal acordó por unanimidad:

> "***Primero.-*** *Devolver al órgano sustantivo el expediente administrativo y, atendiendo a la existencia de tres solicitudes de modificación menor, para que proceda a adoptar los trámites establecidos por el artículo 29 de la LEA, debiendo concretar previa emisión de los correspondientes informes técnico y jurídico, qué propuesta de modificación menor (de las tres iniciativas presentadas) deberá someterse a evaluación ambiental estratégica, y, en su caso, acuerde el inicio del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica, relativa a la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, y su posterior remisión al órgano ambiental.*
>
> ***Segundo.-*** *Deberá advertirse al órgano sustantivo que las solicitudes presentadas a instancias de D. Santiago Santana Cazorla y los Sres. Del Castillo deben someterse a las comprobaciones y trámites previstos por los artículos 18 y 29 de la LEA, respectivamente, y someterlas a los informes técnico y jurídico, y, en su caso, acuerde el inicio del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica de dichas solicitudes y su posterior remisión al órgano ambiental para continuar con el procedimiento.*
>
> ***Tercero.-*** *Notificar la presente resolución al órgano sustantivo.*"

2.5.- Según consta en el Expediente Administrativo [Folios 1357 – 1359 del Expediente Administrativo remitido], el órgano ambiental municipal remitió a los promotores el acuerdo adoptado en sesión de 13 de abril de 2023.

Consta Diligencia de fecha 19/05/2023 [Folios 1360 - 1361 del Expediente Administrativo remitido], por la que se **remite al órgano sustantivo** el Expte. núm. 3123/2021 "*para que proceda a adoptar los trámites establecidos por el artículo 29 de la LEA, debiendo concretar qué propuesta de modificación menor deberá someterse a evaluación ambiental estratégica, y, en su caso, acuerde el inicio del procedimiento y su posterior remisión al órgano ambiental*".

2.6.- Mediante Requerimiento con Reg. de Salida núm. 2024-006904, de 8 de agosto de 2024 [Folios 1362 - 1363 del Expediente Administrativo remitido], se requirió a los promotores Sres. Del Castillo para la aportación del documento Borrador del plan antes de la remisión al Órgano Ambiental Municipal, en formato digital y firmado por el técnico redactor.

2.7.- Que, con fecha 12 de agosto de 2024 (Reg. de Entrada núm. REGAGE24e00060746848), los promotores Sres. Del Castillo presentan documentación para **subsanar** el anterior requerimiento.

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 28-01-2025 19:36:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:38 - 3/12 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:38

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 82/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

2.8.- Que, en el Expediente consta Informe Técnico municipal emitido con fecha 20 de septiembre de 2024 [Folios 1628 a 1657 del Expediente Administrativo remitido], en virtud del cual, una vez analizado el contenido de las mismas, se concluye que:

> "*Las alternativas 0, coinciden las tres propuestas presentadas en la clasificación de suelo suelo urbano remitido a la UE -47, la delimitación del plano de actuaciones y la ordenación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU'96).*
>
> *En cuanto a las Alternativas 1 (ordenación pormenorizada del PGOU96) que debe entenderse como Alternativa 0, la Alternativa 2 y la Alternativa 3 presentada por Santiago Santana Cazorla que justifica su condición de promotor en el documento, las alternativas de ordenación deben ser valoradas en el trámite de esta alteración de planeamiento, se propone la desestimación de las alternativas propuestas porque ambas alternativas 2 y 3 no son técnicamente viables ya que propone los ámbitos del antiguo Canódromo SUC-1 y las parcelas de acceso por la calle Moya SUC-2 como Suelo Urbano Consolidado, que no cumplen con los requisitos del artº 47.1a) de la Ley 4/2017 en cuanto servicios precisados por el plan general, este ámbito de Amplicación Bellavista que como consta en los antecedentes de planeamiento relacionados en este informe se ordena a través de un plan parcial en desarrollo de las normas subsiadiarias municipal (año 1986) sin que se haya ejecutado la gestión (cesiones) ni la urbanización conforme a la ordenación pormenorizada prevista por el planeamiento general.*
>
> *En cuanto a las alternativas 1 y 2 presentadas por Carnica Global, S.L y Susana del Castillo y del Castillo se propone a la Comisión de Evaluación Ambiental, Órgano Ambiental Municipal, que evalue ambientalmente las cuatro alternativas, incluyendo la Alternativa 0, por considerarse alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, seleccionándose aquella alternativa que resulte más equilibrada desde la perspectiva del desarrollo sostenible, previa ponderación de los aspectos económicos, sociales, territoriales y ambientales para la aprobación inicial.*"

2.9.- Que, en el Expediente Consta Informe Jurídico municipal emitido con fecha 20 de septiembre de 2024 [Folios 1658 a 1661 del Expediente Administrativo remitido], en virtud del cual, se propone:

> **"*PRIMERA*.- *REMITIR* al *Órgano Ambiental Municipal* la solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada *DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN NUMERO 47 DE AMPLIACIÓN BELLAVISTA* en los términos señalados en el informe técnico obrante en el expediente, a los efectos de la elaboración del informe ambiental estratégico previsto en la Ley 4/2017 y Ley 21/2013, acompañando a este acuerdo la documentación legal y reglamentariamente exigida.**
>
> ***SEGUNDA.-** Dar traslado del acuerdo a cuantos figuren como interesados, con expresión de que contra el acuerdo no cabe interponer recurso alguno, por cuanto se trata de un acto de trámite."*

2.10.- Con fecha 26 de septiembre de 2024, el Ayuntamiento Pleno de San Bartolomé de Tirajana, adoptó acuerdo de inicio del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica, en relación al expediente de aprobación de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en la Unidad de Ejecución nº 47 Bellavista, concretando que:

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 28-01-2025 19:36:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:38 - 4/12 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:38

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 83/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

*"**PRIMERA**.-Comprobada la documentación y obtenido el informe favorable, procede acordar el inicio del trámite del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada y, consecuentemente, remitir el expediente al Órgano Ambiental Municipal, con la solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN NUMERO 47 DE AMPLIACIÓN BELLAVISTA en los términos señalados en el informe técnico obrante en el expediente, a los efectos de la elaboración del informe ambiental estratégico previsto en la Ley 4/2017 y Ley 21/2013, acompañando a este acuerdo la documentación legal y reglamentariamente exigida."*

2.11.- De conformidad con lo dispuesto en los artículos 143.5 y 165.3 de la LSENPC y 112.4 del Reglamento de Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, se han remitido al Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, los Borradores de las propuestas de Modificación Menor del Plan que se han presentado por los diferentes promotores, así como, los correspondientes DAE y DIE de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación municipal, de cada una de las tres iniciativas que se han indicado en el presente apartado, a los efectos de la elaboración del Informe Ambiental Estratégico.

2.12.- En el Expediente constan tres Informes Ambientales emitidos por el Geógrafo D. Ángel García Quintana, con fecha 24 de enero de 2025, donde concluye en relación a cada una de las tres iniciativas presentadas.

3. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

3.1. NORMATIVA

Vista la siguiente normativa, y demás de aplicación al caso:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (LEA).
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, (LPACAP).
- Reglamento Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de Entidades Locales, RD 2568/1986, de 28 de noviembre (ROF) y Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, Decreto de 17 de junio 1955.
- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC).
- Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 181/2018, de 26 de diciembre (RPC).
- El Reglamento Orgánico Municipal del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, en sus artículos 186 a 199 regula la Comisión de Evaluación Ambiental de los Planes Urbanísticos y Proyectos, aprobado por Pleno de fecha 26 de marzo de 2021.

3.2. PROCEDIMIENTO

El procedimiento para la evaluación ambiental estratégica estará sujeto a las determinaciones de la LEA, así como a la LSENPC y el RPC que la desarrolla.

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 28-01-2025 19:36:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:38 - 5/12 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:38

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 84/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

De acuerdo con el artículo 6 de la LEA será objeto de evaluación ambiental los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, concretando en el apartado 2 de dicho precepto que las modificaciones menores serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada.

El Reglamento Orgánico Municipal, en sus artículos 186 a 199 regula la Comisión de Evaluación Ambiental de los Planes Urbanísticos y Proyectos, aprobado por Pleno de fecha 26 de marzo de 2021, y establece en su artículo 188.3 letra f), lo siguiente:

> *"f. En los casos de modificaciones menores, determinar si es necesario o no la evaluación ambiental estratégica sobre la base de si tiene efectos significativos sobre el medio ambiente".*

En virtud del artículo 165.3 de la LSENPC las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente.

De conformidad con el artículo 29 de la LEA, el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se inicia mediante la presentación por parte del promotor ante el órgano sustantivo del borrador del plan junto con su documento ambiental estratégico y, una vez comprobada la documentación por el órgano sustantivo, se remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar.

Según consta en los Antecedentes, con fecha 13 de abril de 2023, el órgano ambiental municipal acordó la devolución al órgano sustantivo del expediente administrativo, para la adopción de los trámites prevenidos por el artículo 29 de la LEA respecto de las tres iniciativas relativas a la solicitud de evaluación ambiental estratégica de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana.

Previa adopción de los trámites procedimentales, con fecha 26 de septiembre de 2024, el Ayuntamiento Pleno de San Bartolomé de Tirajana, adoptó acuerdo de inicio del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica, y su remisión al Órgano Ambiental Municipal, con las solicitudes en relación al expediente de aprobación de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en la Unidad de Ejecución nº 47 Bellavista, en los términos señalados en el informe técnico obrante en el expediente, a los efectos de la elaboración del informe ambiental estratégico previsto en la Ley 4/2017 y Ley 21/2013, acompañando a este acuerdo la documentación legal y reglamentariamente exigida.

En el Expediente Administrativo remitido, constan las solicitudes presentadas a instancias de los promotores **(i)** Cárnica Global, S.L.; **(ii)** D. Santiago Santana Cazorla; y, **(iii)** Sres. Del Castillo.

Hasta el momento de emisión del presente informe jurídico, el expediente **ha cumplido** con la tramitación prevenida en los citados artículos.

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 28-01-2025 19:36:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:38 - 6/12 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:38

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 85/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

3.3. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL EXPEDIENTE

La documentación requerida para el sometimiento de un asunto a la Comisión será la exigida, según los casos, en la legislación básica sobre evaluación ambiental, así como en la LSENPC, y las normas que la desarrollen.

En los supuestos en los que la documentación remitida no cumpla con el contenido establecido en la normativa a que se refiere el apartado anterior, la Presidencia de la Comisión formulará el respectivo requerimiento de subsanación al órgano sustantivo o, en su caso, al promotor, de conformidad con la legislación básica sobre procedimiento administrativo común. En caso de no atenderse el requerimiento en el plazo establecido, por dicha Presidencia se dictará la correspondiente resolución de desistimiento.

Lo anterior debe entenderse sin perjuicio de los acuerdos de inadmisión de la solicitud que pueda adoptar la Comisión, en los supuestos establecidos en la legislación sobre evaluación ambiental.

En el presente Expte. nº 3123/2021, **constan tres solicitudes para la tramitación de modificación menor** de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana.

La documentación técnica presentada identifica a su autor o autores, indicando su titulación y profesión. Además, consta la fecha de conclusión y firma del autor.

En cuanto al Borrador de la documentación técnica y el Documento Ambiental Estratégico, se recogen en ambos documentos la firma electrónica de los redactores, diligenciado por funcionario autorizado recogiendo en la diligencia la fecha del acuerdo plenario que se adoptó sobre la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada.

Respecto al Borrador de la documentación técnica y al Documento Ambiental Estratégico de cada una de las iniciativas, se han emitido tres **Informes Ambientales** de fecha 24 de enero de 2025 por el Geógrafo D. Ángel Nicolás García Quintana, donde concluye lo siguiente para continuar el procedimiento respetando los requisitos exigidos por la legislación sectorial (art. 29 LEA):

1. Respecto de la evaluación ambiental estratégica simplificada (DAE) presentada por Cárnica Global, S.L.:

   ***"ÚNICA**.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 29.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se propone requerir al Equipo redactor, para que subsane el Documento Ambiental Estratégico en los términos establecidos en el presente informe y que se hacen constar a continuación:*

   - *No se recogen ni se reflejan Criterios ni Objetivos de carácter ambiental, aspecto este a subsanar.*
   - *En relación con los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, se echa en falta la posible afección o no, sobre el ámbito, del el PTE 5 del Paisaje de Gran Canaria, PTE 21 Corredor de*

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 28-01-2025 19:36:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:38 - 7/12 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:38

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 86/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

Transporte público, ni el PTP 8 de Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés, aspecto este a subsanar

- *En el apartado 6 se echa en falta la selección de la alternativa propuesta como viable, como si se expone en el apartado 9 del DAE en su último párrafo, aspecto este a completar.*
- *Tan solo se desarrollan medidas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos que dicha modificación desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico, en ningún momento se plantean medidas correctoras de carácter ambientales (referidas a vegetación, a la mitigación y adaptación al cambio climático, a la perspectiva de género, entre otras), aspecto este a subsanar.*
- *Se debe desarrollar un programa de vigilancia ambiental en consonancia con los requerimientos del Reglamento de Planeamiento.*

En definitiva, el documento analizado no cumple con los contenidos de un EAE Simplificado, aspecto este que se deberá subsanar."

2. Respecto de la evaluación ambiental estratégica ordinaria (DIE) presentada a instancias de D. Santiago Santana Cazorla:

"***ÚNICA**.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se propone requerir al Equipo redactor, para que desarrolle una **evaluación ambiental simplificada** y desarrolle el Documento Ambiental Estratégico, con unas alternativas de desarrollo viables ambiental y territorialmente*."

[Conforme al artículo 29.1, letra b) LEA, la documentación deberá contener, entre otra información "*El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables*"]

3. Respecto de la evaluación ambiental estratégica simplificada (DAE) presentada a instancias de los Sres. Del Castillo:

"***ÚNICA**.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 29.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se propone requerir al Equipo redactor, para que subsane el Documento Ambiental Estratégico en los términos establecidos en el presente informe y que se hacen constar a continuación:*

- *No se recogen ni se reflejan Criterios ni Objetivos de carácter ambiental, aspecto este a subsanar.*
- *En relación con los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, se echa en falta la posible afección o no, sobre el ámbito, del el PTE 5 del Paisaje de Gran Canaria, PTE 21 Corredor de Transporte público, ni el PTP 8 de Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés, aspecto este a subsanar*
- *En el apartado 6 se echa en falta una conclusión en relación con la selección de la alternativa propuesta como viable, como si se expone en el apartado 9 del DAE en su último párrafo, aspecto este a completar.*

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 28-01-2025 19:36:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:38 - 8/12 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:38

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 87/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

- *Tan solo se desarrollan medidas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos que dicha modificación desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico, en ningún momento se plantean medidas correctoras de carácter ambientales (referidas a vegetación, a la mitigación y adaptación al cambio climático, a la perspectiva de género, entre otras), aspecto este a subsanar.*
- *Se debe desarrollar un programa de vigilancia ambiental en consonancia con los requerimientos del Reglamento de Planeamiento.*

En definitiva, el documento analizado cumple con los contenidos de un EAE Simplificado, pero posee algunos aspectos que se deben ser subsanados."

De conformidad con lo establecido en el artículo 22.2c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, la aprobación de la Modificación Menor del Planeamiento General corresponde al Pleno del Ayuntamiento.

Conforme a lo anterior, llegado el momento procedimental oportuno, el órgano sustantivo deberá determinar la propuesta de modificación menor que deberá tramitarse.

Asimismo, se deja constancia que, en el Expediente Administrativo remitido, consta escrito de alegaciones y documentación adjunta, de carácter no ambiental, relativas a la disposición y posesión de un inmueble localizado en la delimitación de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación municipal. El órgano ambiental municipal deberá advertir al órgano sustantivo de tal circunstancia para la adopción de las medidas que, en su caso, resulten oportunas.

En conclusión, a la fecha de emisión del presente informe, el contenido del expediente **cumple** con los requisitos sustanciales exigibles, si bien, el Documento Ambiental Estratégico presentado en cada Solicitud, adolece de algunas carencias que deben ser subsanadas, con carácter previo a la fase de Consultas.

4. CONCLUSIONES

Vista la normativa de aplicación que se cita, así como el procedimiento y requisitos exigidos por la legislación sectorial, en atención al trámite de admisión de la solicitud, se informa:

Primero.- Que hasta la emisión del presente informe se **ha cumplido** con el procedimiento establecido.

Segundo.- Que al respecto del contenido documental del expediente, a fecha de emisión del presente informe, el expediente **cumple** con los requisitos de contenido sustanciales exigibles, sin perjuicio de las subsanaciones indicadas por los Informes Ambientales que obran en el Expediente.

Tercero.- Que constan en el expediente tres **Informes Ambientales** que analizan la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación.

Que dichos documentos ambientales concluyen que las solicitudes presentadas deben ser completadas:

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 28-01-2025 19:36:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:38 - 9/12 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:38

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 88/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

3.A.- <u>Evaluación Ambiental Estratégica solicitud de Cárnica Global, S.L. (DAE)</u>:

*"**ÚNICA**.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 29.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se propone requerir al Equipo redactor, para que subsane el Documento Ambiental Estratégico en los términos establecidos en el presente informe y que se hacen constar a continuación:*

- *No se recogen ni se reflejan Criterios ni Objetivos de carácter ambiental, aspecto este a subsanar.*
- *En relación con los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, se echa en falta la posible afección o no, sobre el ámbito, del el PTE 5 del Paisaje de Gran Canaria, PTE 21 Corredor de Transporte público, ni el PTP 8 de Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés, aspecto este a subsanar*
- *En el apartado 6 se echa en falta la selección de la alternativa propuesta como viable, como si se expone en el apartado 9 del DAE en su último párrafo, aspecto este a completar.*
- *Tan solo se desarrollan medidas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos que dicha modificación desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico, en ningún momento se plantean medidas correctoras de carácter ambientales (referidas a vegetación, a la mitigación y adaptación al cambio climático, a la perspectiva de género, entre otras), aspecto este a subsanar.*

Se debe desarrollar un programa de vigilancia ambiental en consonancia con los requerimientos del Reglamento de Planeamiento."

3.B.- <u>Evaluación Ambiental Estratégica solicitud de D. Santiago Santana Cazorla (DIE)</u>:

"***ÚNICA**.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se propone requerir al Equipo redactor, para que desarrolle una **evaluación ambiental simplificada** y desarrolle el Documento Ambiental Estratégico, con unas alternativas de desarrollo viables ambiental y territorialmente*."

3.C.- <u>Evaluación Ambiental Estratégica solicitud de los Sres. Del Castillo (DAE)</u>:

"***ÚNICA**.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 29.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se propone requerir al Equipo redactor, para que subsane el Documento Ambiental Estratégico en los términos establecidos en el presente informe y que se hacen constar a continuación:*

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 28-01-2025 19:36:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:38 - 10/12 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:38

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 89/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

- *No se recogen ni se reflejan Criterios ni Objetivos de carácter ambiental, aspecto este a subsanar.*
- *En relación con los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, se echa en falta la posible afección o no, sobre el ámbito, del el PTE 5 del Paisaje de Gran Canaria, PTE 21 Corredor de Transporte público, ni el PTP 8 de Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés, aspecto este a subsanar*
- *En el apartado 6 se echa en falta una conclusión en relación con la selección de la alternativa propuesta como viable, como si se expone en el apartado 9 del DAE en su último párrafo, aspecto este a completar.*
- *Tan solo se desarrollan medidas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos que dicha modificación desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico, en ningún momento se plantean medidas correctoras de carácter ambientales (referidas a vegetación, a la mitigación y adaptación al cambio climático, a la perspectiva de género, entre otras), aspecto este a subsanar.*
- *Se debe desarrollar un programa de vigilancia ambiental en consonancia con los requerimientos del Reglamento de Planeamiento.*

En definitiva, el documento analizado cumple con los contenidos de un EAE Simplificado, pero posee algunos aspectos que se deben ser subsanados."

Cuarto.- Que a la vista de cuanto precede y de conformidad con lo dispuesto en la LEA y Reglamento Orgánico Municipal del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana que regula la Comisión de Evaluación Ambiental de los Planes Urbanísticos y Proyectos, este jurídico informa en **sentido favorable, previo requerimiento a los promotores** **(i)** Cárnica Global, S.L.; **(ii)** D. Santiago Santana Cazorla; y, **(iii)** Sres. Del Castillo **de la subsanación del contenido de los Documento Ambiental Estratégicos** en los términos establecidos en los Informes Ambientales para continuar el procedimiento respetando los requisitos exigidos por la legislación sectorial (art. 29 LEA).

Quinto.- Se deberá advertir al órgano sustantivo de que deberá determinar qué propuesta de modificación menor deberá tramitarse llegado el momento procedimental oportuno.

Asimismo, deberá darse traslado al órgano sustantivo de las alegaciones y documentación adjunta, de carácter no ambiental, relativas a la disposición y posesión de un inmueble localizado en la delimitación de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación.

5. PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

En base a los antecedentes y consideraciones jurídicas expuestas, se informa en sentido de REQUERIR a los promotores carácter previo a acordar la admisión a trámite de las solicitudes de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación, y en consecuencia, se propone al Órgano Ambiental el siguiente Acuerdo:

Primero.- Requerir a los promotores **(i)** Cárnica Global, S.L.; **(ii)** D. Santiago Santana Cazorla; y, **(iii)** Sres. Del Castillo, la subsanación del contenido de los Documentos Ambientales Estratégicos en los términos establecidos en los

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 28-01-2025 19:36:03
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:38	- 11/12 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:38

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 90/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

Informes Ambientales, con carácter previo a acordar el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada relativa a la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación.

Segundo.- Una vez subsanado el contenido de los Documentos Ambientales Estratégicos, respectivamente, acordar el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada relativa a la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación.

Tercero.- Tras acordar el inicio del procedimiento, someter a consultas de las Administraciones Públicas que por razón de la materia o territorio puedan verse afectadas en el ejercicio de sus competencias, y de las personas interesadas, por un plazo de 45 días, el Borrador del documento técnico de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación y el Documento Ambiental Estratégico, conformado por la documentación técnica aprobada por el Pleno municipal, el 26 de septiembre de 2024, y su subsanación, mediante la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias, en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia y en el Tablón de Anuncios de la Sede Electrónica del Ayuntamiento.

Cuarto.- Dar traslado al órgano sustantivo del escrito de alegaciones y documentación adjunta que obra en el Expediente, en relación a la disposición y posesión de un inmueble localizado en la delimitación de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación municipal, a los efectos de que los servicios municipales adopten las medidas que, en su caso, resulten oportunas.

Quinto.- Advertir al órgano sustantivo de que, llegado el momento procedimental oportuno, deberá determinar la propuesta de modificación menor que deberá tramitarse.

Sexto.- Notificar la presente resolución al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

Contra este presente acto de trámite no cabe interponer recurso, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 112.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Firmado digitalmente por: ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES NAVARRO
Fecha y hora: 28.01.2025 19:36:03

Antonio del Castillo-Olivares Navarro
Abogado

En Las Palmas de Gran Canaria, a fecha de la firma electrónica

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 28-01-2025 19:36:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:38 - 12/12 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:38

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 91/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

CERTIFICACIÓN DE ESTADO DE NOTIFICACIÓN	
Identificador	2500000523
Canal de Envío	SEDE ELECTRÓNICA
Nº de Registro de Salida	2025000804
NIF	B76088418
Interesado	CARNICA GLOBAL SL
Estado	Puesta a Disposición
Fecha	30/01/2025 08:14:07
Asunto	MODIFICACION MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION Nº 47

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 30-01-2025 08:14:12
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 75946108E1357918DF58BBDC74D0EBAD3F2EF301 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/75946108E1357918DF58BBDC74D0EBAD3F2EF301		
Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:12	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:39

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 92/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

CERTIFICACIÓN DE ESTADO DE NOTIFICACIÓN	
Identificador	2500000524
Canal de Envío	SEDE ELECTRÓNICA
Nº de Registro de Salida	2025000805
NIF	43766970V
Interesado	MARRERO FALCON ANTONIO J.
Estado	Puesta a Disposición
Fecha	30/01/2025 08:15:36
Asunto	MODIFICACION MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION Nº 47

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 30-01-2025 08:15:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 314692120BA62B6B8C65F0233236F4A308150012 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/314692120BA62B6B8C65F0233236F4A308150012		
Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:42	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:40

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 93/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

CERTIFICACIÓN DE ESTADO DE NOTIFICACIÓN	
Identificador	2500000525
Canal de Envío	SEDE ELECTRÓNICA
Nº de Registro de Salida	2025000806
NIF	B76112515
Interesado	HENRIQUEZ SANCHEZ INGENIERIA Y ARQUIT.
Estado	Puesta a Disposición
Fecha	30/01/2025 08:17:05
Asunto	MODIFICACION MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION Nº 47

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 30-01-2025 08:17:12
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 4F7CF0BA4DE497E44C6B0E78E21628DA7EAACAE6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/4F7CF0BA4DE497E44C6B0E78E21628DA7EAACAE6		
Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:17:12	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:40

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 94/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

CERTIFICACIÓN DE ESTADO DE NOTIFICACIÓN	
Identificador	2500000525
Canal de Envío	SEDE ELECTRÓNICA
Nº de Registro de Salida	2025000806
NIF	B76112515
Interesado	HENRIQUEZ SANCHEZ INGENIERIA Y ARQUIT.
Estado	Acuse de Recibo
Fecha	30/01/2025 08:34:11
Asunto	MODIFICACION MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION Nº 47

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 30-01-2025 08:34:39
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 57B18623AF8036309A61EA1CE938E68BA2E04DB5 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/57B18623AF8036309A61EA1CE938E68BA2E04DB5		
Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:34:39	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:41

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 95/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

CERTIFICACIÓN DE ESTADO DE NOTIFICACIÓN	
Identificador	2500000524
Canal de Envío	SEDE ELECTRÓNICA
Nº de Registro de Salida	2025000805
NIF	43766970V
Interesado	MARRERO FALCON ANTONIO J.
Estado	Acuse de Recibo
Fecha	30/01/2025 09:43:09
Asunto	MODIFICACION MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION Nº 47

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 30-01-2025 09:44:33
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC3773F638C89AED1478AF5F166EE76C5511AB33 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC3773F638C89AED1478AF5F166EE76C5511AB33		
Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 09:44:33	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:42

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 96/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

CERTIFICACIÓN DE ESTADO DE NOTIFICACIÓN	
Identificador	2500000523
Canal de Envío	SEDE ELECTRÓNICA
Nº de Registro de Salida	2025000804
NIF	B76088418
Interesado	CARNICA GLOBAL SL
Estado	Acuse de Recibo
Fecha	30/01/2025 11:13:34
Asunto	MODIFICACION MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION Nº 47

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 30-01-2025 11:14:12
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C9A29DC8230AECE1F5D8419B64053D4939B0B8E Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C9A29DC8230AECE1F5D8419B64053D4939B0B8E		
Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 11:14:12	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:43

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 97/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:43

AL ÓRGANO AMBIENTAL MUNICIPAL DEL
AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

Solicitud ampliación del plazo para presentar subsanaciones requeridas

Asunto: **Informe Ambiental en relación a la Modificación Menor del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la Unidad de Ejecución 47, Ampliación Bellavista.**
Expediente: **2021-003123**
Registro salida: nº 2025-000804
Fecha de notificación: 30-01-2025

DOLORES CABRERA LÓPEZ, mayor de edad, titular del Documento Nacional de Identidad número 43.241.445 L, actuando en nombre y representación de la entidad mercantil CARNICA GLOBAL S.L. con domicilio en la calle Josefina Mayor nº 50, CP 35200 de Telde y C.I.F. B-76.088.418, representada por don Miguel Saavedra Alvarado, con D.N.I 42.762.588 E, según consta acreditado en el expediente de Modificación Menor en tramitación, comparece ante el **Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana** y,

DICE:

I. Que con fecha 30 de enero del presente se me notificó REQUERIMIENTO DE SUBSANACIÓN, **en relación a la Modificación Menor del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la Unidad de Ejecución 47, Ampliación Bellavista,** por el que se me concedió el plazo de DIEZ DÍAS para proceder a que se SUBSANE el contenido del Documento

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 04-02-2025 14:24:34
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-002259	Fecha: 05-02-2025 11:07

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EFBA8912FF5F16641B3547F884A30E52
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EFBA8912FF5F16641B3547F884A30E52

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:44 - 1/2 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:44

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 98/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

Ambiental Estratégico en los términos expuestos en el informe del ambientalista don Ángel Nicolás García Bordón.

II. Que, dado que la redactora de ese documento a subsanar, la geógrafa doña Yazmina Lozano Más, una vez que ha sido requerida para que llevara a cabo su trabajo, nos comenta que por distintas circunstancias, no puede hacerse cargo del mismo, nos hemos visto obligados a buscar y a contratar otro profesional para que realice esta labor.

III. Que, por estas complicaciones surgidas, el plazo de un DIEZ DÍAS otorgado no permite la correcta y completa subsanación requerida, por lo que solicito **la ampliación del mismo en lo máximo legalmente permitido**, al amparo del artículo 32.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

IV. Que la ampliación solicitada no perjudica derechos de terceros.

V. Se ruega, en la medida de lo posible, que el acuerdo de ampliación que se dicte sea comunicado al correo electrónico, abogados-arquitectos@asesoresurbanistas.com, para tener conocimiento de él antes de la fecha del vencimiento.

Por todo ello,

SUPLICO AL ÓRGANO AMBIENTAL MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, que tenga por presentado este escrito y en su virtud y en razón a las circunstancias que concurren en el presente supuesto, acuerde la ampliación del plazo, lo máximo legalmente permitido, para presentar la subsanación del DAE.

Fdo: Dolores Cabrera López

43241445L DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R: J76308279)

Firmado digitalmente por 43241445L DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R: J76308279)
Fecha: 2025.02.04 14:24:34 Z

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 04-02-2025 14:24:34
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-002259	Fecha: 05-02-2025 11:07

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EFBA8912FF5F16641B3547F884A30E52
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EFBA8912FF5F16641B3547F884A30E52

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:44 - 2/2 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:44

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 99/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

SOLICITUD GENERAL

Datos del solicitante

NIF/CIF: 43241445L **Nombre y apellidos / Razón social:** DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ
Domicilio: Calle/Plaza: TRIANA 13. **Provincia:** PALMAS (LAS)
Población / País: PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS) **Código Postal:** 35002
Teléfono fijo: 928 36 54 44 **Teléfono móvil:** 649956793
Correo electrónico: abogados-arquitectos@asesoresurbanistas.com

Datos de la solicitud

Expone: EXP: 3123/2021. ÓRGANO AMBIENTAL MUNICIPAL

QUE CON FECHA 30 DE ENERO DEL PRESENTE SE ME NOTIFICÓ REQUERIMIENTO DE SUBSANACIÓN, EN RELACIÓN A LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 47, AMPLIACIÓN BELLAVISTA, POR EL QUE SE ME CONCEDIÓ EL PLAZO DE DIEZ DÍAS PARA PROCEDER A QUE SE SUBSANE EL CONTENIDO DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO EN LOS TÉRMINOS EXPUESTOS EN EL INFORME DEL AMBIENTALISTA DON ÁNGEL NICOLÁS GARCÍA BORDÓN..

QUE POR COMPLICACIONES SURGIDAS NO PODEMOS COMPLETAR LA SUBSANACIÓN REQUERIDA

Solicita: POR LO QUE SOLICITAMOS QUE SE TENGA POR APORTADO EL ESCRITO ADJUNTO Y SE ACUERDE LA AMPLIACIÓN DEL PLAZO DE SUBSANACIÓN.

AVISO LEGAL

Responsable del tratamiento: Los datos de carácter personal que se pudieran recabar directamente del interesado serán tratados de forma confidencial por el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana (Ayuntamiento, a partir de ahora).
Finalidad: La finalidad del tratamiento de los datos corresponde a cada una de las actividades de gestión que realiza el Ayuntamiento.
Legitimación: El tratamiento de sus datos se realiza para el cumplimiento de obligaciones legales por parte del Ayuntamiento, para el cumplimiento de misiones realizadas en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al Ayuntamiento, así como el hecho de que se tratan los datos que usted, en calidad de administrado y/o interesado en algún expediente, aporta informadamente y con su consentimiento expreso.
Conservación de datos: Los datos personales proporcionados se conservarán durante el tiempo necesario para cumplir con la finalidad para la que se recaban y para determinar las posibles responsabilidades que se pudieran derivar de la misma. En cada caso, se comunicará de forma expresa cuáles son los plazos de conservación, así como de los períodos establecidos en la normativa de archivos y documentación.
Comunicación de datos: Con carácter general no se comunicarán los datos personales a terceros, salvo obligación legal (comunicaciones al Defensor del Pueblo, Jueces y Tribunales), y/o interesados en los procedimientos relacionados con la reclamaciones presentadas.
Derechos de los interesados: Puede obtener información sobre los tratamientos que se realizan con sus datos por parte del Ayuntamiento. Puede ejercer sus derechos de Acceso; Rectificación; Supresión; Portabilidad; Limitación y Oposición; y Oposición al Tratamiento Automatizado ante el Ayuntamiento dirigiéndose por escrito o por correo electrónico a: Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana. Plaza de Timanfaya s/n. San Fernando de Maspalomas. Maspalomas. San Bartolomé de Tirajana. Las Palmas. C.P.: 35100. España.
Teléfono: (+34) 928 723 400. Fax: (+34) 928 721 200. Correo electrónico del Delegado Protección de Datos: dpd@maspalomas.com

Documentos Adjuntos

Nombre	Hash
Ampliación del plazo subsanar DAE.pdf	752E367EBBE87F2ACD0FF69BB556E45E

En MASPALOMAS, a 05/02/2025

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

Firmado por:	CABRERA LOPEZ DOLORES MARIA CARMEN	Fecha: 05-02-2025 11:07:57
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-002259	Fecha: 05-02-2025 11:07

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 28F811A6D792B560E07015CCD9B8EC42
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/28F811A6D792B560E07015CCD9B8EC42

Fecha de sellado electrónico: 05-02-2025 11:18:34 - 1/1 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:44

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 100/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

AL AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

SECRETARIA DEL ORGANO AMBIENTAL

Doña Susana del Castillo y del Castillo, mayor de edad, de profesión empresaria, casada, vecina de Las Palmas de Gran Canaria, con domicilio en la C/López Botas, Nº 29, con CP 35001, con DNI número 42562473-F, actuando en su propio nombre y derecho y en su condición de heredera única y universal de su hermano **D. Juan del Castillo y del Castillo [Propietaria del 50% de 50%]** y los Hermanos **Dña. Rosario, D. Rafael y D. Fernando Bello del Castillo,** todos ellos mayores de edad, vecinos de Las Palmas de Gran Canaria, provincia de Las Palmas, con DNI números: nº 43.660.670-T, nº 42.846.634-A, nº 42.836.881-W respectivamente, y todos los anteriores habiendo designado al letrado Antonio J. Marrero Falcon, con DNI 43.766.970V representante ante este expediento como así consta, por medio del presente y como mejor proceda en Derecho,

DICE

I.- Que recientemente se la comunicado Requerimiento de Subsanación del expediente que se tramita ante ese Ayuntamiento denominado ***"Modificación Menor del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la Unidad de Actuación 47, Ampliación de Bellavista. Expediente : 202100323.***

II.- Que dado el alcance la subsanación solicitada la cual requiere de nuevos trabajos técnicos de orden ambiental, instamos **la ampliación del plazo** en base al artículo 32.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, -LPAC- el cual establece que:

> *"1. La Administración, salvo precepto en contrario, podrá conceder de oficio o a petición de los interesados, una ampliación de los plazos establecidos, que no exceda de la mitad*

Firmado por:	ANTONIO JOSE MARRERO - Firma Externa	Fecha: 06-02-2025 09:36:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-002395	Fecha: 06-02-2025 11:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 0F7746D9806D4F2BBA4D9C66C071CA58 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/0F7746D9806D4F2BBA4D9C66C071CA58		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:46	- 1/2 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:45

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 101/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

de los mismos, si las circunstancias lo aconsejan y con ello no se perjudican derechos de tercero".

A la vista de lo anterior:

SOLICITAMOS que se tenga por aportado el presente escrito y por solicitada la ampliación del plazo concedido e orden a poder aportar debidamente la documentación a subsanar que se nos solicita.

En San Bartolomé de Tirajana a fecha 5.2.2025

P.O. Fdo: D. Antonio J Marrero Falcón

Letrado Icalpa nº 2631

NOMBRE MARRERO FALCON ANTONIO JOSE - NIF 43766970V

Firmado digitalmente por NOMBRE MARRERO FALCON ANTONIO JOSE - NIF 43766970V
Fecha: 2025.02.06 09:36:08 Z

Firmado por:	ANTONIO JOSE MARRERO - Firma Externa	Fecha: 06-02-2025 09:36:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-002395	Fecha: 06-02-2025 11:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 0F7746D9806D4F2BBA4D9C66C071CA58
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/0F7746D9806D4F2BBA4D9C66C071CA58

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:46 - 2/2 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:46

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 102/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

Justificante de Presentación

Datos del Representante:

Documento identificativo:	43766970V - ANTONIO JOSE MARRERO FALCON
Dirección:	Calle TRIANA 22, 2ª PLANTA
	Palmas de Gran Canaria, Las 35002 (Provincia: Palmas, Las - País: España)
Teléfono de contacto:	928391616
Correo electrónico:	antonio.marrero@lexelia.es
Alerta Email:	Si — Alerta Sms: No

Datos de los Interesados:

Datos del Interesado:

Documento identificativo:	42562473F - SUSANA DEL CASTILLO Y DEL CASTILLO
Dirección:	Calle LÓPEZ BOTAS, 29
	Palmas de Gran Canaria, Las 35001 (Provincia: Palmas, Las - País: España)
Teléfono de contacto:	928391616
Correo electrónico:	antonio.marrero@lexelia.es

Número de registro:	REGAGE25e00008504438
Número de registro provisional:	N/A
Fecha y hora de presentación:	06/02/2025 11:02:53
Fecha y hora de registro:	06/02/2025 11:02:56
Tipo de registro:	Entrada
Oficina de registro electrónico:	Reg. Administración General del Estado
Organismo destinatario:	L01350192 - Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana
Organismo raíz:	L01350192 - Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana
Nivel de administración:	Administración Local

Asunto:	AMPLIACIÓN DEL PLAZO SUBSANACIÓN EXPDTE. 3121/21 MODIFICACIÓN MENOR UA-47 PGOU
Expone:	A LA SECRETARIA DEL ORGANO AMBIENTAL DEL AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA SOLICITUD AMPLIACIÓN DEL PLAZO PARA SUBSANACIÓN EN EXPEDIENTE DE MODIFICACION MENOR DE UA-47 DEL PGOU DE SBDT EXPEDIENTE NUMERO: 3121/21
Solicita:	Que se tenga por aportado el presente escrito y por solicitada la ampliación del plazo concedido e orden a poder aportar debidamente la documentación a subsanar que se nos solicita.

Documentos anexados:

Nombre: Ampliación plazo subsanación Modificación Menor UA 47.pdf
Algoritmo: SHA-512

El presente justificante tiene validez a efectos de presentación de la documentación en este Registro Electrónico y no prejuzga la admisión del escrito para su tramitación. La fecha y hora de este Registro Electrónico es la de la Sede electrónica del Punto de Acceso General (https://sede.administracion.gob.es/). El inicio del cómputo de los plazos que hayan de cumplir las Administraciones Públicas vendrá determinado por la fecha y hora de presentación en el registro electrónico de cada Administración u organismo.

De acuerdo con el art. 31.2b de la Ley39/15, a los efectos del cómputo de plazo fijado en días hábiles, y en lo que se refiere al cumplimiento de plazos por los interesados, la presentación en un día inhábil se entenderá realizada en la primera hora del primer día hábil siguiente salvo que una norma permita expresamente la recepción en día inhábil.

De acuerdo con el Art. 28.7 de la Ley 39/15, el interesado de esta solicitud se responsabiliza de la veracidad de los documentos que presenta.

Firmado por:	SELLO ELECTRONICO DE LA SGAD - Firma Externa	Fecha: 06-02-2025 10:02:57
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-002395	Fecha: 06-02-2025 11:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 73D8BB03FFC292E163E7650039CB31CE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/73D8BB03FFC292E163E7650039CB31CE

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:47 - 1/2 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:47

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 103/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

El presente justificante tiene validez a efectos de presentación de la documentación en este Registro Electrónico y no prejuzga la admisión del escrito para su tramitación. La fecha y hora de este Registro Electrónico es la de la Sede electrónica del Punto de Acceso General (https://sede.administracion.gob.es/). El inicio del cómputo de los plazos que hayan de cumplir las Administraciones Públicas vendrá determinado por la fecha y hora de presentación en el registro electrónico de cada Administración u organismo.

De acuerdo con el art. 31.2b de la Ley39/15, a los efectos del cómputo de plazo fijado en días hábiles, y en lo que se refiere al cumplimiento de plazos por los interesados, la presentación en un día inhábil se entenderá realizada en la primera hora del primer día hábil siguiente salvo que una norma permita expresamente la recepción en día inhábil.

De acuerdo con el Art. 28.7 de la Ley 39/15, el interesado de esta solicitud se responsabiliza de la veracidad de los documentos que presenta.

Firmado por:	SELLO ELECTRONICO DE LA SGAD - Firma Externa	Fecha: 06-02-2025 10:02:57
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-002395	Fecha: 06-02-2025 11:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 73D8BB03FFC292E163E7650039CB31CE

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/73D8BB03FFC292E163E7650039CB31CE

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:47 - 2/2 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:47

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 104/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625696

10/2010

JOSÉ LUIS PARDO LÓPEZ
NOTARIO
C/. Galicia, 32
35007 Las Palmas de G. Canaria
Tlf.: 928 472 998 / Fax: 928 22 81 04

CONSTITUCION DE SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA CONFORME LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO QUINTO DEL REAL DECRETO-LEY 13/2010:

"CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA"

NUMERO: QUINIENTOS DIECISÉIS

En Las Palmas de Gran Canaria a cuatro de marzo de dos mil once.- ----------

Ante mi **JOSE LUIS PARDO LOPEZ**, Notario del Ilustre Colegio de las Islas Canarias con residencia en Las Palmas de Gran Canaria.----------

COMPARECE

DON MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO, mayor de edad, casado con doña Lidia Esther Antúnez Rodríguez (43.255.937-K) en régimen económico matrimonial de gananciales, vecino de Las Palmas de Gran Canaria (Las Palmas), con domicilio en calle Lord Byron, número 5 y con D.N.I. y N.I.F. número 42.762.588-E. ----------

IDENTIFICO al señor compareciente por su reseñado documento de identidad, conforme al articulo 23, apartado c) de la Ley del Notariado. Copia de dicho documento una vez comprobada su concordancia, lo conservaré en soporte informático, para dar

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 1/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:47

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 105/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

cumplimiento al artículo 4 de la Orden EHA/114/2008 de 29 de enero. ----------

INTERVIENE en su propio nombre y derecho.-. ----------

Tiene a mi juicio, capacidad legal necesaria para formalizar la presente escritura pública de **CONSTITUCION DE SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, y al efecto, ----------

EXPONE

PRIMERO.- Que con el nombre de **"CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA"** tiene la voluntad de constituir una Sociedad de Responsabilidad Limitada, con sujeción a las normas que establece el **Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio**, (en adelante "La Ley") **y especialmente a lo establecido en el Real Decreto Ley 13/2010** y demás aplicables de carácter general o especial ----------

SEGUNDO- Que proceden a la constitución de la expresada sociedad con arreglo a las siguientes ----------

ESTIPULACIONES

PRIMERA. CONSTITUCION.- DON MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO constituye una Sociedad de Responsabilidad Limitada con la denominación **"CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA"**, con un capital de **TRES MIL SEIS EUROS (3.006,00 €)**, domiciliada en calle Josefina Mayor, N.º 50, Polígono Industrial El Goro, de Telde (LAS PALMAS) y de carácter unipersonal. ---------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 2/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 106/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625695

10/2010

Dicha Sociedad se regirá por el siguiente orden de fuentes: 1º.- Por las disposiciones legales imperativas; 2º.- Por los Estatutos; y 3º.- Por las demás disposiciones legales aplicables. ----

ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD

"CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA"

CAPITULO I

DENOMINACIÓN, OBJETO, DOMICILIO Y DURACIÓN

ARTICULO 1º.- Esta Sociedad se denomina **"CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA"** y se regirá por las normas que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, (en adelante "La Ley") y demás aplicables de carácter general o especial, y los presentes estatutos y acuerdos sociales posteriores. ----------

ARTÍCULO 2º.- Constituye el objeto de la Sociedad: ----------

La elaboración, transformación, envasado, importación, exportación, compraventa, almacenamiento, distribución y comercialización en general de todo tipo de productos vegetales, cárnicos, pescados, mariscos y demás productos marinos. ----------

Elaboración, distribución y comercialización en general de

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 3/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 107/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

piensos para animales y materias primas para su preparación.-------

La instalación y explotación, incluso en régimen de arrendamiento, de almacenes de depósitos comerciales, plantas frigoríficas y de maquinaria y equipamiento en general de industrias de elaboración, transformación y envasado de todo tipo de productos vegetales, cárnicos, pescados, mariscos y demás animales y productos marinos.----------

La comercialización de toda clase de productos, en particular de negocios o establecimientos de supermercados e hipermercados.----------

La elaboración, distribución y comercialización de alimentos precocinados y preparados y en general prestación de los servicios denominados de catering.----------

La promoción, formación, construcción y comercialización en régimen de compraventa, arrendamiento o por cualquier otro título, de parcelaciones, urbanizaciones, viviendas, chalets, apartamentos, locales comerciales, almacenes, aparcamientos de vehículos, naves industriales o cualquier otro tipo de bienes o realizaciones inmobiliarias.----------

La construcción, compraventa, arrendamiento y explotación de hoteles, apartoteles y demás establecimientos de alojamientos hoteleros o extra hoteleros. El arrendamiento de toda clase de bienes muebles mediante los instrumentos públicos legalmente existentes.----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 4/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 108/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625694

10/2010

NOTARIA DE DON JOSÉ LUIS PARDO LOPEZ - LAS PALMAS - NIHIL PRIUS FIDE

Las actividades enumeradas podrán ser también desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, mediante la participación en otra Sociedad con objeto análogo. ----------

Queda excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad. ----------

Las actividades contenidas en los apartados anteriores quedan fuera del ámbito de aplicación de la Ley 2/2007 de 15 de marzo, de sociedades profesionales, en el sentido de que no son ejercitadas directamente por la sociedad, sino que esta sirve de intermediación entre los profesionales con titulación oficial que las ejerciten y el cliente o solicitante de las prestación de dichas actividades profesionales. ----------.

ARTICULO 3º.- El domicilio social queda fijado en **calle Josefina Mayor, N.º 50, Polígono Industrial El Goro, de Telde (LAS PALMAS).**----------

El cambio de domicilio social consistente en su traslado dentro del mismo término municipal, no exigirá el acuerdo de la Junta General, pudiendo acordarse por el Órgano de Administración de la Sociedad; en cualquier otro caso, se exigirá el acuerdo de la Junta

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 5/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 109/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

General. ----------

El Órgano de Administración será competente para decidir o acordar la creación, la supresión o el traslado de las sucursales, agencias y representaciones en cualquier lugar que estime conveniente.----------

El acuerdo de transferir al extranjero el domicilio de la sociedad sólo podrá adoptarse cuando exista un Convenio Internacional vigente en España que lo permita con mantenimiento de la misma personalidad jurídica. ----------

ARTICULO 4º.- Su duración es indefinida y da comienzo a sus operaciones el día de la firma de la escritura de constitución. ---

CAPITULO II

CAPITAL SOCIAL - PARTICIPACIONES

ARTICULO 5º.- El capital social íntegramente suscrito y desembolsado se fija en **TRES MIL SEIS EUROS (3.006,00 €)**, dividido en **TRES MIL SEIS** participaciones SOCIALES, numeradas de la uno a la tres mil seis, ambas inclusive, de **UN EURO (1,00 €)** de valor nominal, cada una de ellas, acumulables e indivisibles, que no tendrán el carácter de valores, no podrán estar representadas por medio de títulos o de anotaciones en cuenta, ni denominarse acciones. ----------

Las participaciones atribuirán a los socios los mismos derechos, con las excepciones expresamente establecidas en la Ley. ----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 6/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 110/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

AH6625693

10/2010

ARTICULO 6º.- La transmisión de las participaciones sociales, así como la constitución del derecho real de prenda sobre las mismas, deberá constar en documento público.----------

La constitución de derechos reales diferentes del referido en el párrafo anterior sobre las participaciones sociales deberá constar en escritura pública.----------

El adquiriente de las participaciones sociales podrá ejercer los derechos de socio frente a la sociedad desde que ésta tenga conocimiento de la transmisión o constitución del gravamen.----------

Hasta la inscripción de la sociedad o, en su caso, del acuerdo de aumento del capital en el Registro Mercantil no podrán transmitirse las participaciones sociales. ----------

Será enteramente libre la transmisión voluntaria de participaciones sociales por actos inter vivos entre socios, así como la realizada en favor del cónyuge, ascendientes o descendientes del socio o en favor de sociedades pertenecientes al mismo grupo que la transmítete.----------

Fuera de los casos previstos en el párrafo anterior, la transmisión voluntaria de participaciones sociales por actos inter vivos se regirá por las siguientes reglas: ----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 7/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 111/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

a) El socio que se proponga transmitir su participación o participaciones deberá comunicarlo por escrito al Órgano de Administración, haciendo constar el número y características de las participaciones que pretende transmitir, la identidad del adquiriente y el precio y demás condiciones de la transmisión.----------

b) La transmisión quedará sometida al consentimiento de la sociedad, que se expresará mediante acuerdo de la Junta General, previa inclusión del asunto en el orden del día, adoptado por la mayoría ordinaria establecida por la Ley. ----------

c) La sociedad sólo podrá denegar el consentimiento si comunica al transmítete, por conducto notarial, la identidad de uno o varios socios o terceros que adquieran la totalidad de la participaciones. No será necesaria ninguna comunicación al transmítete si concurrió a la Junta General donde se adoptaron dichos acuerdos. Los socios concurrentes a la Junta General tendrán preferencia para la adquisición. Si son varios los socios concurrentes interesados en adquirir, se distribuirán las participaciones sociales entre todos ellos a prorrata de su participación en el capital social.----------

d) El precio de las participaciones, la forma de pago y las demás condiciones de la operación, serán las convenidas y comunicadas a la sociedad por el socio transmítete. Si el pago de la totalidad o de parte del precio estuviera aplazado en el proyecto de transmisión, para la adquisición de las participaciones será

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 8/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 112/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625692

10/2010

requisito previo que una entidad de crédito garantice el pago del precio aplazado.----------

En los casos en que la transmisión proyectada fuera a título oneroso distinto de la compraventa o a título gratuito, el precio de adquisición será el fijado de común acuerdo por las partes y, en su defecto, el valor real de las participaciones el día en que se hubiere comunicado a la sociedad el propósito de transmitir. Entendiéndose por valor real, el valor razonable determinado por auditor de cuentas, que no sea el que tuviere designado la sociedad, siendo confiada tal misión al Auditor que de común acuerdo designen los interesados o, que, a solicitud de cualquiera de ellos, nombre el Registrador Mercantil del domicilio social.----------

En los casos de aportación a sociedad anónima o comanditaria por acciones, se entenderá por valor real de las participaciones el que resulte del informe elaborado por el experto independiente nombrado por el Registrador mercantil. ----------

e) El documento público de transmisión deberá otorgarse en el plazo de un mes a contar desde la comunicación por la sociedad de la identidad del adquiriente o adquirientes. ----------

f) El socio podrá transmitir las participaciones en las

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 9/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 113/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

condiciones comunicadas a la sociedad, cuando hayan transcurrido tres meses desde que hubiera puesto en conocimiento de ésta su propósito de transmitir sin que la sociedad le hubiera comunicado la identidad del adquiriente o adquirientes. ----------

En caso de transmisión forzosa a que se refiere el artículo 109 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio de la Ley, los socios y, en su defecto, la sociedad tendrán derecho de adquisición preferente, en los términos y con las condiciones que el indicado precepto consagra. ----------

ARTICULO 7º.- La Adquisición de alguna participación social por sucesión hereditaria, confiere al heredero o legatario la condición de socio. ----------

ARTICULO 8º.- La sociedad llevará un Libro registro de socios, en el que se harán constar la titularidad originaria y las sucesivas transmisiones, voluntarias o forzosas, de las participaciones sociales, así como la constitución de derechos reales y otros gravámenes sobre las mismas. En cada anotación se indicará la identidad y domicilio del titular de la participación o del derecho o gravamen constituido sobre aquella. ----------

La sociedad sólo podrá rectificar el contenido del Libro registro si los interesados no se hubieren opuesto a la rectificación en el plazo de un mes desde la notificación fehaciente del propósito de proceder a la misma.----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 10/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 114/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625691

10/2010

Cualquier socio podrá examinar el Libro registro de socios, cuya llevanza y custodia corresponde al órgano de administración.----------

El socio y los titulares de derechos reales o gravámenes sobre las participaciones sociales, tienen derecho a obtener certificación de las participaciones, derechos o gravámenes registrados a su nombre.----------

Los datos personales de los socios podrán modificarse a su instancia, no surtiendo entre tanto efectos frente a la sociedad. ------

ARTICULO 9º.- En caso de copropiedad sobre una o varias participaciones sociales, los copropietarios habrán de designar una sola persona para el ejercicio de los derechos de socio, y responderán solidariamente frente a la sociedad de cuantas obligaciones se deriven de ésta condición. La misma regla se aplicará a los demás supuestos de cotitularidad de derechos sobre las participaciones. ----------

ARTICULO 10º.- En el caso de usufructo de participaciones, la cualidad de socio reside en el nudo propietario, pero el usufructuario tendrá derecho, en todo caso, a los dividendos acordados por la sociedad durante el usufructo. El ejercicio de los

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 11/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 115/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

demás derechos de socio corresponde al nudo propietario.----------

En las relaciones entre el usufructuario y el nudo propietario regirá lo que determine el título constitutivo del usufructo y, en su defecto, lo dispuesto en la legislación civil aplicable.----------

ARTICULO 11º.- En el caso de prenda de participaciones sociales corresponderá al propietario de éstas el ejercicio de los derechos de socio. ----------

En caso de ejecución de la prenda de participaciones se aplicarán las reglas previstas para el caso de transmisión forzosa por el artículo 109 de la Ley, del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio. ----------

En caso de embargo de participaciones, se observarán las mismas reglas, siempre que sean compatibles con el régimen específico del embargo.----------

CAPITULO III

ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD

JUNTA GENERAL

ARTICULO 12º.- La sociedad será administrada y representada por un Órgano de Administración, que podrá estar configurado por un Administrador Único, varios Administradores que actúen solidaria o conjuntamente, nombrado por la Junta General de socios, que podrá optar, alternativamente, por cualquiera de las modalidades de Administración citadas, sin

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 12/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 116/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625690

10/2010

necesidad de modificación estatutaria. Para ser nombrado administrador no se requerirá la condición de socio. La duración del cargo de administrador será indefinida, y podrán ser separados por la expresada Junta en cualquier momento. ----------

El número de administradores será como mínimo de uno y como máximo de doce. ----------

ARTICULO 13º.- Los socios, reunidos en Junta General, decidirán en los asuntos propios de la competencia de la Junta. Todos los socios incluso los disidentes y los que no hayan participado en la reunión, quedan sometidos a los acuerdos de la Junta General. ----------

Los acuerdos sociales se adoptarán por mayoría de los votos validamente emitidos, siempre que representen al menos un tercio de los votos correspondientes a las participaciones sociales en que se divida el capital social excepto en los casos en que se requiera, según la legislación aplicable, la presencia de un porcentaje distinto del capital social. No se computarán los votos en blanco. ----------

El aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los Estatutos sociales para la que no se exija

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 13/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 117/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

mayoría cualificada requerirán el voto favorable de más de la mitad de los votos correspondientes a las participaciones en que se divida el capital social.----------

La autorización a los administradores para que se dediquen, por cuenta propia o ajena, al mismo, análogo o complementario genero de actividad que constituya el objeto social; la supresión o la limitación del derecho de preferencia en los aumentos de capital; la transformación, la fusión, la escisión, la cesión global de activo y pasivo y el traslado del domicilio social al extranjero, y la exclusión de socios requerirán el voto favorable de, al menos, dos tercios de los votos correspondientes a las participaciones en que se divida el capital social.----------

Es competencia de la Junta General deliberar y acordar sobre todos los asuntos en que tenga interés la sociedad. ----------

Todos los socios tienen derecho de asistir a la Junta General. El socio podrá hacerse representar en las reuniones de la Junta General por medio de otro socio, su cónyuge, ascendientes, descendientes o persona que ostente poder general conferido en documento público con facultades para administrar todo el patrimonio que el representado tuviere en territorio nacional. La representación comprenderá la totalidad de las participaciones de que sea titular el socio representado y deberá conferirse por escrito. Si no constare en documento público deberá ser especial para cada Junta. ----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 14/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 118/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625689

10/2010

ARTICULO 14º.- La Junta General será convocada por el Órgano de administración y, en su caso, por los liquidadores de la sociedad.----------

El órgano de administración convocará la Junta General para su celebración dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio con el fin de censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado. Si estas Juntas Generales no fueren convocadas dentro del plazo legal, podrán serlo por el Juez de Primera Instancia del domicilio social, a solicitud de cualquier socio y previa audiencia de los administradores.----------

El Órgano de administración convocará asimismo la Junta General siempre que lo considere necesario o conveniente y, en todo caso, cuando lo soliciten uno o varios socios que representen, al menos, el cinco por ciento del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta. En este caso, la Junta General deberá ser convocada para su celebración dentro del mes siguiente a la fecha en que se hubiere requerido notarialmente al Órgano de administración para convocarla, debiendo incluirse necesariamente en el orden del día los asuntos que hubiesen sido

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 15/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 119/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

objeto de solicitud.----------

Si el Órgano de administración no atiende oportunamente a la solicitud, podrá realizarse la convocatoria por el Juez de Primera Instancia del domicilio social, si lo solicita el porcentaje del capital social a que se refiere el párrafo anterior y previa audiencia de los administradores. ----------

En caso de muerte o cese del administrador único, de todos los administradores que actúen individualmente, de alguno de los administradores que actúen conjuntamente, sin que existan suplentes, cualquier socio podrá solicitar del Juez de Primera Instancia del domicilio social la convocatoria de Junta General para el nombramiento de los administradores. Además cualquiera de los administradores que permanezcan en el ejercicio del cargo podrá convocar la Junta General con ese sólo objeto. ----------

Las Juntas Generales serán convocadas mediante carta certificada y con acuse de recibo o notificación por conducto notarial o burofax, dirigida, individualmente a cada uno de los socios, al domicilio designado al efecto o al que conste en el Libro registro de socios. La convocatoria de la Junta, en caso de traslado internacional del domicilio social, debe publicarse en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de gran circulación en la provincia en la que la sociedad tenga su domicilio, con dos meses de antelación como mínimo a la fecha prevista para su celebración. ----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 16/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 120/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625688

10/2010

Entre la convocatoria y la fecha prevista para la celebración de la reunión deberá existir un plazo de, al menos, quince días, computándose dicho plazo desde la fecha en que hubiese sido remitido o notificado notarialmente el anuncio al último de ellos. -----

La convocatoria expresará el nombre de la sociedad, la fecha y hora de la reunión, así como el orden del día, en el que figurarán los asuntos a tratar. Figurará asimismo en el anuncio de la convocatoria el nombre de la persona o persona que realicen la comunicación.----------

La Junta General se celebrará en el término municipal donde la sociedad tenga su domicilio. Si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración, se entenderá que la Junta ha sido convocada para su celebración en el domicilio social. ----------

Actuarán de Presidente y Secretario de la Junta, en caso de Administrador único, actuará de Presidente el administrador y de Secretario el socio que elijan los concurrentes a la reunión, en caso de varios administradores que actúen individual o conjuntamente, actuará de Presidente el Administrador de mayor edad y de Secretario el mas joven.----------

ARTICULO 15º.- Todos los acuerdos sociales deberán

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 17/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 121/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

constar en acta. El acta incluirá necesariamente la lista de asistentes y deberá ser aprobada por la propia Junta al final de la reunión o, en su defecto, y dentro del plazo de quince días, por el Presidente de la Junta General y dos socios interventores, uno en representación de la mayoría y otro por la minoría. ----------

También se podrá levantar acta notarial de la Junta General en los términos que resultan del artículo 203 de la Ley reguladora.--

ARTICULO 16º.- La Junta General quedará validamente constituida para tratar de cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que esté presente o representada la totalidad del capital social y los concurrentes acepten por unanimidad la celebración de la reunión y el orden del día de la misma. ----------

La Junta Universal podrá reunirse en cualquier lugar del territorio nacional o del extranjero. ----------

ARTICULO 17º.- La representación de la sociedad, en juicio y fuera de él, corresponde al órgano de administración.----------

La atribución del poder de representación a los administradores se regirá por las siguientes reglas:----------

a) En el caso de Administrador único, el poder de representación corresponderá necesariamente a éste.----------

b) En el caso de varios administradores solidarios, el poder de representación corresponde a cada administrador.----------

c) En el caso de varios administrador conjuntos el poder de

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 18/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 122/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625687

10/2010

representación se ejercerá mancomunadamente, en cuyo caso el poder de representación se ejercerá mancomunadamente por dos cualesquiera de ellos.----------

El Órgano de Administración podrá realizar toda clase de actos de administración y representación y de disposición, obligacionales y de riguroso dominio, correspondiéndole la gestión de la sociedad y su representación frente a terceros. ----------

CAPITULO V

BALANCE Y APLICACIÓN DE RESULTADO

ARTICULO 18º.- El ejercicio social comenzará el día primero de Enero de cada año y finalizará el treinta y uno de Diciembre siguiente, sin perjuicio de la facultad de que la Junta decida variar éstas fechas, manteniendo el mismo lapso de tiempo entre una y otra.----------

El primer ejercicio social comenzará el día de la firma de la escritura de constitución.----------

ARTÍCULO 19º.- Se aplicará a las cuentas anuales de la sociedad lo dispuesto en TITULO VII del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio.----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 19/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 123/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

A partir de la convocatoria de la Junta General, cualquier socio podrá obtener de la sociedad, de forma inmediata y gratuita, los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la misma, así como el informe de gestión y, en su caso, el informe de los auditores de cuentas. En la convocatoria se hará mención de este derecho. ----------

Durante el mismo plazo el socio o socios que representen al menos el cinco por ciento del capital podrán examinar en el domicilio social, por sí o en unión de experto contable, los documentos que sirvan de soporte y de antecedente de las cuentas anuales. ----------

ARTICULO 20º.- La distribución de dividendos a los socios se realizará en proporción a su participación en el capital social.---------

CAPITULO VI

DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD

ARTICULO 21º.- La Sociedad se disolverá por cualquiera de las causas enumeradas en las normas establecidas en el articulo 360 y siguientes el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio. ----------

ARTICULO 22º.- Quienes fueren administradores al tiempo de la disolución quedarán convertidos en liquidadores, salvo que la Junta General, al acordar la disolución, designe otros. La liquidación se ajustará, en todo caso, a lo dispuesto en el artículo

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 20/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 124/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625686

10/2010

371 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio. ----------

CAPITULO VII

DE LA RESOLUCIÓN DE DUDAS Y CONTROVERSIAS

ARTICULO 23º.- Con salvedad de los casos en los que las leyes establecen un procedimiento especial de obligatoria observancia, las diferencias que puedan surgir entre los socios, como tales o entre éstos y la Sociedad, o su Órgano de Administración, serán dirimidas por tres árbitros, en equidad, nombrados de conformidad con la Ley Reguladora del Arbitraje vigente, sin perjuicio de los derechos de impugnación de acuerdos establecidos en los artículos los artículos 204 y 251 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio. ----------

SEGUNDA. SUSCRIPCION Y DESEMBOLSO.- El capital social es de **TRES MIL SEIS EUROS (3.006,00 €)**, dividido en **TRES MIL SEIS participaciones sociales**, iguales, acumulables e indivisibles de **UN EURO (1,00 €)** de valor nominal cada una, que a efectos estadísticos y de identificación se numeran del uno a la tres

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 21/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 125/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

mil seis, ambos inclusive, que son íntegramente suscritas y desembolsadas por el socio fundador, mediante ingreso-deposito en efectivo en entidad bancaria, según acreditan con **certificación** que **se incorpora** a esta matriz formando parte de ella. ----------

TERCERA. ORGANO DE ADMINISTRACION.- DON MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO, dando a este acto carácter de Junta Universal de socios de la Compañía, acuerda: ----------

a) Determinar que la Sociedad será inicialmente representada y administrada, por **plazo indefinido**, por: **UN ADMINISTRADOR ÚNICO**. ----------

b) Designar **ADMINISTRADOR ÚNICO** de la Compañía a **DON MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO**, cuyas circunstancias personales quedan reseñadas en la comparecencia de esta escritura; quien, presente en este acto, **acepta** su cargo y toma posesión del mismo, después de manifestar no estar incursa en las prohibiciones a que se refiere la estipulación quinta.----------

No se precisa la designación de Auditores de Cuentas por no ser necesario al reunir la Sociedad los requisitos establecidos en el artículo 108 para formular balance abreviado. ----------

CUARTA.- Para el período comprendido entre este acto y el de la inscripción de la Sociedad en el Registro Mercantil, se establecen las siguientes normas: ----------

1) -El Órgano de administración podrá ejercitar todas sus facultades de administración y representación y conferir

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 22/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 126/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625685

10/2010

apoderamientos con igual alcance. ----------

2) -La Junta General podrá adoptar acuerdos, dentro de su competencia, para la realización de actos durante dicho período.----

Por los actos realizados en virtud de lo previsto en esta estipulación cuarta, responderá solidariamente la Sociedad con todo su patrimonio y los socios hasta el límite de lo que se hubiesen obligado a aportar.----------

QUINTA.- Se prohíbe expresamente la ocupación o ejercicio de cargos de administración en esta Sociedad a las personas declaradas incompatibles por la Ley 12/95 11 de Mayo, especialmente las contenidas en la Ley 5/2006 de 10 de abril y la Ley 3/1997 de 8 de Mayo de incompatibilidades de los miembros del Gobierno del Estado y Altos Cargos de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, así como la correspondiente legislación autonómica. ----------

Asegura el nombrado para cargo en esta escritura, que no está incursos en incompatibilidad legal o estatutaria alguna. ----------

SEXTA.- DON MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO asevera que la denominación dada a la Sociedad aquí constituida no coincide con la de ninguna otra preexistente y lo acredita con la

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 23/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 127/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

oportuna certificación del Registro Mercantil Central, que me entrega y dejo incorporada a esta matriz. ----------

SEPTIMA.- Advierto expresamente de la obligatoriedad de la inscripción de la presente escritura en el Registro Mercantil. ----------

De conformidad con lo establecido en el Registro Mercantil el otorgante consiente expresamente la inscripción parcial de la presente escritura y de los Estatutos, en el supuesto que cualquiera de sus cláusulas o estipulaciones adoleciese de algún defecto a juicio del Registrador Mercantil.----------

OCTAVA. Asimismo advierto yo, el Notario, a la señora compareciente, de lo dispuesto en los artículos 12 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital, y concordantes del Reglamento del Registro Mercantil, en relación a la situación de unipersonalidad de esta Sociedad; por lo que en tanto subsista la situación de unipersonalidad la Sociedad **hará constar expresamente su condición de unipersonal** en toda su documentación, correspondencia, notas de pedido, y facturas, así como en todos los anuncios que haya de publicar por disposición legal o estatutaria. ----------

NOVENA. SOLICITUD DE EXENCIONES FISCALES.- Los interesados **solicita expresamente las exenciones fiscales y bonificaciones arancelarias**, tanto Notariales como Regístrales, contenidas en el Real Decreto-Ley 13/2010, artículos tres y quinto.----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 24/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 128/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625684

10/2010

DÉCIMA.- PRÓRROGA DE LA RESERVA DE LA DENOMINACIÓN SOCIAL. ----------

Para evitar la caducidad de la reserva de la denominación social, SE SOLICITA del señor Registrador Mercantil que COMUNIQUE al Registrador Mercantil Central que esta escritura se encuentra en el Registro Mercantil pendiente de despacho y así obtener la prórroga de la reserva de la denominación de la compañía por otros dos meses, todo ello de acuerdo con lo establecido por el Art. 412,3 del Reglamento del Registro Mercantil.

UNDÉCIMA. REMISIÓN TELEMÁTICA.- La copia autorizada electrónica se remitirá de conformidad con el artículo 112.1 de la Ley 24/2.001 de 27 de diciembre, el artículo 249 del Reglamento Notarial, la Resolución de la DGRN de 4 de junio de 2.007, y de la obligación del Sr. Registrador de remitir al Notario las comunicaciones previstas por el artículo 112.4 de la citada Ley 24/2001 **y siempre con sujeción a los plazos establecidos en el Real Decreto-Ley 13/2010.**----------

La copia autorizada electrónica se expedirá por el Notario autorizante, conforme al artículo 17 bis 5 de la Ley de 28 de Mayo de 1862, del Notariado y al artículo 224.4 del Reglamento Notarial,

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 25/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 129/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

y especialmente a lo establecido en el articulo quinto del Real Decreto Ley 13/2010,. En ningún caso deberá trasladarse a papel o reproducirse el contenido de la copia, a efectos fiscales u otros distintos de aquellos para los que se ha expedido y remitido. ---------

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN

Así lo dice y otorga en mi presencia. ----------

Quedan hechas las reservas y advertencias legales; en particular y a efectos fiscales advierto de las obligaciones y responsabilidades tributarias que incumben al partes en su aspecto material, formal y sancionador, y de las consecuencias de toda índole que se derivarían de la inexactitud de sus declaraciones. -----

Leída por mí la presente escritura al señor compareciente tras ser advertidos por mí del derecho que tienen a hacerlo por sí mismo, y al que renuncia, y enterado de su total contenido, la encuentra conforme, la ratifica y firma.----------

De haber identificado al señor compareciente, por su respectivo documento de identidad reseñado y exhibido, de su capacidad y legitimación, de que el consentimiento ha sido libremente prestado, de que el otorgamiento se ajusta a la legalidad y a la voluntad debidamente informada del otorgante e interviniente y de todo lo demás consignado en este instrumento público, extendido en trece folios de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie AH, números 6629844 y los doce anteriores.

Yo, el Notario, DOY FE.----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 26/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 130/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625683

10/2010

Sigue la firma de la compareciente.----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado.----------

Aplicación de Arancel, Ley de Tasas de 13 de Abril de 1.989.

BASE DE CÁLCULO: 3.006

Arancel aplicable nºs. 2, 4, 6 y 7

DERECHOS ARANCELARIOS: 175'24

DILIGENCIA DE INCORPORACION DE DOCUMENTO.- Referida a la escritura número **QUINIENTOS DIECISEIS** del dos mil once, de mi protocolo general ordinario. ----------

Las Palmas de Gran Canaria a cuatro de marzo de dos mil once. ----------

Para hacer constar que el día de hoy recibo a través de la Plataforma e-notario Comunicación Acreditativa del Número de Identificación Fiscal de la sociedad que se constituye: B76088418.----------

De todo ello y de lo demás contenido en esta diligencia,

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 27/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 131/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

extendido a continuación de la escritura que la precede y en el presente folio de papel exclusivo para documentos notariales.--------

Yo, el Notario, DOY FE.----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado.----------

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN TELEMÁTICA Y RECEPCIÓN DEL NÚMERO DE ENTRADA referida a la escritura **QUINIENTOS DIECISÉIS d**el año dos mil **once** de mi protocolo general ordinario. ----------

En Las Palmas de Gran Canaria a cuatro de marzo de dos mil once.----------

La pongo yo, el Notario, para hacer constar que en el día de hoy he remitido por vía telemática al Registro de la Propiedad copia autorizada electrónica de la escritura que antecede, a los efectos de la inscripción en el/los mismo/s.----------

Asimismo, el día de hoy he recibido por vía telemática la comunicación relativa a la entrada de la escritura en el Registro DE MERCANTIL DE LAS PALMAS la cual resultan los siguientes datos: ----------

- Fecha: **04/03/2011**----------
- Hora: **13:11:12**----------
- Año: **2011** ----------
- Número:**2520**----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 28/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 132/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625682

10/2010

NOTARIA DE DON JOSÉ LUIS PARDO LÓPEZ - LAS PALMAS - NIHIL PRIUS FIDE

- Libro:1.----------

De todo lo cual, así como de extenderse esta diligencia a continuación de la escritura que la motiva, en el presente folio de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie AH, número 6624763. ----------

Yo, el Notario, **DOY FE.** ----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado.----------

DILIGENCIA DE RECEPCIÓN DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN FIRMADO DIGITALMENTE POR EL REGISTRO referida a la **QUINIENTOS DIECISÉIS** del año dos mil **once** de mi protocolo general ordinario.----------

En Las Palmas de Gran Canaria a cuatro de marzo de dos mil once.----------

La pongo yo, el Notario, para hacer constar que en el día de hoy he recibido por vía telemática la comunicación (firmada digitalmente, y debidamente verificada, por el Registro MERCANTIL DE LAS PALMAS) del Asiento de Presentación que la

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 29/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 133/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

presente escritura ha causado en el citado Registro, y que es del siguiente tenor literal: ----------

- **Libro Diario 198**----------
- **Asiento 204** ----------

De todo lo cual, así como de extenderse esta diligencia a continuación de la escritura que la motiva, en este folio de papel exclusivo para documentos notariales de la serie AH, número 6624764. ----------

Yo, el Notario, DOY FE. ----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado.----------

DILIGENCIA.- referida a la escritura número **QUINIENTOS DIECISÉIS** del año dos mil once de mi protocolo general ordinario. ----------.

En Las Palmas de Gran Canaria a nueve de marzo de dos mil once. ----------

La pongo yo, el Notario, para hacer constar que en el día de hoy he recibido calificación defectuosa del registro mercantil por falta de liquidación del impuesto, no pudiendo dar cumplimiento a la legislación vigente Real Decreto ley 13/2010.----------

De todo lo cual, así como de extenderse esta diligencia a continuación de la escritura que la motiva, en este folio de papel

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 30/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 134/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625681

10/2010

exclusivo para documentos notariales de la serie AH, números 6624765. ----------

Del total contenido de esta escritura extendida en diecisiete folios de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie AH, números 6629844, los doce anteriores en orden, de la serie AG, numero 1167074, de la serie AH, numeros 6624763, 6624764 y 6624765.----------

Yo, el Notario, **DOY FE**. ----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado.----------

DOCUMENTOS UNIDOS

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 31/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 135/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

REGISTRO MERCANTIL CENTRAL
SECCION DE DENOMINACIONES

PRINCIPE DE VERGARA, 94
TELÉF. 902 88 44 42
28006 MADRID

CERTIFICACION Nº. 11032318

DON **José Luis Benavides del Rey** , Registrador Mercantil Central, en base a lo interesado por:
D/Da. **MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO,**
en solicitud presentada al Diario con fecha 25/02/2011, asiento 11032684,

CERTIFICO: Que **NO FIGURA** registrada la denominación

CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA

En consecuencia, **QUEDA RESERVADA DICHA DENOMINACION** a favor del citado interesado, por el plazo de **SEIS MESES** desde la fecha que a continuación se indica, conforme a lo establecido en el articulo 412.1 del reglamento del Registro Mercantil.

Madrid, a Veintiocho de Febrero de Dos Mil Once.

EL REGISTRADOR,

REGISTRO MERCANTIL CENTRAL
JOSE LUIS BENAVIDES DEL REY
MADRID

NOTA.- Esta certificación tendrá una vigencia, a efectos de otorgamiento de escritura, de TRES MESES contados desde la fecha de su expedición, de conformidad a lo establecido en el art. 414.1 del Reglamento del Registro Mercantil.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 32/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 136/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625680

10/2010

"la Caixa"

Andrés Guerra Pérez, Apoderado de la oficina 8626, CENTRO DE EMPRESAS DE LAS PALMAS de la CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA, "la Caixa", inscrita con el número 2100 en el Registro Especial de Cajas de Ahorro del Banco de España y con el número 1 en el Registro de Cajas de Ahorro de la Generalitat de Catalunya, figurando asimismo inscrita con el número 3003 en el Registro Mercantil de Barcelona, tomo 20397, folio 1, hoja B-5614, inscripción 1ª, con NIF G-58-899998 y domiciliada en Barcelona, Avenida Diagonal 621-629

CERTIFICA

Que a efectos de lo establecido en el Reglamento del Registro Mercantil, en la Oficina 8626, CENTRO DE EMPRESAS DE LAS PALMAS, se han realizado las siguientes operaciones:
En la cuenta corriente a la vista número 2100-8626-47-0200059931 y a nombre de la entidad CARNICA GLOBAL S.L. EN CONSTITUCION , se han ingresado las cantidades y en las fechas que a continuación se indican:
Fecha 03/03/2011, Importe 3.006,00 Euros

Que según escrito de fecha 03/03/2011 suscrito por CARNICA GLOBAL S.L. EN CONSTITUCION , las aportaciones dinerarias efectuadas han sido realizadas a efectos de la constitución de la sociedad por las personas, en las cantidades y en las fechas que seguidamente se detallan:
Don Miguel Saavedra Alvarado, Importe 3.006,00 Euros, Fecha 03/03/2011
Y para que así conste y surta efecto ante quien proceda, a petición del interesado, libra la presente certificación en LAS PALMAS DE GRAN CANARIA a 03/03/2011.

CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA
8626, CENTRO DE EMPRESAS DE LAS PALMAS

"la Caixa"
- 3 MAR 2011
Centro de Empresas
de Las Palmas - 8626
León y Castillo, 8
35008 LAS PALMAS DE G.C.

Ref: 8626-0027-2011

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 33/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 137/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AG1167075

08/2010

ESPAÑA NOTARIO

Agencia Tributaria

Servicio Telemático de Solicitud de NIF Provisional del Consejo General del Notariado y la Agencia Estatal de la Administración Tributaria

Nº Expediente AEAT
2011C3608840054H

COMUNICACIÓN ACREDITATIVA DEL NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL

La presente comunicación ha sido remitida por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.

Este documento tiene plena validez para acreditar su Número de Identificación Fiscal (NIF).

El Número de Identificación Fiscal (NIF) que figura en la presente comunicación podrá ser comprobado en la página web de la Agencia Tributaria (www.agenciatributaria.es), accediendo a Oficina Virtual / Otros Trámites / Certificaciones Tributarias y, en el grupo de servicios sin certificado de usuario, seleccionando el servicio de Comprobación de la autenticidad de las Tarjetas de Identificación Fiscal con código electrónico. Para ello la propia Agencia Tributaria le remitirá próximamente, por correo ordinario y al domicilio fiscal de la sociedad, una notificación que contiene la Tarjeta de Identificación Fiscal con el código electrónico necesario para efectuar la verificación correspondiente de la validez de la certificación.

El NIF que le ha sido asignado tiene carácter provisional. En breve plazo recibirá, en su domicilio fiscal, en papel, el documento identificador de la tarjeta acreditativa.

Le recordamos que tiene la obligación de aportar la documentación pendiente necesaria para la asignación del NIF definitivo. Una vez cumplidos los trámites administrativos pertinentes, el NIF definitivo le será remitido al domicilio fiscal de la sociedad.

Recuerde que debe incluir su NIF en todos los documentos de naturaleza o con trascendencia tributaria que expida como consecuencia del desarrollo de su actividad, así como en todas las autoliquidaciones, declaraciones, comunicaciones o escritos que presente ante la Administración Tributaria.

NIF Provisional
B76088418

Fecha de expedición del NIF Provisional	**04/03/2011**
Razón o denominación social	**CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA**
Domicilio social	**Josefina Mayor, 50 - 35001 Palmas de Gran Canaria (Las) (Las Palmas)**
Domicilio fiscal	**Josefina Mayor, 50 - 35001 Palmas de Gran Canaria (Las) (Las Palmas)**
Código electrónico justificante de la presentación de solicitud de NIF Provisional	**B0821805AFF4BED4**
Número y fecha del documento notarial en el que se constituye la sociedad	**516, 04/03/2011**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 34/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 138/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625679
AH6624604

10/2010

10/2010

Fecha: 04/03/2011

Hora: 13:11:12

Libro: 1

Año: 2011

Número: 2520

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 35/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 139/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6624603

10/2010

Registro Mercantil Las Palmas
EMILIO CASTELAR, 4 Y 6. 2 PLANTA.
35007 - LAS PALMAS DE G.C.

Notificación de Asiento de Presentación

Se pone en su conocimiento que el documento con número de entrada **1/2011/2.520,0** correspondiente a la sociedad **CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA** autorizado en **LAS PALMAS DE G.C.**, número de protocolo **2011/516** el día **cuatro de marzo de dos mil once** fue presentado el día **cuatro de marzo de dos mil once** en el diario **198**, asiento **204**.

LAS PALMAS DE G.C. , a **cuatro de marzo de dos mil once**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 36/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 140/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625678

10/2010

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

3.- La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 37/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 141/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625702

10/2010

Registro Mercantil Las Palmas
EMILIO CASTELAR, 4 Y 6. 2 PLANTA.
35007 - LAS PALMAS DE G.C.

Notificación de Suspensión de Inscripción por defectos

Don Francisco de Asis Fernandez Rodriguez, Registrador Mercantil de LAS PALMAS MERC., previo el consiguiente examen y calificación, de conformidad con los artículos 18 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada conforme a los siguientes HECHOS y FUNDAMENTOS DE DERECHO:

HECHOS

DIARIO / ASIENTO: 198 / 204
F. PRESENTACION: 04/03/2011
ENTRADA: 1/2011/2.520,0
SOCIEDAD: CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA
HOJA:
AUTORIZANTE: PARDO LOPEZ, JOSé LUIS
PROTOCOLO: 2011/516 de 04/03/2011

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1.- Falta nota sobre liquidación del IMPUESTO, en unión de CARTA DE PAGO. - Artículo 256 de la Ley Hipotecaria y 51.13 de su Reglamento, artículo 86.1 del RRM y artículo 122 del Real Decreto 828/1995 de 29 de mayo por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados-.

2.- El/los defecto/s anterior/es tiene/n la consideración de subsanable/s, no habiéndose tomado anotación preventiva de suspensión conforme al artículo 62.4 del Reglamento del Registro Mercantil por no haberse solicitado.

En relación con la presente calificación :

Puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a los arts. 19 bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria y al Real Decreto 1039/2003, en el plazo de quince días a contar desde la fecha de notificación, sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación que el interesado entienda procedente.

Puede impugnarse directamente ante el Juzgado de lo Mercantil de esta capital mediante demanda que deberá interponerse dentro del plazo de dos meses, contados desde la notificación de esta calificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal conforme a lo previsto en los artículos 324 y 328 de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción por Ley 24/2005 de 18 de Noviembre.

Cabe interponer recurso en este Registro Mercantil para la Dirección General

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 38/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 142/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625677

10/2010

de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de notificación en los términos de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 15º del R.R.M. contando la presente nota de calificación con la conformidad del cotitular del Registro.

LAS PALMAS DE G.C., nueve de marzo de dos mil once

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 39/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 143/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625701

10/2010

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

3.- La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.

ES CO-

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 40/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 144/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625676

10/2010

-PIA DE SU MATRIZ, con la que concuerda que bajo el número de orden al principio indicado obra en mi protocolo general de instrumentos públicos, donde dejo nota. Y a instancias de **la entidad otorgante** según interviene, la expido en veintiun folios de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie #35;15;, números 6625696 y los veinte anteriores. Las Palmas de Gran Canaria, el diez de marzo de dos mil once. **DOY FE.** ----------

FE PÚBLICA NOTARIAL

Gobierno de Canarias
Administración Tributaria Canaria

Oficina Tributaria Gran Canaria Sur

Lugar y fecha: San Bartolome de Tirajana, 31 de Marzo de 2011
Documento:

Núm. de presentación: 20110000107762

Para la liquidación del Impuesto correspondiente a este docume
presentado los modelos de autoliquidación y/o declaración con los
justificante que se relacionan y, si procede se ha acreditad
según validación mecánica al pie.

Se ha presentado copia del documento que se conserva en esta ofic
comprobación de la autoliquidación y, en su caso, rectifi
práctica de la liquidación o liquidaciones complementarias que sean pr

6000200545902	---	---
---	---	---
---	---	---
---	---	---
---	---	---
---	---	---
---	---	---
---	---	---

Gobierno de Canarias
Administración Tributaria Canaria

Oficina Tributaria Gran Canaria Sur

Se solicita al Registrador de la Propiedad
Mercantil y de Bienes Muebles que efectúe
NOTA DE AFECCIÓN FISCAL por la que los
bienes y derechos transmitidos quedarán afectos
a la responsabilidad del pago de las cantidades
liquidadas o no, correspondientes a los tributos que
graven tales transmisiones o adquisiciones, así
como cuando se hayan acogido a algún beneficio
fiscal cuya definitiva efectividad dependa del
cumplimiento de ulteriores requisitos.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 41/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 145/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

Registro Mercantil Las Palmas T.0 F.0
CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA
Presentación: 1/198/204 Folio: 33 F.P.: 04/03/2011
Prot.: 2011/516/N/04/03/2011
Fecha: 04/03/2011 13:11 N.Entrada: 1/2011/2.520,0
Pres.PARDO LOPEZ, JOSE LUIS
(Telem.)

CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA
Presentación: 1/198/204 Folio: 33 F.P.: 04/03/2011
Prot.: 2011/516/N/04/03/2011
Fecha: 31/03/2011 12:51 N.Entrada: 1/2011/3.472,0
Pres.VEIGA SOTO, MERCEDES

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 42/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 146/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

Registro Mercantil Las Palmas

EMILIO CASTELAR, 4 Y 6. 2 PLANTA. - 35007 LAS PALMAS DE G.C.

CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA

DOCUMENTO: 1/2011/3.472,0 **ASIENTO:** 198/204 **DE FECHA:** 04/03/2011

EL REGISTRADOR MERCANTIL que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18-2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha procedido a su inscripción en la fecha de la presente nota, en el:

TOMO : 1985 **LIBRO** : 0 **FOLIO** : 82
HOJA : GC-44190 **INSCRIP.:** 1ª

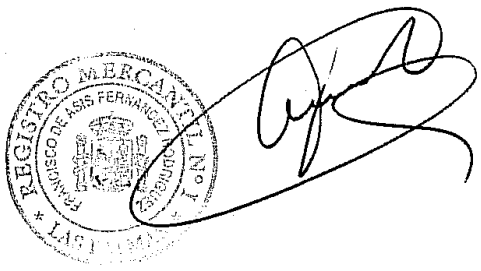
Calificada desfavorablemente la copia telemática del presente título y presentada copia autorizada el día 31 de Marzo de 2.011, en unión de Diligencia de Rectificación de fecha 22 de Marzo corriente, extendida por el mismo Notario autorizante de ésta el 23 de Marzo de 2.011.

Haciéndose constar expresamente la no inclusión de la persona/s nombrada/s a que se refieren las inscripciones practicadas en este Registro en virtud de este documento, en el Registro de Resoluciones Concursales, conforme a lo dispuesto en el artículo 61 bis del Reglamento del Registro Mercantil.

HONORARIOS (sin I.G.I.C.): 97,22 Euros (16.176 Pts.) **FACTURA:**

LAS PALMAS DE G.C. , 1 de Abril de 2011

EL REGISTRADOR



LEY 8/89 – D.Ad. 3ª. ☒ BASE DECLARADA ☐ ACTO SIN BASE DE CUANTÍA Nº ARANCEL 1,2,5,13,20,22 y 25

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.Los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.

2.En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

3.La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 43/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 147/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 44/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 148/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

MERCEDES

AH6630201

10/2010

JOSÉ LUIS PARDO LÓPEZ
NOTARIO
C/. Galicia, 32
35007 Las Palmas de G. Canaria
Tlf.: 928 472 998 / Fax: 928 22 81 04

DILIGENCIA DE RECTIFICACION.- Referida a la escritura número **QUINIENTOS DIECISEIS** del año dos mil once, de mi protocolo general ordinario. ----------

Las Palmas de Gran Canaria a veintidós de marzo de dos mil once.----------

Que la extiendo yo, **JOSE LUIS PARDO LOPEZ**, Notario autorizante de esta escritura, para hacer constar que en la precedente se cometió el error de hacer constar que el estado civil del compareciente, DON MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO era casado, cuando ha obtenido la sentencia de divorcio el día siete de febrero de dos mil once, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número once, en procedimiento número 15/2011, según consta en mi Protocolo, por sentencia que he tenido a la vista. En consecuencia, el estado civil del compareciente es **DIVORCIADO**. ----

REMISIÓN TELEMÁTICA.- La copia autorizada electrónica se remitirá de conformidad con el artículo 112.1 de la Ley 24/2.001 de 27 de diciembre, el artículo 249 del Reglamento Notarial, la Resolución de la DGRN de 4 de junio de 2.007, y de la obligación del Sr. Registrador de remitir al Notario las comunicaciones previstas por el artículo 112.4 de la citada Ley 24/2001 **y siempre**

Relacionado el precedente documento, al folio 82 del tomo 1985, General, hoja G. C. 44190 e inscripción 1ª Las Palmas 1 de Abril 2011

REGISTRO MERCANTIL Nº I

con sujeción a los plazos establecidos en el Real Decreto-Ley 13/2010. ----------

La copia autorizada electrónica se expedirá por el Notario autorizante, conforme al artículo 17 bis 5 de la Ley de 28 de Mayo de 1862, del Notariado y al artículo 224.4 del Reglamento Notarial, **y especialmente a lo establecido en el articulo quinto del Real Decreto Ley 13/2010**,. En ningún caso deberá trasladarse a papel o reproducirse el contenido de la copia, a efectos fiscales u otros distintos de aquellos para los que se ha expedido y remitido.----------

Del contenido de esta diligencia, extendida a continuación de la nota de expedición de la primera copia y en el presente folio de papel exclusivo para documentos notariales.----------

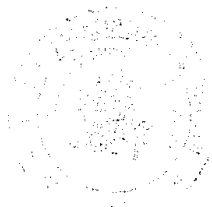
Yo, el Notario, DOY FE. ----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado. ----------

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN TELEMÁTICA Y RECEPCIÓN DEL NÚMERO DE ENTRADA referida a la escritura **QUINIENTOS DIECISÉIS** del año dos mil ONCE de mi protocolo general ordinario. ----------

En Las Palmas de Gran Canaria a veintidos de marzo de dos mil once. ----------

La pongo yo, el Notario, para hacer constar que en el día de hoy he remitido por vía telemática al Registro de la Propiedad copia



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 46/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 150/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6630202

10/2010

autorizada electrónica de la diligencia de rectificación que antecede, a los efectos de la inscripción en el/los mismo/s. ----------

Asimismo, el día de hoy he recibido por vía telemática la comunicación relativa a la entrada de la diligencia de rectificación, en el Registro MERCANTIL DE LAS PALMAS de la cual resultan los siguientes datos: ----------

- Fecha: **22/03/2011**----------
- Hora: **18:12:14**----------
- Año: **2011** ----------
- Número: 0----------

De todo lo cual, así como de extenderse esta diligencia a continuación de la escritura que la motiva, en el presente folio de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie AH, número 6630199. ----------

Yo, el Notario, **DOY FE.**----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado. ----------

DILIGENCIA DE RECEPCIÓN DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN FIRMADO DIGITALMENTE POR EL REGISTRO referida a la **QUINIENTOS DIECISÉIS** del año dos

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 47/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 151/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

mil **once** de mi protocolo general ordinario. ----------

En Las Palmas de Gran Canaria a veintitrés de marzo de dos mil once. ----------

La pongo yo, el Notario, para hacer constar que en el día de hoy he recibido por vía telemática la comunicación (firmada digitalmente, y debidamente verificada, por el Registro MERCANTIL DE LAS PALMAS) de la diligencia de rectificación, fue presentado en esta oficina con el numero de entrada 1/2011/3106.0 para las operaciones registrales oportunas.----------

De todo lo cual, así como de extenderse esta diligencia a continuación de la escritura que la motiva, en este folio de papel exclusivo para documentos notariales de la serie AH número 6630200.----------

Del total contenido de esta escritura extendida en tres folios de papel exclusivo para documentos notariales de la serie AH, números 6628822, 6630199 y 6630200. ----------

Yo, el Notario, DOY FE. ----------
Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado. ----------

DOCUMENTOS UNIDOS

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 48/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 152/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6630203
AH6630181

10/2010
10/2010

Fecha: 22/03/2011

Hora: 18:12:14

Libro: 1

Año: 2011

Número: 3106

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 49/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 153/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6630180

10/2010

Registro Mercantil Las Palmas
EMILIO CASTELAR, 4 Y 6. 2 PLANTA.
35007 - LAS PALMAS DE G.C.

Notificación de Denegación de Asiento de Presentación

Se pone en su conocimiento que el documento con número de entrada **1/2011/3.106,0** correspondiente a la sociedad **CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA** autorizado en **PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS)**, número de protocolo **2011/516** no ha sido presentado por las siguientes causas:

La diligencia de rectificación enviada con fecha de hoy bajo el nº de entrada 1/2011/3106, no tiene presentación en el libro Diario, pero si se hará constar por nota al margen del asiento número 204 del diario 198.

En relación con la presente denegación de asiento de presentación :

Puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a los arts. 19 bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria y al Real Decreto 1039/2003, en el plazo de quince días a contar desde la fecha de notificación, sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación que el interesado entienda procedente.

Puede impugnarse directamente ante el Juzgado de lo Mercantil de esta capital mediante demanda que deberá interponerse dentro del plazo de dos meses, contados desde la notificación de esta denegación de asiento de presentación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal conforme a lo previsto en los artículos 324 y 328 de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción por Ley 24/2005 de 18 de Noviembre.

Cabe interponer recurso en este Registro Mercantil para la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de notificación en los términos de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 15º del R.R.M. contando la presente nota de calificación con la conformidad del cotitular del Registro.

LAS PALMAS DE G.C., a **veintitres de marzo de dos mil once**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 50/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 154/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6630204

10/2010

NOTARIA DE DON JOSE LUIS PARDO LOPEZ * LAS PALMAS * NIHIL PRIUS FIDE

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

3.- La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

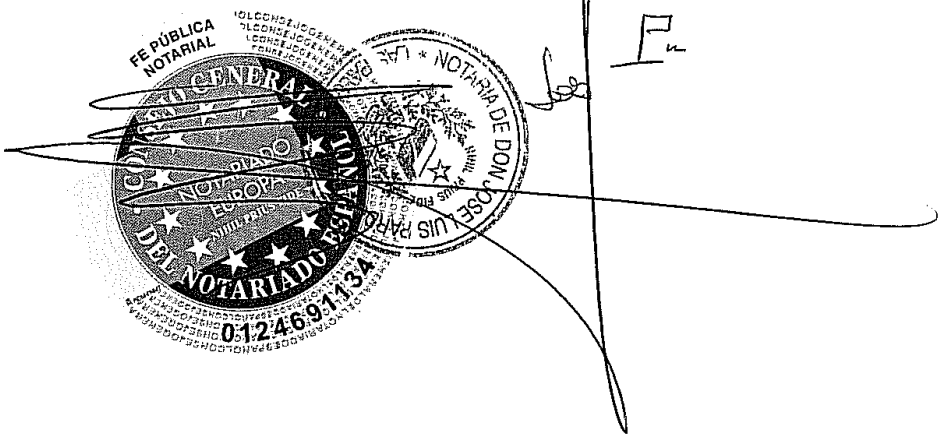
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 51/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 155/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

ES COPIA DE LA DILIGENCIA, con la que concuerda que bajo el número de orden al principio indicado obra en mi protocolo general de instrumentos públicos, donde dejo nota. Y a instancias de **la entidad otorgante** según interviene, la expido en cuatro folios de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie AH, números 6630201 y los tres siguientes en orden correlativo. Las Palmas de Gran Canaria, el veintitrés de marzo de dos mil once. **DOY FE.** ----------



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 52/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 156/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

Registro Mercantil Las Palmas

FERCA COMUNIDAD DE BIENES
CIF: E35989664
EMILIO CASTELAR, 4 Y 6. 2 PLANTA.
LAS PALMAS
35007 LAS PALMAS

Interesado/a:
CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA
B76088418
C/ JOSEFINA MAYOR 50 - POLIGONO INDUSTRIAL EL GORO
TELDE
(LAS PALMAS)

MINUTA DE DERECHOS DEVENGADOS

Nº. Factura: M1/2011/2.269
Nº. Entrada: 1/2011/3.472,0

Diario 1/198 Asiento: 204

Bases	Arancel	Conceptos	Cantidad	Honorarios	Total	
3.006,00	1	Asiento de Presentación	1	6,010121	6,010121	
3.006,00	2.1	Calificación	1	12,020242	12,020242	
3.006,00	2.3	Nota a pié por Asiento en Otro	1	1,202024	1,202024	
3.006,00	5	Constitución, Fusión, Transf,	2	6,011061	8,137774	(*)
3.006,00	13.a.1	Cargos y Facultades	1	24,040484	24,040484	
3.006,00	20.1	Unipersonalidad	1	12,020000	12,020000	
3.006,00	21.a	Nota Marginal	1	0,150253	0,150253	
3.006,00	23.2	Suplidos	35	0,300000	10,500000	
3.006,00	23.1	Certificación de un Asiento	1	1,502530	1,502530	
3.006,00		Borme	1	3,610000	3,610000	
3.006,00		Nota simple	1	6,010121	6,010121	
	98	Disposición tercera	1	12,020242	12,020242	

Honorarios del Registro: ...	97,22	16.176P
I.G.I.C.: ..... (5%)	4,86	809P
Total :	**102,08 Euros**	**16.985P**

LAS PALMAS DE G.C., 6 de Abril de 2011

El Registrador,

Recursos: la presente minuta de honorarios podrá ser impugnada ante la D.G.R.N., previa solicitud de reforma ante el Registrador, en su caso, en el plazo de un mes a contar desde su pago o notificación.
Al destinatario de esta factura le incumbe, en su caso, la obligación de retención prevista en el artículo 99.2 de la Ley 35/2006.
(*) APLICADAS REDUCCIONES SEGÚN R.D.L. 6/1999, 6/2000 y 8/2010

LIQUIDACION DERECHOS REGISTRO Y BORME

Total Derechos Registro	:	102,08	16.985P
B.O.R.M.E.	:	54,58	9.081P
Por Provision de Fondos	:	-150,00	-24.958P
Ingresado	:	**6,66 Euros**	**1.108P**

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal, se hace constar que los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se lleven en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección que figura en el encabezamiento de esta factura.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 53/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 157/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

Registro Mercantil Las Palmas PAGINA : 1

LISTADO DE ENVIO AL BORME DE ACTOS

(Entrada 1/2011/3.472,0)

FECHA : 01/04/2011 HORA : 13:06

CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA - B76088418

Constitución

Fecha de Comienzo de Operaciones: 04/03/11
Duración: Indefinida
Negativa del REMIC : 2011 / 032318

Objeto Social: La elaboración, transformación, envasado, importación, exportación, compraventa, almacenamiento, distribución y comercialización en general de todo tipo de productos vegetales, cárnicos, pescados, mariscos y demás productos marinos. Elaboración, distribución... de piensos para animales.

Domicilio: C/ JOSEFINA MAYOR 50 - POLIGONO INDUSTRIAL EL GORO
Población: TELDE
Provincia: LAS PALMAS

Forma Social: Limitada
Capital Suscrito: 3.006,00 euros
Capital Desembolsado: 3.006,00 euros

Nombramiento de miembro de órgano adm.

Sujeto Nombrado : SAAVEDRA ALVARADO,MIGUEL
Cargo o Función : Administrador único
Fecha de nombramiento: 04/03/2011 - Fecha de terminación (**) : INDEFINIDA
NIF/CIF: 42762588E

Declaración de unipersonalidad

Declaración de unipersonalidad :
Identidad del socio único: SAAVEDRA ALVARADO,MIGUEL

Datos Registrales:

Tomo: 1985 , Libro: 0 , Folio: 82 , Sección: 8 , Hoja : GC 44190
Inscripción o anotación : 1ª / Fecha: 01/04/2011 Año Pre.: 2011

Importe de publicación en BORME : 54,58

9.081P

La presente información se certifica a los efectos previstos en el apartado 2 del artículo 25 (rectificación de errores) de la Orden del Ministerio de Justicia de 30 de diciembre de 1991.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 54/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 158/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

Agencia Tributaria
sede.agenciatributaria.gob.es

Delegación Especial de CANARIAS

Unidad de Gestión de Grandes Empresas de CANARIAS
PZ DERECHOS HUMANOS, 1
35003 LAS PALMAS (LAS PALMAS)
Tel. 901200350

Nº de Remesa: 00030390008

Nº Comunicación: 2366434302339

CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA
CALLE JOSEFINA MAYOR 50
35200 TELDE
PALMAS, LAS

COMUNICACIÓN DE TARJETA ACREDITATIVA DEL NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL (NIF)

Con esta comunicación se envía la tarjeta acreditativa del NIF que figura en la parte inferior de este documento.
Este documento tiene plena validez para acreditar el NIF asignado. Asimismo, si resulta más cómodo, se puede recortar la tarjeta que figura en la parte inferior y que posee los mismos efectos acreditativos que el documento completo.
Se podrá verificar la validez de este documento siguiendo el procedimiento general para el cotejo de documentos habilitado en la Sede Electrónica de la Agencia Tributaria (sede.agenciatributaria.gob.es), utilizando el código seguro de verificación que figura al pie.
Los obligados tributarios deberán incluir su número de identificación fiscal en todas las autoliquidaciones, declaraciones, comunicaciones o escritos que presenten ante la Administración tributaria, así como en todos en todos los documentos de naturaleza o con trascendencia tributaria que expida como consecuencia del desarrollo de su actividad.

Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015. Art.43) por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, con fecha 08 de Febrero de 2023. Autenticidad verificable mediante ***Código Seguro Verificación PNCGAVH8HAQP4Z85*** *en www.agenciatributaria.gob.es.*

Agencia Tributaria
www.agenciatributaria.es

TARJETA DE IDENTIFICACIÓN FISCAL
Número de Identificación Fiscal **Definitivo**

B76088418

Denominación o Razón Social: **CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA**

Anagrama Comercial

Domicilio Fiscal: **CALLE JOSEFINA MAYOR, NUM 50**
35200 TELDE - (PALMAS, LAS)

Domicilio Social: **CALLE JOSEFINA MAYOR, NUM 50**
35200 TELDE - (PALMAS, LAS)

Administración de la AEAT **35850 UGGE**

Fecha N.I.F. **Definitivo: 01-04-2011**

App AEAT

Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015 Art. 43). Autenticidad verificable mediante **Código Seguro Verificación PNCGAVH8HAQP4Z85** en https://sede.agenciatributaria.gob.es

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:38
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 8CE92D3A0D5974E83C3B9C44676D6438
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8CE92D3A0D5974E83C3B9C44676D6438

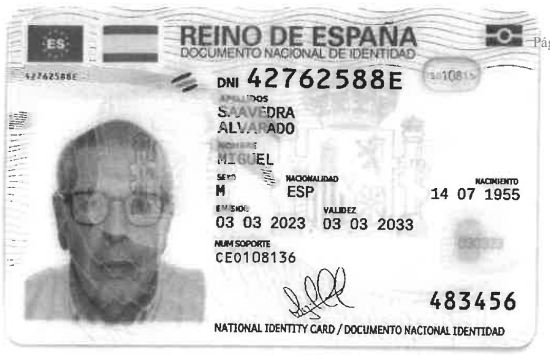
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:38 - 1/1 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 159/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44





Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:37
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 2A17979DDC17360F37C206FE614FD8F3 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2A17979DDC17360F37C206FE614FD8F3		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:37	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:49

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 160/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

INFORMACIÓN DE DOCUMENTO ELECTRÓNICO CATALOGADO

Información

Este documento fue incorporado el 14-02-2025 al Gestor Documental de la entidad ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA a través de su sistema de Registro y Gestión Administrativa.

La incorporación, así como el proceso de digitalización que se haya podido aplicar sobre el documento, fue realizada con todas las garantías y de acuerdo a lo establecido en el Esquema Nacional de Interoperabilidad y a las leyes 39/2015 y 40/2015.

A continuación se detallan los metadatos asociados:

Documento

Denominación:	itc_ACTUALIZACION_DAE BELLAVISTA_140225_fdo (1).zip
Origen:	ADMINISTRACIÓN
Órgano:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
Soporte original:	DIGITAL
Tipo documental ENI:	TD99
Formato:	ZIP

Catalogación

Dependencia:	MASPALOMAS
Resumen SHA1:	qU0kFDuMUeHf+5wBWyR97/7PMsU=

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:36
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 144FFFB2782DC34B64E852F796A35B26

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/144FFFB2782DC34B64E852F796A35B26

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:36 - 1/1 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:51

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 161/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

SOLICITUD GENERAL

Datos del solicitante

NIF/CIF: B76088418 **Nombre y apellidos / Razón social:** CARNICA GLOBAL SL

Domicilio: Calle/Plaza: CALLE JOSEFINA MAYOR 50. POLIGONO INDUSTRIAL, EL GORO

Provincia: PALMAS (LAS) **Población / País:** TELDE **Código Postal:** 35219

Teléfono fijo: 928716135 **Correo electrónico:** FINANCIERO@CARNICAGLOBAL.ES

Datos de la solicitud

Expone: Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de la Unidad de Ejecución N. 47
EXPEDIENTE 3123/2021 M-MENOR U.E. Nº 47

Solicita: Se tenga por aportado el Informe de Actualización del Documento Ambiental Estratégico requerido en la notificación Nº 2500000523

AVISO LEGAL

Responsable del tratamiento: Los datos de carácter personal que se pudieran recabar directamente del interesado serán tratados de forma confidencial por el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana (Ayuntamiento, a partir de ahora).
Finalidad: La finalidad del tratamiento de los datos corresponde a cada una de las actividades de gestión que realiza el Ayuntamiento.
Legitimación: El tratamiento de sus datos se realiza para el cumplimiento de obligaciones legales por parte del Ayuntamiento, para el cumplimiento de misiones realizadas en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al Ayuntamiento, así como el hecho de que se tratan los datos que usted, en calidad de administrado y/o interesado en algún expediente, aporta informadamente y con su consentimiento expreso.
Conservación de datos: Los datos personales proporcionados se conservarán durante el tiempo necesario para cumplir con la finalidad para la que se recaban y para determinar las posibles responsabilidades que se pudieran derivar de la misma. En cada caso, se comunicará de forma expresa cuáles son los plazos de conservación, así como de los períodos establecidos en la normativa de archivos y documentación.
Comunicación de datos: Con carácter general no se comunicarán los datos personales a terceros, salvo obligación legal (comunicaciones al Defensor del Pueblo, Jueces y Tribunales), y/o interesados en los procedimientos relacionados con la reclamaciones presentadas.
Derechos de los interesados: Puede obtener información sobre los tratamientos que se realizan con sus datos por parte del Ayuntamiento. Puede ejercer sus derechos de Acceso; Rectificación; Supresión; Portabilidad; Limitación y Oposición; y Oposición al Tratamiento Automatizado ante el Ayuntamiento dirigiéndose por escrito o por correo electrónico a: Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana. Plaza de Timanfaya s/n. San Fernando de Maspalomas. Maspalomas. San Bartolomé de Tirajana. Las Palmas. C.P.: 35100. España.
Teléfono: (+34) 928 723 400. Fax: (+34) 928 721 200. Correo electrónico del Delegado Protección de Datos: dpd@maspalomas.com

Documentos Adjuntos

Nombre	Hash
Escritura Constitucion Carnica Global SL.pdf	87D5894E5D79216ED15A80212BBD0560
CIF - CARNICA GLOBAL S.L..pdf	0AA4703E015B6ED4188A5397CF3C1BDC
DNI MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO.pdf	B8783F9CAEC4221B1AD6F65CD06EE226
itc_ACTUALIZACION_DAE BELLAVISTA_140225_fdo (1).zip	7E50B59363FD4D3BD682A9E52DA33D41

En MASPALOMAS, a 14/02/2025

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

Firmado por:	CARNICA GLOBAL SL	Fecha: 14-02-2025 12:32:45
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 0F58CCBA5E9AD8AD453522F47FEA6941
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/0F58CCBA5E9AD8AD453522F47FEA6941

Fecha de sellado electrónico: 14-02-2025 12:34:54 - 1/1 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:51

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 162/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:44

Subsanación requerimiento
Expediente núm. 3123/2021

AL AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

-Órgano Ambiental Municipal-

DON ANTONIO J. MARRERO FALCÓN, letrado del Iltre. Colegio de Abogados de Las Palmas con número de colegiado 2.631, mayor de edad y provisto del DNI núm.43.766.970-V, actuando en nombre y representación de **DOÑA SUSANA DEL CASTILLO Y DEL CASTILLO**, cuya representación consta debidamente acreditada en este expediente y con domicilio a efectos de notificaciones en la calle Triana nº22, 2ª planta, (35002) Las Palmas de Gran Canaria, ante esa Administración comparezco y como mejor proceda en Derecho,

DIGO

I.- Que recientemente se le ha notificado requerimiento de subsanación en relación a la "**Modificación Menor del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la Unidad de Ejecución nº47, Ampliación Bellavista. Expediente 2021003123"**.

II.- Que en virtud de lo anterior y dentro del plazo de diez días legalmente concedido aporto como **Anexo I**: Documento Ambiental Estratégico subsanado en los términos advertidos por esa Administración.

En virtud de lo anterior,

SOLICITO, que se tenga por presentado este escrito, lo admita y en virtud de su contenido, tenga por contestado el requerimiento de subsanación realizado continuándose con la tramitación del expediente hasta su aprobación definitiva.

Fdo: Don Antonio J. Marrero Falcón

NOMBRE MARRERO FALCON ANTONIO JOSE - NIF 43766970V

Firmado digitalmente por NOMBRE MARRERO FALCON ANTONIO JOSE - NIF 43766970V
Fecha: 2025.02.14 11:49:16 Z

Firmado por:	ANTONIO JOSE MARRERO - Firma Externa	Fecha: 14-02-2025 11:49:16
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F3CB2371A9B7D89EFA32D2129559F52
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F3CB2371A9B7D89EFA32D2129559F52

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:36 - 1/1 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:52

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 163/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

MEDIO AMBIENTE - MINERÍA - RESIDUOS - ORDENACIÓN TERRITORIAL - OBRAS
TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD EN ISLAS

ACTUALIZACIÓN DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

(EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA)

"MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 47 DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. GRAN CANARIA"

PROMOTORES: UNIDAD DE ACTUACIÓN-1: **HNOS. DEL CASTILLO Y DEL CASTILLO Y OTROS**

UNIDAD DE ACTUACIÓN-2: **CÁRNICA GLOBAL S.L.**

UNIDAD DE ACTUACIÓN-3: **HNOS. DEL CASTILLO Y DEL CASTILLO**

MUNICIPIO: **SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA**

ISLA: **GRAN CANARIA**

AUTOR: **ROSENDO J. LÓPEZ LÓPEZ**

FEBRERO - 2025

TENERIFE
C/ Prolongación de Ramón y Cajal Nº 9
Edif. Orquídea Portal 4 – 1ª planta – Oficina 1
38.003 – Santa Cruz de Tenerife
TLF: 922-243-763 / 649-237-756

rosendolopez@evaluaambientales.com

GRAN CANARIA
C/ Paseo Cayetano de Lugo Nº 27
Portal 1 - 1º - Oficina Nº 1
35.004 - Las Palmas de Gran Canaria
TLF: 928-290-918 / 649-237-756

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 1/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 164/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 2/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 165/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

ÍNDICE

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES E INTRODUCCIÓN 3
2.- MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCESO DE EVALUACIÓN ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA. 6
3.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN MENOR 9
4.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PROPUESTA Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES 11
4.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO 11
4.2.- ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES. MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS 15
5.- EL DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN MENOR 22
6.- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN MENOR EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO 23
6.1.- SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO 23
6.2.- GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA 26
6.2.- EDAFOLOGÍA Y ÁREAS DE INTERÉS AGRÍCOLA 30
6.3.- CLIMA Y CALIDAD DEL AIRE 31
6.4- HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA 34
6.5.- FLORA Y VEGETACIÓN. ÁREASDE INTERÉS FLORÍSTICO 40
6.6.- FAUNA. 45
6.7.- PAISAJE 47
6.8.- PAISAJE 47
6.8.- PATRIMONIO CULTURAL 53
6.9.- ÁREAS PROTEGIDAS 53
6.10.- USOS E INFRAESTRUCTURAS 54
6.11.- POBLACIÓN, SOCIOECONOMÍA Y PERSPECTIVA DE GÉNERO 56
6.12.- RIESGOS 58
7.- CUALQUIER PROBLEMA MEDIOAMBIENTAL EXISTENTE. QUE SEA RELEVANTE PARA EL PLAN, INCLUYENDO EN PARTICULAR LOS PROBLEMAS RELACIONADOS CON CUALQUIER ZONA DE ESPECIAL IMPORTANCIA MEDIOAMBIENTAL, COMO LAS ZONAS DESIGNADAS DE CONFORMIDAD CON LA LEGISLACIÓN APLICABLE SOBRE ESPACIOS NATURALES Y ESPECIES PROTEGIDAS Y LOS ESPACIOS PROTEGIDOS DE LA RED NATURA 2000 65
8.- CARACTERÍSTICAS MEDIOAMBIENTALES DE LAS ZONAS QUE PUEDEN VERSE AFECTADAS DE MANERA SIGNIFICATIVA Y SU EVOLUCIÓN TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO ESPERADO EN EL PLAZO DE VIGENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR 67
9.- EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES DE LA MODIFICACIÓN MENOR 72
9.1.- METODOLOGÍA CARACTERIZACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS. 73
9.2.- VALORACIÓN DETALLADA Y SIGNO DE LOS IMPACTOS Y DE SUS PROBABLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS INDUCIDOS POR LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LA MODIFICACIÓN MENOR. ..77
10.- INCIDENCIAS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES 98
10.1.- PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA 98
10.2.- DETERMINACIONES DEL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DEL PAISAJE DE GRAN CANARIA. (PTE – 05) 100
10.3.- DETERMINACIONES DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL PTE-21 CORREDOR DE TRANSPORTE PÚBLICO CON INFRAESTRUCTURA PROPIA Y MODO GUIADO ENTRE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Y MASPALOMAS, EN LAS ZONAS DE SAN AGUSTÍN-SAN FERNANDO DE MASPALOMAS Y TARAJALILLO – LILOLANDIA. (PTE – 21) 101
10.4.- PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR (PTEOTI-GC) 105

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 3/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 166/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

10.5.- DETERMINACIONES DEL PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE ESTRUCTURACIÓN Y REGENERACIÓN DEL ESPACIO CONSOLIDADO DE PLAYA DEL INGLÉS (PTP – 08) 107
10.6.- PLANTEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE EN SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA 108
11.- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS. 114
12.- MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS PARA CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA MODIFICACIÓN MENOR PROPUESTA, TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO 115
12.1.- FASE DE PLANIFICACIÓN Y FASE DE OBRAS. 115
12.2.- FASE OPERATIVA: FUNCIONAMIENTO. 122
13.- PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL 124
13.1.- OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL. 124
13.2.- ETAPAS DEL PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL. 124
13.3.- INDICADORES DE IMPACTO Y PARÁMETROS DE CONTROL. 125
13.4.- ETAPA DE VERIFICACIÓN Y ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL. 126
13.5.- ETAPA DE REDEFINICIÓN DEL PVA. 135
13.6.- ETAPA DE EMISIÓN Y REMISIÓN DE INFORMES. 135
14.- CONCLUSIÓN. 136

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 4/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 167/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

MEMORIA

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 5/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 168/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 6/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 169/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

ACTUALIZACIÓN DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

(EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA)

"MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 47 DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DETIRAJANA. GRAN CANARIA"

1.- ANTECEDENTES E INTRODUCCIÓN

La presente **Actualización del Documento Ambiental Estratégico,** correspondiente a la **"MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 47 DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. GRAN CANARIA"** que se redacta con la finalidad de subsanar los requerimientos emitidos en el informe técnico ambiental emitido por el Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana con fecha de 29 de enero de 2025, al **"Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Modificación Menor"** realizado por la Dra. Licenciada en Geografía e Historia María Yazmina Lozano Mas en el año 2021, y de este modo continuar con el trámite administrativo.

5. CONCLUSIONES

ÚNICA.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 29.1 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, y en el *Reglamento de Planeamiento de Canarias*, se propone requerir al Equipo redactor, para que subsane el Documento Ambiental Estratégico en los términos establecidos en el presente informe y que se hacen constar a continuación:

- No se recogen ni se reflejan Criterios ni Objetivos de carácter ambiental, aspecto este a subsanar.
- En relación con los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, se echa en falta la posible afección o no, sobre el ámbito, del el PTE 5 del Paisaje de Gran Canaria, PTE 21 Corredor de Transporte público, ni el PTP 8 de Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés, aspecto este a subsanar
- En el apartado 6 se echa en falta una conclusión en relación con la selección de la alternativa propuesta como viable, como si se expone en el apartado 9 del DAE en su último párrafo, aspecto este a completar.
- Tan solo se desarrollan medidas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos que dicha modificación desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico, en ningún momento se plantean medidas correctoras de carácter ambientales (referidas a vegetación, a la mitigación y adaptación al cambio climático, a la perspectiva de género, entre otras), aspecto este a subsanar.
- Se debe desarrollar un programa de vigilancia ambiental en consonancia con los requerimientos del Reglamento de Planeamiento.

En definitiva, el documento analizado cumple con los contenidos de un EAE Simplificado, pero posee algunos aspectos que se deben ser subsanados.

Extracto del Informe Ambiental del Órgano Ambiental.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 7/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 170/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

La planificación urbana del municipio de San Bartolomé de Tirajana está regulada por el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias el 9 de mayo de 1996. Su Texto Refundido fue reconocido mediante la Orden de la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias el 26 de noviembre de 1996, y publicado en el Boletín Oficial de Canarias nº 27 el 26 de febrero de 1997.

Desde su aprobación, han entrado en vigor diversas normativas autonómicas y estatales en materia de suelo, ordenación del territorio y gestión urbanística, además de otras regulaciones sectoriales. Asimismo, en 2004 se estableció el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria. Posteriormente, se comenzó a implementar el Plan Territorial Especial de Ordenación del Corredor de Transporte Público con infraestructura propia y modo guiado entre Las Palmas de Gran Canaria y Maspalomas (PTE-21), el cual incide notablemente en el perímetro este del ámbito objeto de modificación.

En este marco, la situación del ámbito de Bellavista, y en particular la Unidad de Ejecución nº 47 (cuyas condiciones urbanísticas están recogidas en el BOP del 11 de mayo de 2012), corresponde a un suelo urbano de aproximadamente 165.000 m2. Las determinaciones urbanísticas aplicadas a este suelo, al confrontarlas con la realidad socioeconómica y territorial actual, evidencian dificultades para su desarrollo y gestión urbanística.

El suelo objeto de la Modificación Menor es la zona comprendida dentro de la UE nº 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana que se corresponde con una superficie de 165.000 m2, clasificados como urbano no consolidado, pendiente de gestión, afectando a la totalidad de la zona comprendida dentro del Plan Parcial de Ordenación "Ampliación Bellavista", junto a El Veril.

Dentro de esta UE nos encontramos por un lado con suelos parcialmente construidos, concretamente la zona con frente a la Avenida de Moya, y la continuación de la calle alcalde Enrique Jorge, aún sin ejecutar, insertos en trama urbana, con bolsas de suelo vacío, y por tanto con proceso de gestión y ejecución pendientes, por lo que requieren completar la urbanización.

Otra parte ocupada por el antiguo Canódromo, en el que por sentencia del tribunal Superior de Justicia de Canarias se le reconoce licencia de obra para remodelación del mismo, constando informe técnico de 8 de julio de 1998, en el que se considera que el suelo es urbano, aunque en la categoría de no consolidado, por lo que, igualmente está pendiente de gestión y ejecución para considerarlo como consolidado.

Esta bolsa de suelo, perfectamente delimitada, tiene frente con todos los servicios urbanísticos a la calle Alfredo Kraus, y a la futura calle Alcalde Enrique Jorge.

Por último, otra bolsa de suelo que está vacante no reúne requisitos de suelo urbano.

Dentro de esta última bolsa de suelo, de las tres que conjuntamente conforman la UE nº 47, se encuentra parte del nudo de la estación situada en El Veril, afectando a una pequeña parte de la delimitación de suelo a ordenar que, por su dimensión, no implica variación significativa de los parámetros esenciales de la ordenación estructural que se pretende.

Por ello, en la ordenación de esta pieza conjunta, se tendrá en cuenta la afección del PTE-21, Plan Territorial Especial [Corredor de transporte público, con infraestructura propia y modo guiado, entre Las Palmas de Gran Canaria y Maspalomas], de acuerdo a las normas transitorias de ordenación establecidas por la suspensión de su trazado a su paso por Playa del Inglés, aprobada definitivamente mediante Decreto 358/2015, de 9 de noviembre (BOC nº 218, de 10 de noviembre de 2015), para ajustar la delimitación de suelo si fuera necesario.

La delimitación territorial de la Modificación Menor de la UE nº 47, viene señalada en el plano A-12 del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana. Dentro de este plano, la UE nº 47,

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

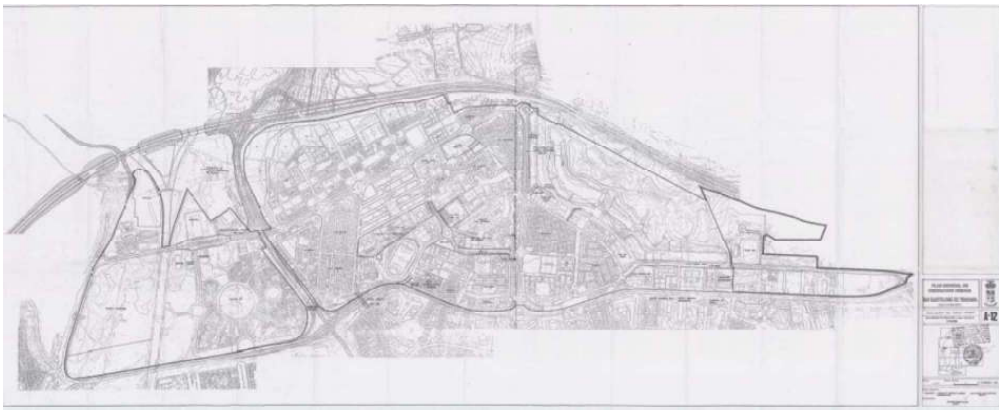
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 8/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 171/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

se encuentra resaltada en el margen derecho del mismo, en la zona más próxima a San Agustín, entre la GC-1 y la GC-500.



Plano A-12 del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana, vigente

El presente documento de ACTUALIZACIÓN se corresponde con el Documento Ambiental Estratégico para la modificación del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana en la Unidad de Ejecución nº 47, derivada del Plan Parcial Ampliación de Bellavista, situada en el límite del complejo urbano-turístico de Playa del Inglés.

Dado que la modificación no encaja en los supuestos de cambio sustancial según el artículo 163 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, se considera una "modificación menor". Como se justificará en apartados posteriores de este documento, esta condición permite acogerse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica en su modalidad "simplificada", lo que da lugar a la redacción del presente Documento Ambiental Estratégico.

La presente **ACTUALIZACIÓN DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO** ha sido realizado en el marco de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada -la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental,* la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Protegidos de Canarias*, y el *Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias-,* y redactada por la empresa **Evalúa Soluciones Ambientales, SL** en cumplimiento de los preceptos anteriormente indicados y con el suficiente grado de detalle para que el órgano ambiental competente pueda emitir el "informe ambiental estratégico" correspondiente, habiendo participado en su redacción los siguientes técnicos:

Autor:
Rosendo J. López López: *Biólogo-Ecólogo.*

Colaboradores:
Juan José Ubach Suárez: *Biólogo*.
María de la Luz Sosa Ortega: *Geóloga*.
Ángel Israel Páez Escobar: *Geógrafo*.
Juan Ramón Suarez García: *Biólogo*.
Laura Santana Rodríguez: *Geógrafa*.
Carlos Flores Rodríguez: *Geógrafo*.
María Bernal Pereira: *Manager Comercial en soluciones ambientales*.
Francisca Gutiérrez Jáimez: *Arquitecto Técnico. Asistencia Técnica en Soluciones Ambientales*.
Narciso Alexis Rodríguez Florido: *Delineante*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 9/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 172/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

2.- MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCESO DE EVALUACIÓN ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

La presente **ACTUALIZACIÓN del Documento Ambiental Estratégico** se redacta en el marco de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental* (legislación nacional), modificada por la *Ley 9/2018, de 5 de diciembre (legislación nacional)* y la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Protegidos de Canarias* (legislación autonómica), donde se establecen las bases que deben regir la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Teniendo en cuenta esta normativa, la **Actualización del Documento Ambiental Estratégico,** correspondiente a la **"MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 47 DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DETIRAJANA. GRAN CANARIA"** dada su naturaleza y ubicación (alejada de espacios adscritos a Red Natura 2000), se encuentra, para su aprobación, sujeta a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, por tratarse de un supuesto recogido en el artículo 6.2) de la citada L*ey 21/2013, de 11 de diciembre, de evaluación ambiental*, esto es:

> *"2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:*
>
> *a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado exterior.*
> *b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*
> *c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior."*

En esa misma Ley 21/2013, en su artículo 5.2.f, se define una "modificación menor" como:

> *"… cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia"*

En la misma línea, la legislación autonómica, Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales de Canarias, establece en su artículo 165, apartado 3, lo siguiente:

> *"3. Las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente.*
>
> *Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes."*

Igualmente, la propuesta de referencia se encuentra sujeta al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada conforme a lo recogido en el artículo 86.2.b de la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Protegidos de Canarias*:

> *"2. En el marco de la legislación básica del Estado, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:*
>
> *a) Los instrumentos de ordenación que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*
> *b) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación*
> *c) Los proyectos de interés insular o autonómico que contengan ordenación.*
> *d) La ordenación pormenorizada de un plan general.*
> *e) Los Planes Parciales, y especiales que desarrollen planes generales que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica. No obstante, cuando el Plan Parcial o el Plan especial no se ajusten, en*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 10/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 173/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

todo o en parte, a las determinaciones ambientales del Plan General deberán someterse a evaluación ambiental, estratégica ordinaria en la parte que no cumplan con las mismas."

El contenido de la documentación ambiental estratégica y la forma de tramitación para la obtención del Informe Ambiental Estratégico por parte del órgano ambiental competente se establece en el artículo 29, de la citada *Ley 21/2013*, según sigue:

"Artículo 29. Solicitud de inicio de la evaluación estratégica simplificada.

1. Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa, y un documento ambiental estratégico que contendrá, al menos, la siguiente información:

a) Los objetivos de la planificación.
b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
c) El desarrollo previsible del plan o programa.
d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.
(...)"

De acuerdo con lo estipulado en el artículo 163 de la Ley 4/2017, la presente modificación no puede considerarse de carácter sustancial, dado que no implica una revisión integral del modelo de ordenación, no conlleva un aumento en la población, no supone una ampliación superior al 25% de la superficie de suelo urbanizado del municipio o del ámbito territorial, ni implica la reclasificación de suelos rústicos a urbanizables.

"Artículo 163. Causas de modificación sustancial.

1. Se entiende por modificación sustancial de los instrumentos de ordenación:

a) La reconsideración integral del modelo de ordenación establecido en los mismos mediante la elaboración y aprobación de un nuevo plan.
b) El cumplimiento de criterios de sostenibilidad, cuando las actuaciones de urbanización, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, conlleven un incremento superior al 25% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.
c) La alteración de los siguientes elementos estructurales: la creación de nuevos sistemas generales o equipamientos estructurantes, en el caso de los planes insulares; y la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables, en el caso del planeamiento urbanístico."

Esto se justifica en virtud de lo establecido en el apartado c) del apartado A del artículo 136 de la Ley 4/2017, que considera como ajuste y no como reclasificación la corrección de los límites entre el suelo urbanizable y el suelo rústico. La presente modificación prevé dicho ajuste con el fin de alinear su delimitación con los sistemas generales de comunicación y garantizar que su perímetro se defina conforme a las situaciones de planeamiento existentes y los planes colindantes. Según el mencionado artículo, estos reajustes pueden realizarse de manera puntual y hasta un máximo del

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 11/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 174/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

5% de la superficie del sector específico, siempre que no afecten a suelos protegidos por razones ambientales o agrarias, como es el caso en cuestión.

"Artículo 136.- Ordenación urbanística estructural.

A los efectos de lo previsto en la presente ley, la ordenación urbanística estructural comprenderá las siguientes determinaciones:

A. Con carácter general:

a) La clasificación y categorización del suelo.
b) La delimitación de las áreas, sectores y ámbitos cuya ordenación pormenorizada se remita al planeamiento urbanístico de desarrollo.
c) La delimitación de suelo urbano consolidado y no consolidado que podrá ser reajustada al establecerse la correspondiente ordenación pormenorizada, siempre que se justifique de modo expreso la decisión adoptada en consideración a la realidad preexistente.

Los límites del suelo urbanizable con el suelo rústico podrán reajustarse, de forma puntual y en un máximo del 5% de la superficie del concreto sector, al establecerse la correspondiente ordenación pormenorizada, siempre que dicho ajuste no afecte a suelos de protección ambiental o de protección por sus valores agrarios.

(…)"

En este sentido, la modificación analizada se considera una modificación menor conforme a lo establecido en el citado apartado c) del apartado A del artículo 136 de la Ley 4/2017. Se trata de un ajuste que no puede calificarse como sustancial de acuerdo con el artículo 163 de la misma ley, y que además cumple con lo dispuesto en el artículo 164 de la referida normativa.

Artículo 164. Causas de modificación menor.

1. Se entiende por modificación menor cualquier otra alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial conforme a lo previsto en el artículo anterior. Las modificaciones menores del planeamiento podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo.

2. Las modificaciones menores podrán tener lugar en cualquier momento de vigencia del instrumento de ordenación, debiendo constar expresamente en el expediente la justificación de su oportunidad y conveniencia en relación con los intereses concurrentes. No obstante, si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última modificación sustancial, la modificación menor no podrá alterar ni la clasificación del suelo ni la calificación referida a dotaciones.

3. Cuando una modificación menor de la ordenación urbanística incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación.

4. La incoación de un procedimiento de modificación sustancial no impide la tramitación de una modificación menor del instrumento de ordenación objeto de aquella."

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 12/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 175/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

3.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN MENOR

- OBJETIVOS GENERALES.

El objeto principal de la iniciativa que se propone es la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en relación a la totalidad del suelo de la UE nº 47, a fin de establecer cambio de usos, modificación de tipologías edificatorias, aumento de edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos que hagan viable el desarrollo de estos suelos.

El objetivo del cambio de uso de la parcela del antiguo Canódromo y el cambio de parámetros urbanísticos necesarios para que sea viable la propuesta, teniendo en cuenta que lo que se plantea está en concordancia con las actuaciones previstas en el suelo colindante de El Veril, y con las actuaciones previstas en el Plan General Supletorio en tramitación, desarrollar todo este suelo a través de tres Unidades de Actuación diferenciadas.

Para alcanzar el objetivo planteado, entendiendo que el uso del suelo es predominantemente residencial en las Unidades de Actuación 2 y 3 y uso Terciario en la UA1, se aplicará el artículo 138 de la Ley 4/2017, para establecer los puntos de partida en relación a los estándares de edificabilidades bruta máxima y reservas mínimas en suelo urbano no consolidado, que le corresponde a la totalidad del suelo de la UE nº 47.

Esto nos llevará a plantear la modificación de los parámetros urbanísticos existentes en el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en aras de conseguir poner en el mercado nuevos productos de alta demanda por la población local, que ayuden a resolver el problema de vivienda existente en el municipio y a concluir esa bolsa de suelo, de aspecto altamente degradado por inacabado, dotándolo de las dotaciones y espacios libres que se requieren.

En este contexto de necesidad de remate y regeneración de esa parte de la costa de San Bartolomé de Tirajana, se plantea también como objetivo dar una respuesta, aprovechando la topografía propia del terreno, al problema de aparcamientos públicos en la zona.

Por último, la modificación de las edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos viene justificada, dado que dentro de esta Unidad de Ejecución se producen varias afecciones relevantes, por un lado la necesidad de canalizar la cuenca hidrológica de Bellavista y la de aguas abajo que vienen hoy en día a morir en la fachada principal de la parcela ocupada por el antiguo Canódromo, la de darle continuidad a la calle Alcalde Enrique Jorge hasta sus enlace con el nudo previsto por el PTE 21 en su llegada a El Veril, y a resolver la afección que se produce por el nudo referido.

Desde el punto de vista de la evaluación ambiental estratégica, los objetivos de esta Modificación se establecen en los siguientes aspectos:

1. Mantener los usos definidos en el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana de 1996, exceptuando la parcela del antiguo Canódromo, debido a la obsolescencia de su uso original, permitiendo así la permanencia y complementación de los usos existentes en el resto del ámbito.

2. Distribuir los usos de manera que se integren en la trama urbana, ubicando parcelas de uso residencial con las mismas tipologías edificatorias de la urbanización colindante. Entre la GC-1 y las parcelas residenciales se situarán los espacios destinados a dotaciones y equipamientos, generando un gran parque público en esta área.

3. Conectar los espacios libres, donde se dispondrán los equipamientos y dotaciones, con las áreas verdes planificadas en El Veril.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 13/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 176/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

4. Mantener el uso comercial previsto en el Plan General vigente en la zona próxima al nudo del corredor del PTE-21, en colindancia con el ámbito de El Veril, así como una dotación escolar que sirva de apoyo complementario a este sistema general. Se considera que esta ubicación propiciará nuevas actividades económicas vinculadas al tránsito de viajeros que empleen este medio de transporte, facilitando la conexión entre la GC-500 y la prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge.

5. Incorporar la canalización del barranco y la cuenca de Bellavista en la parte correspondiente al ámbito, así como un pequeño barranquillo en la zona superior, convirtiéndolos en ejes verdes que sirvan de referencia paisajística y ambiental para las parcelas residenciales de mayor altura

6. Situar las edificaciones residenciales de tipología unifamiliar próximas a los espacios libres, equipamientos y dotaciones, favoreciendo un uso equilibrado del suelo.

El 30% de las viviendas de protección adscritas a este suelo, conforme al apartado 137 B. c) de la Ley 4/2017, se integrarán con las viviendas de promoción libre, evitando la segregación entre ambas tipologías.

La superficie destinada a la materialización del 10% de los aprovechamientos urbanísticos que corresponden a la Administración por participación de la comunidad en las plusvalías se ubicará en parcelas cercanas. De este modo, independientemente del momento en que se desarrolle cada Unidad de Actuación, la Administración podrá llevar a cabo intervenciones conjuntas sin obstáculos.

1. Diseñar un sistema viario dimensionado a las necesidades del área, asegurando la continuidad de la calle Alcalde Enrique Jorge hasta su conexión con El Veril. Se proyectará una vía principal perpendicular para facilitar el acceso a la zona alta de la UE n.º 47, donde se ubican los espacios libres, dotaciones y viviendas unifamiliares, además de las vías secundarias necesarias.

2. Crear zonas de aparcamiento público aprovechando la topografía del terreno, tanto en la vía principal Alcalde Enrique Jorge como en el viario perpendicular y en las vías secundarias de la parte alta del ámbito.

- OBJETIVOS AMBIENTALES.

En cuanto a los objetivos ambientales de la Modificación Menor, están acordes con los objetivos de tal naturaleza, tanto principales como específicos, que le son de aplicación de entre los incluidos en el PGO Supletorio de San Bartolomé de Tirajana en tramitación, en particular de los siguientes:

Objetivo principal: *establecer una distribución de actividades en el espacio, y en particular, una clasificación urbanística del suelo compatible con las condiciones naturales y capacidad de acogida del medio.*

"Este objetivo genérico se ha de materializar en el cumplimiento de los siguientes objetivos ambientales, y criterios de protección del patrimonio natural y cultural, como ejes estructurales para el desarrollo de las actuaciones derivadas de su propuesta de ordenación:

1. *Garantizar la protección y conservación de los valores ecológicos, paisajísticos, productivos y culturales del territorio.*

2. *Desarrollar de manera racional y equilibrada las actividades en el territorio, garantizando el aprovechamiento óptimo del suelo.*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 14/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 177/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

3. *Procurar la calidad visual del territorio, evitando la localización de elementos discordantes y la práctica de actividades susceptibles de ocasionar impactos significativos.*

4. *Garantizar la protección del entorno, incidiendo en la adecuada ordenación del espacio litoral, previendo la conservación de las áreas de valor ecológico o paisajístico.*

5. *5. Responder a la necesidad del ámbito de abordar acciones encaminadas a la rehabilitación de su espacio urbano-turístico, en el marco ambiental, social y paisajístico de modo que repercuta en una imagen turística positiva*

Otros objetivos ambientales de la Modificación Menor del PGO de San Bartolomé de Tirajana son la corrección de impactos y problemas ambientales existentes en el ámbito de su desarrollo, la mejora de la estética paisajística, y la sostenibilidad ambiental en dicho municipio.

4.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PROPUESTA Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

4.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

El ámbito de estudio se extiende sobre una superficie de aproximadamente 165.000 m2, emplazada en el sector sureste del municipio de San Bartolomé de Tirajana, en el ámbito de Playa del Inglés, colindando por el norte con la carretera GC-1, por el sur por la GC-500 y el suelo urbano adosado a esta carretera, por el oeste, por la urbanización Bellavista, y por el este por suelo urbanizable. Sus límites son:

- Al Sur la Avenida de Moya, paralela y colindante a la Avenida de la Unión Europea.
- Al Oeste la zona residencial de Bellavista dentro del área turística de Playa del Inglés.
- Al norte la Autopista del Sur GC-1.
- Al este la zona no urbanizada del Veril que configura el recorrido del cauce y fondo del barranco del Cañizo.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 15/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 178/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45



Situación y emplazamiento.

El ámbito de la Modificación Menor **NO** se inserta ni es colindante con ningún espacio protegido de los reconocidos por la *Ley 4/2017, de 13, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*.

En lo que respecta a los espacios de la Red Natura 2000 delimitada en Canarias en cumplimiento de la Directiva Hábitats, traspuesta al ordenamiento jurídico español por el *Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre*, -Zonas de Especial Conservación **–**ZECs- recogidas en el *Decreto 174/2009, y Zonas de Especial Protección para las Aves* -ZEPAs- designadas en virtud de la *Directiva 79/409/CEE del Consejo*-: el ámbito de estudio **NO** se encuentra dentro, ni linda con ningún espacio clasificado por tal figura de protección.

Los espacios protegidos más próximos son La Reserva Natural de Maspalomas, y el Paisaje Protegido de Fataga, localizados a una distancia aproximada de 1.000 y 2.000 metros respectivamente. Ambos son considerados igualmente Zonas de Especial Conservación por la Red Natura 2000. Igualmente, aparece en las inmediaciones el ZEC Amurga (43_GC), localizado a unos 600 metros medidos en línea recta y a unos 300 metros el ZEC Marino, Sebadales de Playa del Inglés.

Este ámbito se conforma por una decena de parcelas o unidades catastrales en las que se localizan edificaciones y usos industriales con apreciable diversidad en cuanto a la forma urbana resultante y su intensidad funcional (industria, almacenes, depósito de vehículos, etc).

4.1.1.- INFORMACIÓN CATASTRAL

Como se ha visto con anterioridad, la superficie de la Modificación Menor del suelo que comprende la UE nº 47, se trata de un área conformada por tres piezas distintas de suelo, algunas inmersas en la trama urbana y con características urbanísticas similares y otra con carencia de servicios, pero todas ellas pendiente de urbanización y gestión. Pero lo más relevante es que tienen circunstancias muy distintas en cuanto a su propiedad. Dos de ellas pertenecen a un solo promotor y una de ellas con su

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 16/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 179/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

propiedad muy fraccionada, tal como podremos ver a continuación por los datos registrales y catastrales de cada una de estas bolsas de suelo.

- **Unidad de Actuación 1 (Bolsa 1):**

Se encuentra con suelos parcialmente construidos, la zona con fachada principal a la Avenida de Moya y con fachada trasera al futuro viario como continuación de la calle Alcalde Enrique Jorge.

TITULAR	DIRECCIÓN	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE (M²)
South East S.L.	Avda. de Moya 48	4111409DS4741S	2604
María Rivero Rdez	Avda. de Moya 46B y 46 C	41114(08, 10 y 11)DS4741S	829
DISA	Avda. de Moya 46	4111404DS4741S	2090
Lico Leasing	Avda. de Moya 44	4111403DS4741S	833
Pinaro Beach	Avda. de Moya 42B	4111414DS4741S	849
Archi Invest	Avda. de Moya 42	4111413DS4741S	848
Domingo Alonso SA	Avda. de Moya 40	4111401DS4741S	1012
Sabine Mireille Dorval	CL Ampliación Bellavista ES1	4111406DS4741S	3158
Anidia SA	Avda. de Moya 38	4111407DS4741S	2531
Las Palmas Bus SA	Avda. de Moya 36	4211501DS4741S	7471
Hros. Constantino Toribio	Avda. de Moya 34	4211502DS4741S	1472
Euromuebles SL	Carretera Gral nº 4	4312001DS4741S	1012
Hnos. Sta. Cazorla	Carretera Gral nº 4	4312001DS4741S	1012
Loro Parque SA	Carretera Gral nº 4	4312001DS4741S	3473
Stgo. Suarez Medina	Carretera Gral nº 2C	4312002DS4741S	2016
Ventura Santana Medina	Carretera Gral nº 2A	4312003DS4741S	2010
Hoteles Lopez SL	Carretera Gral nº 2	4312004DS4741S	1963
Hros. del Castillo y del Castillo	CL Ampliación Bellavista UR		118391
Endesa	CL Ampliación Bellavista ES1	4111412DS4741S	23
Peatonal Público			920

Listado de parcelas. Fuente: Documento Memoria Modificación Menor.



- **Unidad de Actuación 2 (Bolsa 2):**

La finca se corresponde con la **parcela catastral con referencia 4113101DS4741S0001HT**, con superficie de **15.730,00 m2**, con uso deportivo y superficie construida de 2.066,00 m2. Es la conformada por la finca del Antiguo Canódromo.

Sin embargo, según reciente levantamiento topográfico efectuado por el ingeniero técnico en topografía, don Juan Manuel Fuentes García, colegiado nº 6035 del ilustre colegio oficial de ingenieros técnicos en topografía, delegación regional de Canarias, y según reciente medición practicada la finca tiene una superficie total de DIECISEIS MIL TREINTA CON SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (**16.030,76 m2**).

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

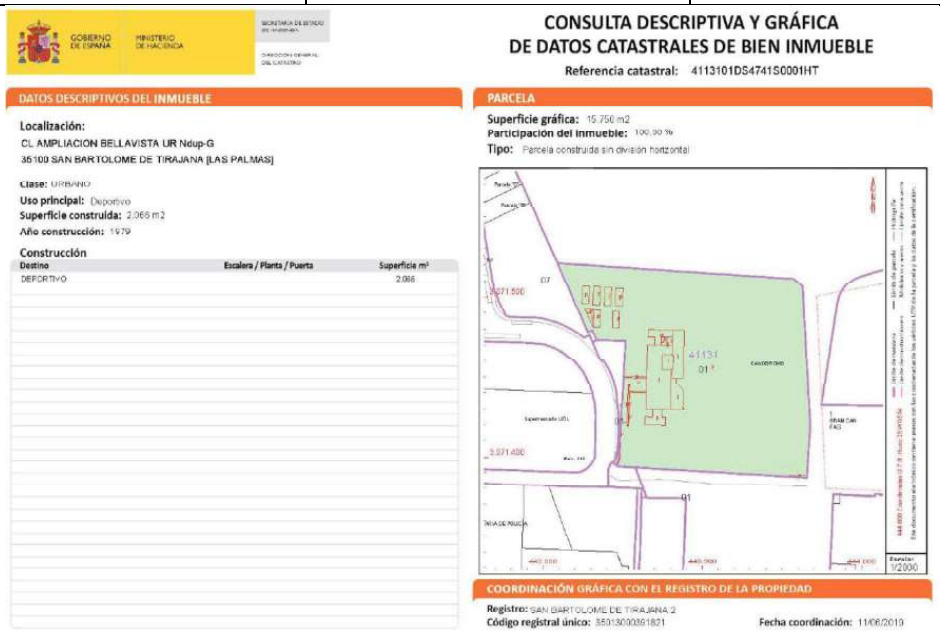
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 17/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 180/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Por tanto, a pesar de que las superficies catastral y registral coinciden con 15.750,00 m2, tomaremos como superficie real la que se ha obtenido recientemente, que, aunque es similar, 16.030,76 m2, difiere no solo ligeramente en superficie sino en sus puntos georreferenciados, tal como vemos en el plano insertado anterior. Al contar esta unidad con parte del vial de acceso (Calle alcalde Enrique Jorge), la superficie total de esta Unidad de Actuación es de **17.286 metros cuadrados**.

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m2)
113101DS4741S0001HT	Parcela que albergaba el antiguo canódromo	15.750



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE
Referencia catastral: 4113101DS4741S0001HT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL AMPLIACION BELLAVISTA UR Ndup-G
35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Clase: URBANO
Uso principal: Deportivo
Superficie construida: 2.066 m2
Año construcción: 1979

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
DEPORTIVO		2.066

PARCELA
Superficie gráfica: 15.750 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD
Registro: SAN BARTOLOME DE TIRAJANA 2
Código registral único: 35013000891821
Fecha coordinación: 11/06/2019

- **<u>Unidad de Actuación 3 (Bolsa 3):</u>**

La finca se corresponde con la **parcela catastral con referencia 4512101DS4741S0001WT** con superficie de 118.391,00 m2, a la que habría que deducir los 30.389 m2 aportados a la UA1, los 548,24 m2 aportados a la UA2 y el SG de la Estación prevista en el PTE-21, restando en esta Unidad de Actuación 77.645 m2, más 2.895 m2 del SG adscrito**, con un total de 79.832 metros cuadrados.**

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m2)
4512101DS4741S0001WT	Parcela mayor de espacio desocupado	118.391

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

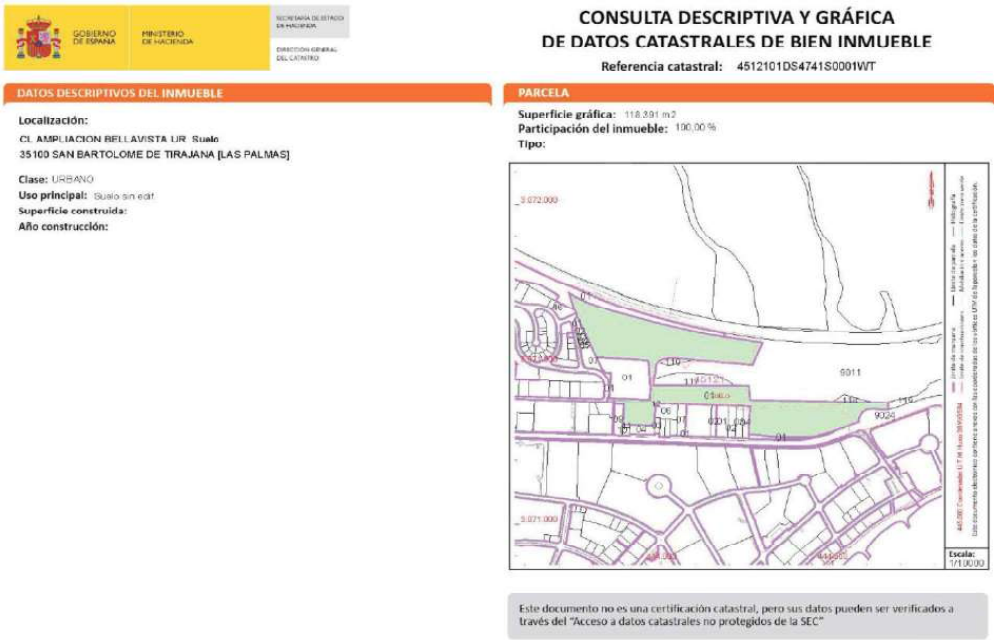
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 18/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 181/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45



GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4512101DS4741S0001WT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL AMPLIACION BELLAVISTA UR Suelo
35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 118.391 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

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

Bolsa 1, la que se encuentra con suelos parcialmente construidos, la zona que se encuentra entre la Avenida de Moya y la continuación de la calle Alcalde Enrique Jorge, tiene una **superficie total de 68.554,00 m2**, en los que se encuentran incluidos varios propietarios, entre ellos los propietarios de la **bolsa 3** con 30.389 m2.

Bolsa 2, la conformada por la finca del Antiguo Canódromo, según reciente levantamiento topográfico, **la superficie** de esta bolsa de suelo asciende a **16.030,76 m2**, más 1.255,24 m2 de los Sres. Del Castillo y Del Castillo que proceden de la calle Alcalde Enrique Jorge dentro de la UA2 y su perpendicular.

Bolsa 3, el resto del suelo. En este caso hay que destacar que la totalidad de la finca catastral, que es única, tiene una superficie de 118.391, 00 m2. Sin embargo, dado que se produce la afección del PTE-21 de 1.431,44 m2 más 2.895 metros cuadrados del Sistema General que se adscribe a esta UA y las afecciones antes reseñadas, dentro de esta bolsa de suelo, la superficie pasa de 118.391,00 m2 a 85.584,29 m2. Pues bien, de esta superficie, solo 76.937 m2 más los 2.895 m2 del SG adscrito, **están dentro de esta bolsa de suelo**. El resto, 5.752,29 m2, se encuentran dentro de la bolsa de suelo que formo parte del PMM del Veril antes reseñado.

Por lo tanto: 68.554 m2 + 17.286 m2 + 79.832 m2= **165.672 m2**

4.2.- ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES. MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

A continuación, se describen brevemente las alternativas de ordenación estructural y pormenorizada del ámbito de estudio, abordándose seguidamente la evaluación de sus efectos ambientales.

- Alternativa 0: Modelo ordenado por el Plan General vigente.

- Alternativa 1: Modelo de ordenación con desarrollo del suelo a través de dos unidades de actuación de forma independiente.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 19/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 182/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

- Alternativa 2: Modelo de ordenación con Modelo de ordenación con desarrollo del suelo a través de tres unidades de actuación de forma independiente.

- **ALTERNATIVA 0: Modelo ordenado por el Plan General vigente**

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

Así, la parcela donde se ubicaba el antiguo Canódromo mantendría un uso deportivo, con una edificabilidad de 0,26 m²/m². Las demás parcelas conservarían los usos y edificabilidades asignados a cada una, conforme al cuadro expuesto anteriormente, manteniendo asimismo los parámetros de ocupación, altura y demás condiciones establecidas en sus fichas específicas.

B. DATOS BÁSICOS	
B 1. Superficie	165.000 m²
B 2. Ordenanza	Uso de Residencial Permanente

C. OBJETIVOS
-EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS
-EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

D. CESIONES

E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO
El plazo de edificación será de 4 años desde la entrega de la Urbanización al Ayuntamiento

F. GESTIÓN: COMPENSACIÓN	**G. PLAZO:** 2 AÑOS

PARCELA	SUPERFICIE M²	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	M² CONSTRUIBLES
RCA1	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA2	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA3	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA4	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA5	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA6	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA7	4.320,00	0,8	3.456,00
RCA8	4.320,00	0,8	3.456,00
RCA9	8.125,00	0,8	6.500,00
RCA10	11.500,00	0,8	9.200,00
OF	3.600,00	0,6	2.160,00
ES	3.200,00	0,25	800
C	8.600,00	1,5	12.900,00
CA	880	1	880
ZD	18.000,00	0,26	4.703,00
TOTAL	**91.895,00**	**0,73**	**67.512,00**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

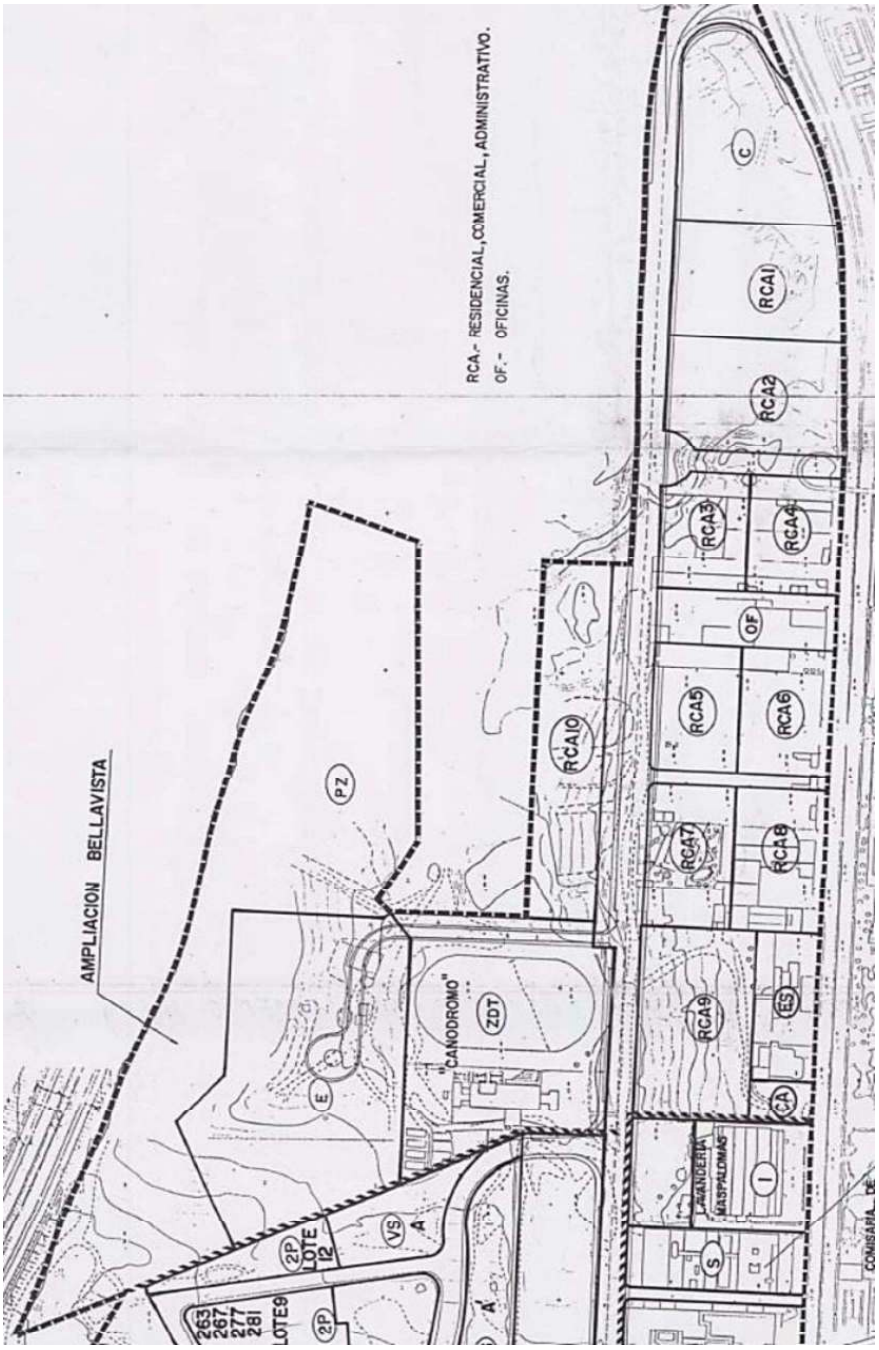
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 20/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 183/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45



Representación gráfica de la Alternativa 0.

- **ALTERNATIVA 1: Desarrollo del suelo a través de dos unidades de actuación de forma independiente**

En esta opción, se propone la gestión y desarrollo del suelo mediante solo dos Unidades de Actuación diferenciadas, permitiendo que, en caso de que los propietarios de cada una tengan intereses o tiempos

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 21/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 184/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

de ejecución distintos, puedan desarrollarse de manera independiente. Así, se establece la Unidad de Actuación 1, la de mayor extensión, que agrupa a los propietarios ajenos al suelo del Canódromo, y la Unidad de Actuación 2, correspondiente a este último.

En esta alternativa 1, en la que se plantea el desarrollo independiente del suelo que pertenece al propietario del Canódromo del resto, se comprueba a continuación y se garantiza que se cumple con las superficies de cesiones y dotaciones con arreglo a la legislación de aplicación en cada una de las Unidades de Actuación.

Se define en los planos de ordenación, preparados al efecto, la ubicación de las parcelas de Espacios libres, equipamientos y dotaciones, así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos.

En esta alternativa 1 de ordenación, que, a diferencia de la alternativa 0, permitirá el desarrollo del suelo y su transformación, a través de las Unidades de Actuación de forma independiente, quedará cada una de las Unidades de Actuación vinculadas a tres cuestiones fundamentales como condicionantes para su desarrollo y gestión.

El suelo de de UA_1 de esta alternativa 1, además de las reservas establecidas en la Ley 4/2017, queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, en el resto del tramo que no abarca la fachada del Canódromo, vial paralelo a la GC-500, hasta su conexión con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril.

Igualmente están condicionados a la ejecución de parte del tramo paralelo al de la calle Alcalde Enrique Jorge por su parte superior a continuación del tramo que supera la UA_2 para dar acceso a la parcela dotacional deportiva y a las viviendas aisladas de esa parte del sector.

También tendrá que resolver la canalización del pequeño barranquillo de la parte superior del sector hasta la zona del Cañizo.

La superficie de la UA_1 es de 150.696,17 m². Según los datos catastrales, esta área corresponde a 153.136,00 m², de los cuales se deduce la parte del suelo destinada a viarios compartidos con la UA_2, tanto en la vía que conecta con Bellavista (calle Alcalde Enrique Jorge) como en el vial paralelo a esta por la parte superior, facilitando el acceso a las viviendas unifamiliares ubicadas en el oeste del sector.

De acuerdo al detalle justificado en el Documento Borrador se resumen los siguientes parámetros:

La Unidad de Actuación 1 tiene los siguientes aprovechamientos:

- Superficie de la UA.1 ……..148.386 m2
- Superficie de parcelas ……. 78.120 m2
- Superficie edificable …… 153.640 m2e
- Unidades de Aprovechamiento …. 223.848 UA

Su aprovechamiento medio es de: AM ----- 223.848 / 148.386,00 = 1,510 UA/m2

La Unidad de Actuación 2 tiene los siguientes aprovechamientos:

- Superficie de la UA.2 ……..17.286 m2
- Superficie de parcelas ……. 8.838 m2
- Superficie edificable …… 25.008 m2e
- Unidades de Aprovechamiento …. 23.875 UA

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

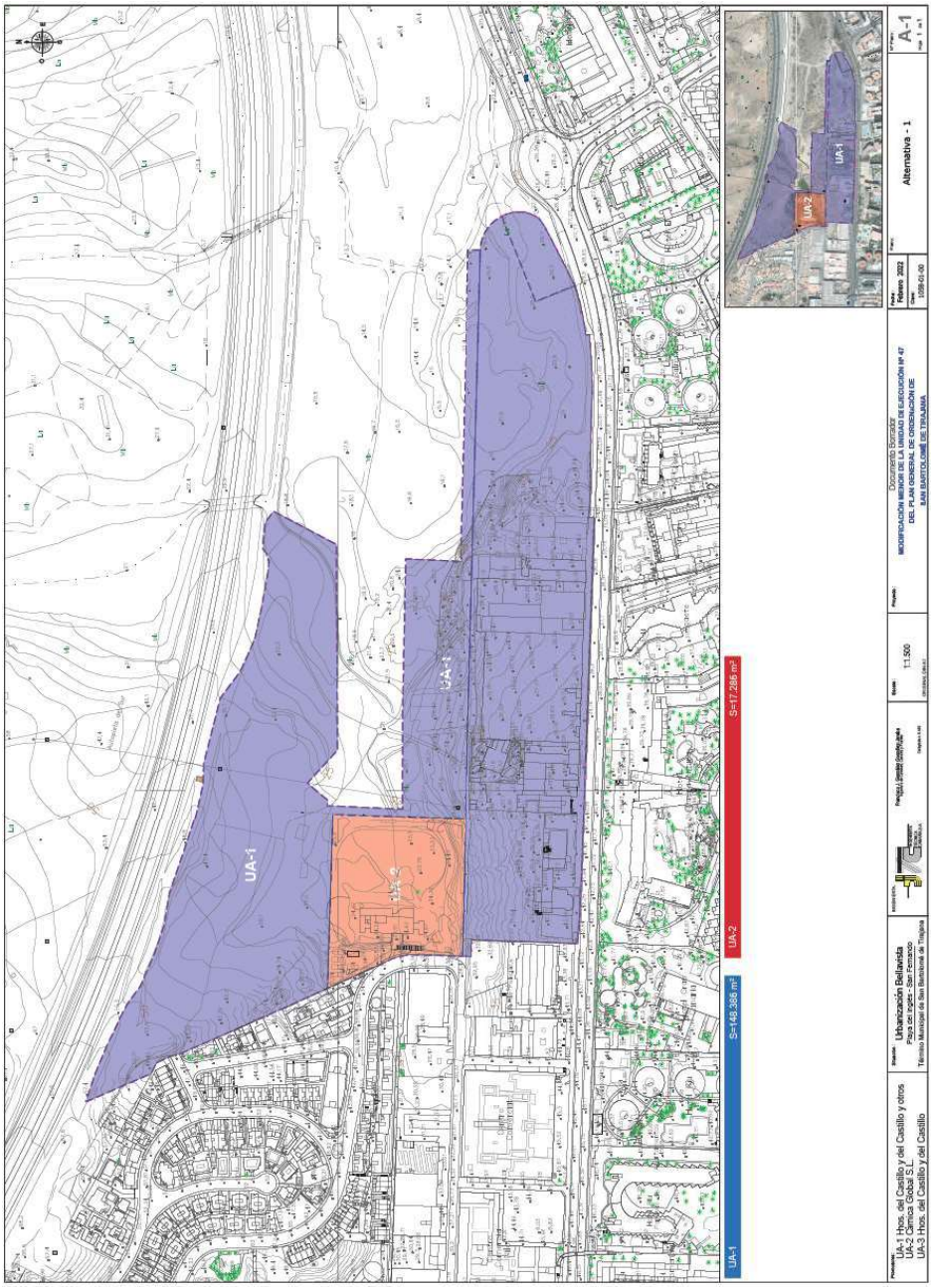
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 22/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 185/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Su aprovechamiento medio es de: AM ----- 23.875 / 17.286 = 1,381 UA/m2
No existiendo una diferencia de +-15% en sus aprovechamientos.



Representación gráfica de la Alternativa 1.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 23/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 186/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

- **ALTERNATIVA 2: Desarrollo y gestión del suelo a través de tres Unidades de Actuación de forma independiente**

Dado que el documento de Modificación Menor, independientemente de que la gestión del suelo se haga conjuntamente o de forma independiente, fija de forma general la ubicación de las parcelas de espacios libres, equipamientos y dotaciones así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos de cada una de las Unidades de Actuación, las tres Unidades de Actuación se obligan a dejar el suelo correspondiente a las cesiones que corresponde a cada una de ellas, en los suelos que para ello quedan definidos en este documento.

Esta alternativa 2 de ordenación, que, a diferencia de la alternativa 1, permitirá el desarrollo y gestión de cada una de las Unidades de Actuación de forma independiente, queda vinculada igualmente a tres cuestiones fundamentales.

Por un lado, **la canalización del barranco**, conectando la canalización existente en Bellavista y que muere en la fachada del antiguo Canódromo, con el Barranco de El Veril o Cañizo, que **le afectará exclusivamente a la Unidad de Actuación 2**, la que afecta a la parcela del antiguo Canódromo, en la gestión y desarrollo de esa pieza de suelo.

La gestión de esta Unidad de Actuación 2 **también queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge**, vial paralelo a la GC-500, que conecta la urbanización colindante de Bellavista con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril.

Vamos a analizar los aprovechamientos de cada Unidad de Actuación:

La Unidad de Actuación 1 tiene los siguientes aprovechamientos:

- Superficie de la UA.1 …….. 68.544 m2
- Superficie de parcelas ……. 51.762 m2
- Superficie edificable …… 48.428 m2e
- Unidades de Aprovechamiento …. 99.080 UA

Su aprovechamiento medio es de: AM ----- 99.080 / 68.544,00 = 1,445 UA/m2

La Unidad de Actuación 2 tiene los siguientes aprovechamientos:

- Superficie de la UA.2 ……..17.286 m2
- Superficie de parcelas ……. 8.838 m2
- Superficie edificable …… 25.008 m2e
- Unidades de Aprovechamiento …. 23.875 UA

Su aprovechamiento medio es de: AM ----- 23.875 / 17.286 = 1,381 UA/m2

La Unidad de Actuación 3 tiene los siguientes aprovechamientos:

- Superficie de la UA3 …….. 79.832 m2
- Superficie de parcelas ……. 35.240 m2
- Superficie edificable …… 96.284 m2e
- Unidades de Aprovechamiento …. 100.880UA

Su aprovechamiento medio es de: AM ----- 100.880 / 79.832 = 1,264 UA/m2

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

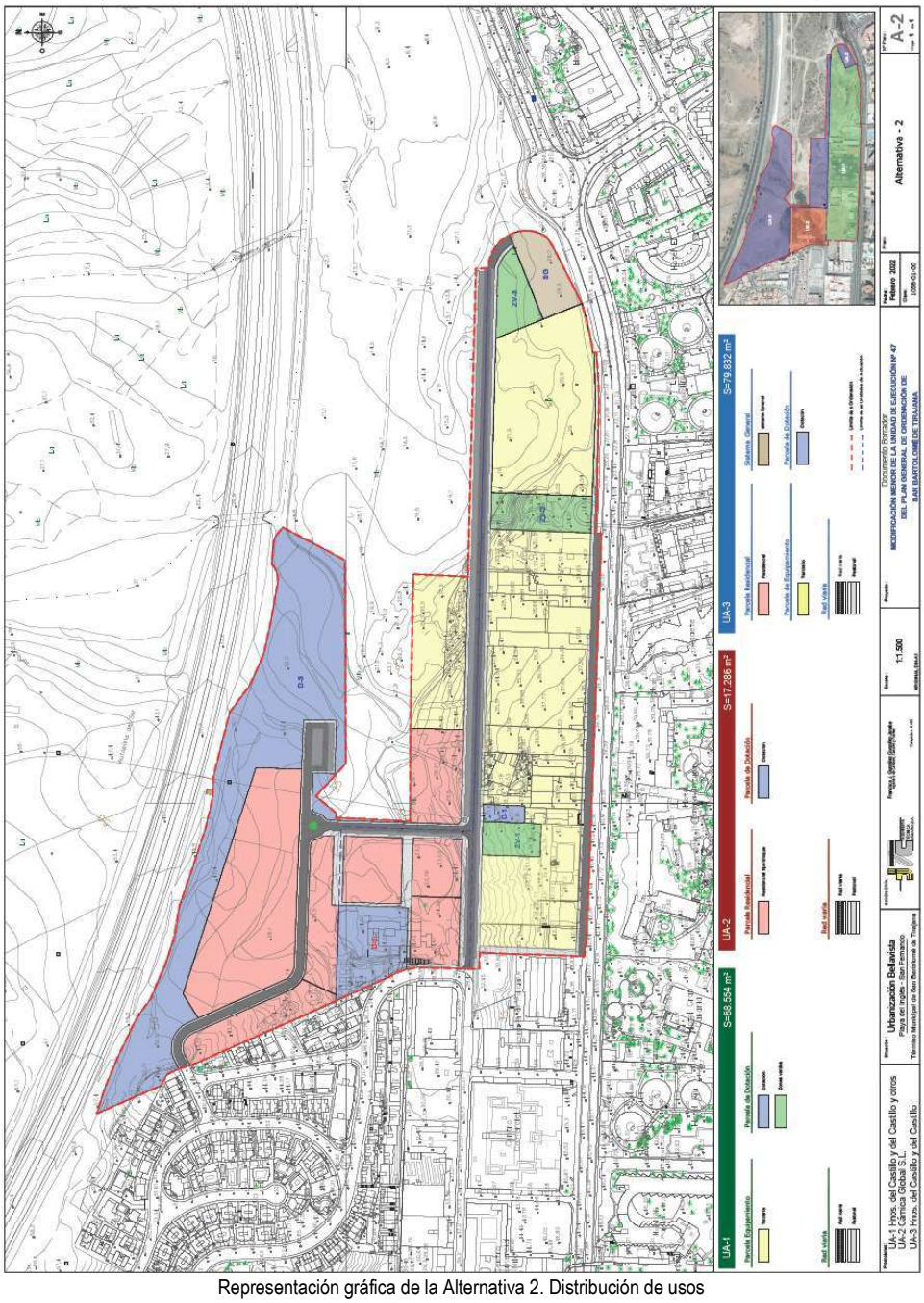
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 24/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 187/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

	Superficie	Sup. Edif.	UA	AM	Diferencial
UA1	68.554,00	48.428,00	98.717,00	1,440	6,75%
UA2	17.286,00	25.008,00	23.875,71	1,381	2,39%
UA3	79.832,00	96.284,00	100.887,00	1,264	-6,32%
Total	**165.672,00**	**169.720,00**	**223.479,71**	**1,349**	



Representación gráfica de la Alternativa 2. Distribución de usos

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 25/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 188/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

5.- EL DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN MENOR

La Modificación Menor se impulsa al amparo de la Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y su materialización se hará efectiva a través correspondiente Proyecto de Urbanización o de ejecución.

El procedimiento reglado de aprobación de la modificación incluye, como se ha indicado anteriormente, la evaluación ambiental estratégica simplificada, que viene determinada por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, donde se establecen las bases que deben regir la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que pueden tener efectos significativos sobre el medio ambiente, así como por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Además de los plazos establecidos en la legislación aplicable para la aprobación sustantiva de la Modificación Menor, las fases de la tramitación para su aprobación conforme a la legislación en materia de Evaluación Ambiental, desde el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada hasta su culminación con la formulación del Informe Ambiental Estratégico, son las siguientes:

a) Solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica simplificada
b) Consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas
c) Informe ambiental estratégico
d) Publicidad de la adopción o aprobación del plan o programa

En los artículos 29, 30, 31 y 32 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental se describen con detalle los plazos y procedimientos establecidos en dicha legislación para la preceptiva tramitación ambiental. Se resumen en el siguiente esquema:



El desarrollo previsible de la Modificación del PGO está condicionando por su entrada en vigor, partiéndose de la premisa de que la alternativa propuesta en la misma es más coherente con los objetivos perseguidos.

Los capítulos estructurantes del desarrollo previsto para las determinaciones recogidas son:

- Presentación de la Solicitud de Modificación al Órgano Ambiental para su procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.
- Información Pública, audiencia a las personas propietarias del suelo y a las administraciones afectadas.
- En su caso, definición del Informe Ambiental Estratégico.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 26/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 189/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

- Aprobación de documento de Aprobación Inicial de la Modificación del PGO por el Pleno del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana y continuación del procedimiento hasta su aprobación definitiva y publicación normativa.

- Desarrollo de las actuaciones susceptibles de ejecutarse según la normativa de la Modificación.

- Control ordinario de la actuación urbana a través del procedimiento de autorización de licencia urbanística u otra instrumentación gestionada por el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

- Culminación del proceso de normalización urbanística en las parcelas bajo el régimen del Suelo Urbano.

6.- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN MENOR EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO

En este apartado se identificarán y valorarán los distintos factores del medio, tanto bióticos como abióticos, así como algunos aspectos socioeconómicos de interés, en la zona de estudio y en su entorno, que se pueden ver afectados por las determinaciones de la Modificación Menor.

6.1.- SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO

Desde el punto de vista medioambiental, el ámbito en cuestión se caracteriza por un entorno urbano perimetral que se extiende entre la Autovía GC-1, la Avenida de la Unión Europea y la urbanización residencial de Bellavista, dentro del contexto territorial del conjunto turístico de Plan del Inglés-Maspalomas.

Por un lado, tenemos una zona de suelos parcialmente edificados que hacen frente a la Avenida de Moya, y la continuación de la calle Alcalde Enrique Jorge (aún sin urbanizar), en una trama urbana que incluye una bolsa de suelo desocupado pendiente de gestión y ejecución para completar la urbanización. Otra parte del área está ocupada por los vestigios de las instalaciones del Canódromo, actividad que cesó hace unos años.

Esta superficie cuenta con una sentencia judicial que reconoce la licencia de obra para su remodelación, acompañada de un informe técnico fechado el 8 de julio de 1998 que clasifica el terreno como Suelo Urbano No Consolidado. Está pendiente de gestión y ejecución para ser considerado Suelo Urbano Consolidado. Esta bolsa de suelo tiene acceso a todos los servicios urbanísticos a través de la calle Alfredo Kraus y la futura calle Alcalde Enrique Jorge.

En cuanto a otra bolsa de suelo, se encuentra en una situación que no cumple los requisitos para ser clasificada como Suelo Urbano. Esta zona incluye parte del nudo de la estación situada en El Veril, aunque su tamaño no afecta significativamente a la ordenación propuesta, ni altera el esquema estructural general.

El ámbito de la Modificación se encuentra en un entorno atravesado por dos importantes vías de comunicación con alta densidad de tráfico: la Avenida de la Unión Europea (GC-500) y la Autopista GC-1. Estas carreteras actúan como barreras físicas, dificultando la conexión funcional entre el ámbito y su entorno urbano y territorial. Esta compleja relación influye en la planificación y diseño urbanístico de la zona.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 27/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 190/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

En el margen de la GC-1, se localizan escarpes y terrenos improductivos, junto a antiguos cultivos que actualmente se encuentran abandonados. Estos elementos conforman un conjunto paisajístico y ambiental significativo que debe ser considerado en la ordenación detallada propuesta.

De forma general, el ámbito está situado en una zona urbanizada con una especialización turística, donde se distribuyen inmuebles de uso hotelero y extrahotelero. Estos edificios están organizados de forma irregular, con espacios ajardinados y una estructura viaria que conecta con la GC-1, los centros comerciales y de ocio de la zona, así como con las playas cercanas. La tipología edificatoria es variada, con construcciones exentas tipo bungalow, combinadas con edificios de hasta ocho plantas.

Finalmente, en el margen oeste se encuentra el núcleo residencial de Bellavista, caracterizado por una construcción de baja densidad, con una variedad arquitectónica que incluye inmuebles residenciales colectivos, dúplex, villas, etc.

A continuación se muestran imágnes del estado actual del ámbito y su entorno:





Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 28/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 191/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45



Interior del ámbito





Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 29/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 192/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45



Zona y restos del Canódromo.

6.2.- GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA

6.2.1.- GEOLOGÍA

Como se aprecia en la imagen adjunta, elaborada a partir del MAPA GEOLÓGICO DE ESPAÑA E. 1:25.000 del INSTITUTO GEOLÓGICO Y MINERO DE ESPAÑA, el sustrato **geológico** en el interior de la superficie de estudio es variado y viene definido por Lavas fonolíticas, fonolítico-nefelínicas y, a veces, traquíticas peralcalinas del primer ciclo volcánico; Depósitos y sedimentos aluviales antiguos, y de terrazas fluviales; Depósitos aluviales actuales, y de fondo de barranco y de valle del cuaternario y en menor medida Depósitos antrópicos.

- **Unidades geológicas volcánicas:**

Lavas fonolíticas, fonolítico-nefelínicas y, a veces, traquíticas peralcalinas: se trata de una de las litologías más extendidas de la isla de Gran Canaria. Estos materiales constituyen las últimas emisiones del Ciclo I (Mioceno). El mayor afloramiento de toda la isla (>35 km^2) es el "tablero", que aflora en el sur, entre los barrancos de Tirajana y Fataga. La potencia máxima visible supera los 500 m, en las proximidades de Amurga. De manera general, los distintos apilamientos están integrados por coladas fonolíticas, traquíticas y traquifonolíticas de 2-22 m de espesor individual. Los materiales poseen un color verdoso, presentan un lajeado muy característico y su textura es afanítica (tan sólo destacan, cristales de sanidina de entre 2 y 4 mm.). Pertenecen al Ciclo I.

Este tipo de materiales, se localizan básicamente al noroeste del ámbito de estudio.

- **Unidades geológicas sedimentarias y antrópicos:**

Depósitos aluviales, actuales y de fondo de barranco y de valle: se aprecia en los principales barrancos de la isla. En general, se trata de depósitos detríticos, poco potentes, constituidos por arenas oscuras y gravas polimícticas y heterométricas. Las potencias no suelen superar los 4-5 m., siendo los valores más frecuentes entre 1 y 3 m.

Depósitos y sedimentos aluviales antiguos, y de terrazas fluviales: son depósitos de origen torrencial, con espesores y altitudes diferentes respecto de los cauces actuales, al igual que en el caso anterior

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 30/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 193/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

están compuestos por gravas polimícticas y heterométricas. Se sitúa en la parte sur del ámbito, contiguo a la GC-500.

Depósitos antrópicos: en última instancia, son destacables las escombreras existentes, que ocupan una gran extensión el ámbito de actuación del presente Plan. Se encuentran en la parte sur del ámbito de actuación, próximos a la carretera GC-500. Además, relacionados con la construcción de la GC-1, encontramos una superficie ocupada por estos materiales (rellenos de carretera), contigua a dicha autovía.

Este tipo de materiales sedimentarios y depósitos antrópicos se localizan en todo este y sector sur del ámbito de estudio.

Los materiales del tipo coladas, así como los materiales sedimentarios indicados, se encuentran ampliamente representados en el sector sureste de Gran Canaria, y carecen de singularidad, interés didáctico o científico desde el punto de vista geológico.



Lavas fonolíticas, fonolítico-nefelínicas y, a veces, traquíticas peralcalinas (30)
Depósitos aluviales actuales, y de fondo de barranco y de valle (105)
Depósitos y sedimentos aluviales antiguos, y de terrazas fluviales (100)
Depósitos antrópicos (109)

Mapa geológico de Canarias. Fuente: IDECanarias

Cabe concluir, en base a la información disponible a escala regional anteriormente expuesta, y tras un análisis preliminar del terreno, que no existen condicionantes desde el punto de vista de la geotecnia que impidan el desarrollo urbanístico del espacio, independientemente de la necesidad de estudios geotécnicos de detalle precisos para fases de proyectos de desarrollo urbanístico y edificatorio del sector.

6.2.2.- GEOMORFOLOGÍA

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 31/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 194/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Desde el punto de vista **geomorfológico**, el ámbito de estudio se encuentra inserto en la amplia plataforma sedimentaria que se extiende en la zona sureste de Gran Canaria, en el entorno de los tramos próximos a la desembocadura de los barrancos del Cañizo y de Las Fuentes.

El aspecto geomorfológico de este sector se ha visto modificado notablemente, tanto por los usos agrarios del pasado, como por la presencia de edificaciones con distintos usos, así como por la distribución de acopios de tierra y otras actividades antrópicas (taludes de terraplenes de la GC-1), que enmascaran las características naturales del terreno.

La superficie presenta escasa pendiente general, con una leve pendiente e inclinación hacia el centro de la parcela.

El área de modificación en Bellavista se ubica en una zona de transición topográfica entre las estribaciones de un promontorio, que quedó separado del borde sur de las Rampas de Amurga debido a la construcción de la Autovía, y un fondo de valle que se extiende en dirección Oeste-Este, donde desembocan los barrancos de Buenavista, El Cañizo y Fuentes, antes de reorientarse hacia el sur y desembocar al mar en la Playa de Las Burras.

El tramo superior, en el margen occidental, corresponde a las estribaciones de una de las rampas de Amurga, que desciende desde el interior del municipio en dirección norte-sur, y está atravesado por una red de barrancos y barranquillos con la misma orientación.

Las rampas presentan una litología de lavas fonolíticas heredadas del Ciclo I de formación insular (Mioceno). Esta unidad abarca una extensa superficie y se distribuye por casi toda la isla. Los materiales corresponden a las últimas emisiones del Ciclo I (Mioceno), predominando en el sector norte las coladas fonolíticas traquíticas y traquifonolíticas de entre 2 y 20 m de espesor individual. Se trata de materiales antiguos con una proporción dominante de roca madre, lo que otorga al paisaje un tono marrón-verdoso característico.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

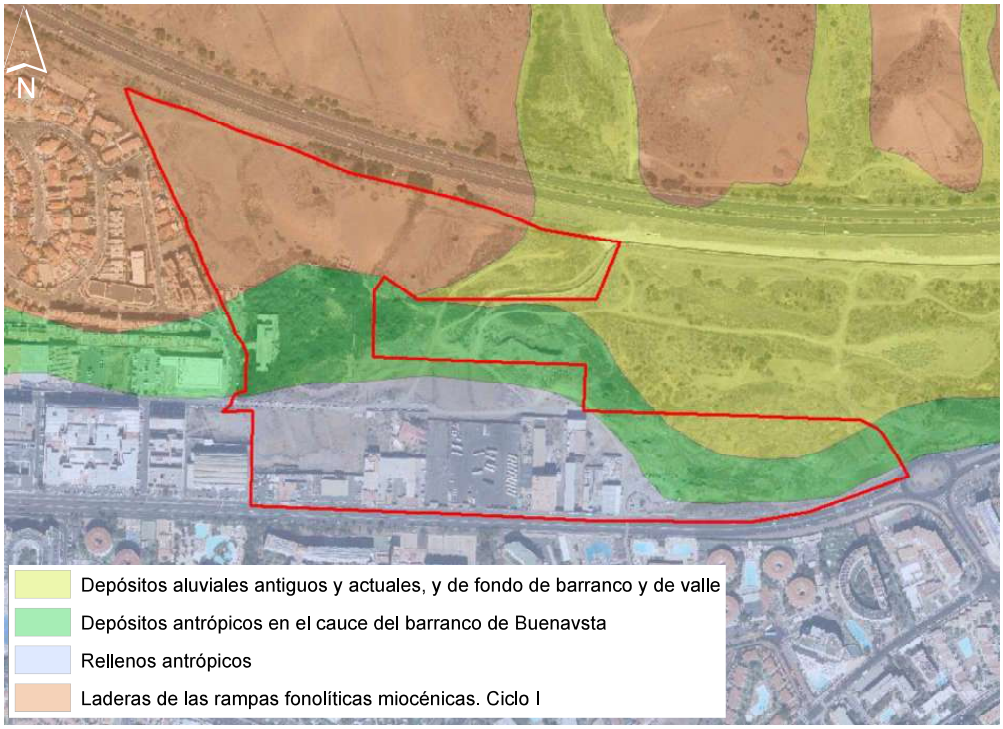
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 32/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 195/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45



Unidades geomorfológicas del ámbito.



Ejemplo de las Rampas de Amurga en el entorno de la GC-1 junto al ámbito de estudio.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 33/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 196/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45



Detalle del fonde de valle aluvial.



Detalle de las zonas de depósitos antrópicos en el cauce del barranco propiciado por el desarrollo de la zona residencial de Bellavista.

Con carácter general, la superficie de estudio y su entorno muestran un nulo valor geomorfológico y notable grado de alteración de las formas y texturas del relieve original como consecuencia de la ocupación antrópica, sin presentar en ningún espacio interés desde el punto de vista de la geomorfología.

6.2.- EDAFOLOGÍA Y ÁREAS DE INTERÉS AGRÍCOLA

La característica general de los suelos que se localizan en el interior del ámbito de actuación es su avanzado estado de degradación, condicionado principalmente por la erosión, además de la antropización a la que se han visto sometidos, especialmente por vertidos, así como la apertura de caminos y pistas de tierra, que dan como resultado distintas áreas con un valor edafológico muy bajo.

Así, desde el punto de vista del interés edafológico del ámbito, los suelos de Bellavista son resultados de una ocupación irreversible del crecimiento urbano, así como por la proliferación de depósitos antrópicos en una proporción mayoritaria de la superficie analizada.

Una componente edáfica de relevancia en el ámbito de estudio son los Antroposoles, tratándose de depósitos detríticos caóticos provocados por la acción humana, compuestos por arenas y cantos de granulometría variable sin ninguna ordenación interna, que han sido removidos y acumulados en esta zona durante la realización de obras de construcción y la demolición o de ejecución de infraestructuras.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 34/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 197/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Aquí también se han incluido los materiales acumulados necesarios para la construcción de los viarios con conforman la GC-500 y la GC-1. La capacidad agrológica de estos suelos es muy baja.

En la superficie de estudio no se identifican tipos edáficos de interés ni de elevada capacidad agrológica, los suelos, donde aparecen, están muy deteriorados, presentan una elevada pedregosidad, y un espesor escaso, por lo que en principio no se consideran de valor para su reutilización.

6.3.- CLIMA Y CALIDAD DEL AIRE

- **CLIMA**

En relación con la **caracterización climática**, a continuación, se aportan datos climáticos completos y su respectivo análisis a escala local de la Modificación Menor tomándose como base, para ellos, el Atlas Climático de Canarias, con fuente en la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación territorial ha puesto a disposición.

Las variables climáticas estudiadas tienen que ver con: temperatura media, temperatura máxima, temperatura mínima, precipitaciones, nubosidad, humedad relativa y viento.

El clima en el que se enmarca el archipiélago canario es el resultado de la interacción de dos conjuntos de factores que actúan a distinta escala: la dinámica atmosférica propia de latitudes subtropicales; y la influencia que proporciona el hecho de ser, en general, territorios insulares con un relieve abrupto, bañadas por una corriente oceánica marina fría y próximas al continente africano.

Los rasgos climáticos esenciales son el resultado de la alternancia de anticiclones cálidos subtropicales, que dan lugar a un tiempo estable, y de borrascas del frente polar, no muy frecuentes, que provocan un tiempo lluvioso y marcado por la inestabilidad.

En general, Gran Canaria se caracteriza por tener veranos cálidos e inviernos moderados, con precipitaciones de estacionalidad marcada en otoño e invierno y muy escasas en verano.

El ámbito de estudio se dispone, según la clasificación de Köppen, en la interface entre el clima estepárico cálido u templado con verano seco y cálido.

La zona de estudio se ubica en la proximidad de la costa meridional de la isla de Gran Canaria, a una altitud escasa respecto al nivel del mar. Estas circunstancias condicionan la existencia de un clima de temperaturas moderadas, escasas precipitaciones y una fuerte insolación.

Las temperaturas medias anuales se sitúan en torno a los 20°C, como es muy común en Canarias, debido sobre todo a las frías corrientes marinas. Las oscilaciones térmicas, tanto diurnas como nocturnas están poco marcadas.

Atendiendo a los datos oficiales recogidos en la estación termopluviométrica del Aeropuerto de Gran Canaria, que pueden ser asumibles en este entorno; El análisis hidrológico revela que esta zona tiene un volumen reducido de precipitaciones, con menos de 50 mm anuales, concentrándose principalmente entre noviembre y febrero (aproximadamente el 80% del total anual).

Estas condiciones de temperatura y precipitación definen un clima desértico cálido con verano seco, lo cual influye directamente en otros parámetros territoriales.

El rasgo más notorio es su irregularidad estacional (tiene lugar de manera discontinua durante los meses invernales) y su elevada intensidad horaria, en forma de tormentas de gran intensidad,

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 35/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 198/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

provocando incluso inundaciones en algunos puntos del municipio, sobre todo en las zonas bajas del mismo. Por el contrario, los meses de mayo, junio, julio, agosto y, en menor medida, septiembre, presentan una sequedad extrema, hasta el punto de que, en los meses de julio y agosto, durante el tiempo muestreado no se ha registrado precipitación alguna.

El régimen de vientos está dominado por los alisios del norte y noreste, con velocidades medias bajas y una continuidad regular durante todo el año. Es raro que los vientos superen los 20 km/h, excepto en situaciones de inestabilidad atmosférica o fenómenos tormentosos.

	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
A	17,9	18,2	19	19,4	20,4	22,2	23,8	24,6	24,3	23,1	21,2	19,2
B	20,8	21,2	22,3	22,6	23,6	25,3	26,9	27,5	27,2	26,2	24,2	22,2
C	15	15	15,7	16,2	17,3	19,2	20,8	21,6	21,4	20,1	18,1	16,2
D	65	66	64	64	65	66	65	66	68	69	67	68
E	3,1	3	2,3	1,3	0,3	0,1	0	0,1	1,1	2,3	3,9	4,5
F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G	0,4	0,4	0,3	0,1	0	0	0	0,1	0,3	0,3	0,3	0,5
H	0,1	0,1	0,1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
J	4,1	4,4	5,5	3,1	5	7,4	11,6	11,6	6,7	4,1	3,6	3,9
K	184	191	229	228	272	283	308	300	242	220	185	179

A Temperatura media mensual/anual (°C)
B Media mensual/anual de las temperaturas máximas diarias (°C)
C Media mensual/anual de las temperaturas mínimas diarias (°C)
D Humedad relativa media (%)
E Número medio mensual/anual de días de precipitación superior o igual a 1 mm
F Número medio mensual/anual de días de nieve
G Número medio mensual/anual de días de tormenta
H Número medio mensual/anual de días de niebla
I Número medio mensual/anual de días de helada
J Número medio mensual/anual de días despejados
K Número medio mensual/anual de horas de sol

Distribución media mensual de los datos en las principales variables climáticas en la estación del Aeropuerto de Gran Canaria aplicables a la zona de estudio. Fuente. Agencia Estatal de Meteorología

El carácter abierto al primer cuadrante de los vientos del sector occidental del ámbito permite observar una mayor incidencia directa de los mismos a lo largo del año. Dicha continuidad anual permite explicar la destacada visibilidad media y la "limpieza" del perfil atmosférico, excepto en períodos de invasión del aire sahariano.

En la ubicación, por su situación al Sur de Gran Canaria, se encuentra a barlovento de los vientos alisios. Además, suele estar expuesta a la acción del aire sahariano, conocida como "tiempo sur". Ocurre en cualquier época del año, pero es en verano cuando se da con mayor frecuencia, presentando un carácter más acusado. Este viento suele tener polvo en suspensión (calima), que reduce la visibilidad y suele ir asociado a altas temperaturas (hasta 40° en zonas del interior). Su duración suele ser breve, entre 2 y 8 días.

Según lo anterior, durante casi todo el año domina el régimen hiperárido, salvo en los meses de enero, marzo y noviembre, caracterizado como árido, y los meses de diciembre y febrero con dominancia de régimen seco.

Como hemos visto, el clima de la zona es muy cálido en invierno. Sus temperaturas son muy suaves y las mínimas ni tan siquiera se han acercado al límite de las heladas, la mínima más baja registrada es de 6,5°C.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 36/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 199/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Durante el verano las temperaturas no suelen tomar valores extremos. Salvo en algunas ocasiones en las que se ha llegado a los 44°C en el mes de julio, en general las temperaturas se pueden considerar suaves, alcanzando las medias sus valores más altos en agosto y septiembre, con aproximadamente 21°C.

Las precipitaciones son en general bajas, la época veraniega no presenta prácticamente precipitaciones, se podría incluso decir que durante los meses de mayo, junio, julio y agosto no llueve.

A la vista de los datos expuestos, cabe concluir que los aspectos climáticos no presentan incidencia ni capacidad para condicionar la distribución de usos en el ámbito de estudio.

- **CALIDAD DEL AIRE**

El factor de la calidad del aire está muy relacionado con el clima, pero también con ciertas características de la superficie, así como con las actividades antropogénicas que se dan en el entorno del ámbito de actuación.

El enclave de Maspalomas se encuentra situado en el sur de la Isla de Gran Canaria, donde la circulación libre del aire apenas se ve afectada por obstáculos importantes.

En cuanto a las fuentes con capacidad para perturbar la calidad del aire del entorno, la más importante es la autovía GC-1, con un tráfico elevado de vehículos ligeros y pesados; se trata de la única vía importante de comunicación entre la capital y los núcleos poblacionales del Sur de la Isla. La contaminación se debe principalmente a los gases expelidos por los motores de combustión interna y al ruido producido por el rodaje de los vehículos, principalmente.

La propicia exposición de los terrenos frente a la incidencia de los vientos dominantes, así como la escasez de barreras topográficas significativas que impidan la libre circulación del aire, y la inexistencia a agentes o actividades con capacidad de perturbar de manera habitual los parámetros normales de este aspecto del medio, determinan que la zona disfrute de una calidad atmosférica catalogada como buena, salvo en los casos en que las condiciones atmosféricas sean adversas, tales como las situaciones de tiempo sur, en las que hay presencia de calima en suspensión.

No se detectan alteraciones olfativas significativas en la zona relacionadas con la depuradora colindante.

La estación de control más cercana al ámbito es la situada en el núcleo de Playa del Inglés, a aproximadamente 3,5 km al Este. Esta estación mide los siguientes contaminantes, SO2, NO, NO2, NOX, PM10 PM2,5 y O3, resultando una calidad media del aire calificada como buena.

ÍNDICE DE CALIDAD DEL AIRE	
Contaminante	**Calidad del aire**
Concentración de SO2	Buena
Concentración de NO2	Buena
Particulas en suspensión < 10um	Buena
Concentración de O3	Buena

Más allá de ser un espacio urbanizado, el área no presenta problemas significativos de calidad ambiental que afecten la salud pública, ya que no hay actividades industriales ni contaminantes. Sin embargo, la Autovía GC-1 y la Avenida de la Unión Europea son excepciones debido a su alta intensidad de tráfico.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 37/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 200/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Este tráfico genera contaminación acústica moderada a severa, especialmente durante el día, lo que puede causar problemas de salud en personas expuestas continuamente. Según la legislación sobre ruido, las zonas hoteleras y residenciales tienen objetivos similares de calidad acústica.

El perímetro interior del área de Modificación, paralelo a la GC-1, presenta niveles acústicos elevados, pero no existen medidas correctoras debido a la antigüedad del caso en San Bartolomé de Tirajana. El Mapa Estratégico del Ruido de 2012 del Gobierno de Canarias identifica esta problemática a lo largo de la GC-1.

La franja paralela a la Avenida de Moya supera los 70 dB, lo que puede generar patologías sin medidas de aislamiento acústico. Otra franja paralela muestra niveles superiores a 65 dB, causando molestias moderadas. Estos factores deben considerarse en la evaluación ambiental y en las posibles medidas correctoras para la ordenación del área.



Franjas de incidencia del ruido con hipótesis probable en el recorrido de la Autovía junto al margen norte del Ámbito

En todo caso, con lo anteriormente indicado y considerando que la zona se encuentra expuesta a la acción de barrido constante del viento que favorece la rápida dispersión de cualquier contaminante atmosférico, se puede concluir que la calidad del aire en la zona es buena.

6.4- HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA

6.4.1.- HIDROLOGÍA

El estudio hidrológico abarca los factores que se relacionan con las aguas superficiales, siendo en este sentido de interés conocer cuál es el balance entre el aporte de agua procedente de la lluvia, la evapotranspiración real, la escorrentía superficial y la infiltración, además del estudio de los procesos hidrológicos pretender determinar factores como: problemas de cantidad, calidad y disponibilidad de este recurso, además de controlar las inundaciones o la erosión del suelo, entre otros.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 38/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 201/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Como se ha señalado en un apartado anterior, la pluviometría de la zona es baja, con unas precipitaciones anuales que apenas superan los 140 mm en este sector próximo al borde costero, y las temperaturas medias generalmente sobrepasan los 20ºC.

Junto con estas características climatológicas, la fuerte insolación, condicionan una alta tasa de evapotranspiración potencial. Este elevado índice de evapotranspiración potencial, enfrentado a los bajos valores de la precipitación media anual, reducen de manera significativa los valores de infiltración y escorrentía superficial, a pesar de lo cual ésta última se manifiesta en ocasiones debido al carácter torrencial con que a menudo se presentan las precipitaciones, y favorecida además por la escasez de la cubierta vegetal y por la naturaleza del sustrato de superficie.



Cauces de Barranco. Fuente: IDE Canarias OrtoExpress Campañas 2013-2014 - Mapa Topográfico Integrado 1:5.000/1:1.000.

En cuanto a la hidrología, hay que decir que las aguas superficiales en la zona discurren intermitentemente de forma torrencial por una red de barrancos entre los que destacan el del Cañizo, con una gran mareta endorreica justo antes de su desembocadura, y que discurre al este de la zona de estudio junto al barranco de Las Fuentes.

Otro barranco de menor importancia al estar canalizado por todo el sector urbano de Bellavista localizado al oeste de la superficie de actuación, es el barranco de Buenavista, que termina en el sector difuminándose en la zona del antiguo canódromo, hasta llegar a la zona endorreica anterior, sumándose así de este modo, a las aportaciones de los cauces mencionados anteriormente.

Existen asimismo dos pequeñas torrenteras que discurren por la mitad norte del espacio,

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 39/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 202/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45



Canalización del Barranco de Buenavista a su paso por el sector urbano de Bellavista.



Imagen del cauce del Barranco del Buenavista a su paso por el sector central de ordenación a modo de barranquera.

En el ámbito se identifica un pozo de captación de aguas subterráneas, junto con un depósito, en el pasado probablemente asociado al mismo, que aparecen abandonados, ocupados por personas "sin techo".

Como conclusión, en lo que respecta a la hidrología de superficie, cabe indicar que la ordenación del ámbito deberá tener en consideración la incidencia del Barranco de Buenavista; barranco canalizado hasta el sector de estudio, donde pierde su trazado, hasta llegar a una gran zona endorreica (llanura aluvial). Además, no se deberá perder de vista los cauces de los barrancos del Cañizo y de las Fuentes localizados al este de la superficie. Por lo tanto, todos deberán ser tenidos en consideración en el desarrollo urbanístico del sector.

6.4.2.- HIDROGEOLOGÍA

Desde el punto de vista hidrogeológico, la isla de Gran Canaria está caracterizada por la existencia de un acuífero general con flujo radial desde el centro de la isla a la costa, en el que se pueden diferenciar unas zonas de preferente almacenamiento y circulación (litologías favorables, diques fracturados o niveles escoriáceos) y otras que dificultan el flujo natural (diques mineralizados y pitones, almagres, niveles de coladas masivas, aglomerados volcánicos, etc.).

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

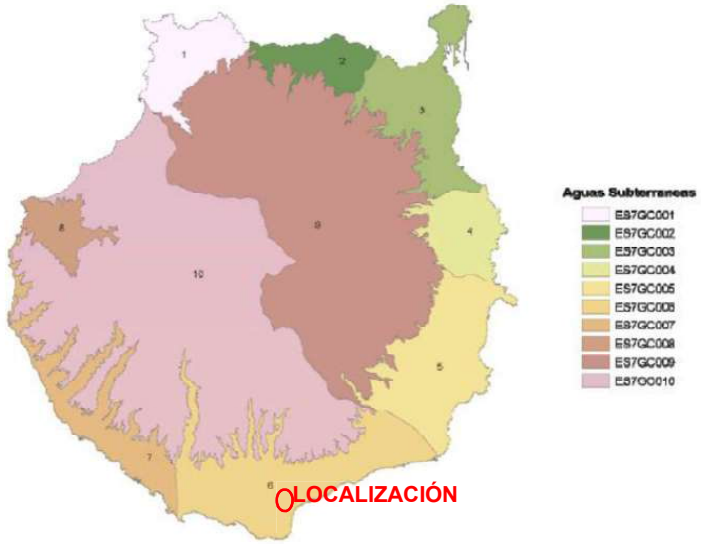
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 40/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 203/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

En general, los materiales volcánicos son permeables por fisuración o porosidad, mientras que los sedimentos sólo lo son por porosidad. El valor hidrogeológico de los materiales volcánicos está relacionado con múltiples procesos en los que influyen: la naturaleza de la emisión, la composición química del material y su posterior evolución, incluyendo en ésta los procesos de compactación, litificación, alteración y fracturación.

En lo que respecta a la masa de aguas subterráneas, el ámbito de estudio se localiza dentro de la masa de agua definida como 06-S (Sur) y cuyo código europeo es ES7GC00006.



Fuente: Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria.

Las principales características de esta masa de agua son las que se recogen en los cuadros que se exponen a continuación (Plan Hidrológico 2010, del Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria):

Código	Superficie (ha)	Régimen hidráulico	Tipo de porosidad	Rango de permeabilidad	Espesor medio de la zona no saturada	Sentido del flujo	Nº de puntos de control	Densidad espacial (km^2/pto)
01-NO	5.360	Predominantemente libre	Fisuración	Alta	63	NO	16	3,4
02-N	3.568	Predominantemente libre	Fisuración	Alta - Media	76	N	11	3,2
03-NE	8.871	Predominantemente libre	Fisuración	Alta	79	NE	18	4,9
04-E	4.883	Predominantemente libre	Fisuración	Alta	79	E	11	4,4
05-SE	10.963	Predominantemente libre	Fisuración	Alta - Baja	179	SE	16	6,9
06-S	13.482	Predominantemente libre	Fisuración	Media - Baja	132	S	29	4,7
07-SO	7.665	Predominantemente libre	Fisuración	Baja	35	SO	17	4,5
08-O	2.955	Predominantemente libre	Fisuración	Muy Alta - Baja	22	O	9	3,3
09-MN	44.731	Predominantemente libre	Fisuración	Alta - Media	199	NE	78	5,7
10-MS	53.348	Predominantemente libre	Fisuración	Baja	30	SO	5	106,7

Tabla 2-4: Principales parámetros de las masas de agua. Fuente: Consejo.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 41/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 204/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

MASAS DE AGUA EN RIESGO	CÓDIGO MASA DE AGUA	CLASIFICACIÓN DEL RIESGO	TIPO DE PRESIÓN QUE LA PROVOCA
01.NO	ES70GC001	Estado químico: RS (nitratos, conductividad)	Difusa (agricultura) e intrusión salina
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
02.N	ES70GC002	Estado químico: RS (nitratos, conductividad)	Difusa (agricultura) e intrusión salina
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
03.NE	ES70GC003	Estado químico: RS (conductividad)	Intrusión salina
		Estado cuantitativo: RS	Extraccion
04.E	ES70GC004	Estado químico: RS (nitratos, conductividad)	Difusa (agricultura) e intrusión salina
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
05.SE	ES70GC005	Estado químico: RS (conductividad)	Intrusión salina
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
06.S	ES70GC006	Estado químico: RS (conductividad)	Intrusión salina
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
07.SO	ES70GC007	Estado químico: REE (resto de contaminantes)	Datos insuficientes de otras presiones o impactos.
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
08.O	ES70GC008	Estado químico: RS (nitratos)	Difusa (agricultura)
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
09.MN	ES70GC009	Estado químico: REE (resto de contaminantes)	Datos insuficientes de otras presiones o impactos.
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
10.MS	ES70GC010	Estado químico: REE (resto de contaminantes)	Datos insuficientes de otras presiones o impactos.
		Estado cuantitativo: RS	Extracción

Tabla 2-5: Tabla resumen de riesgos por masa de agua subterránea. (REE: riesgo en estudio; RS : Riesgo seguro). Fuente: Estudio de los artículos V y VI de la DMA.

En cuanto a la hidrogeoquímica, en el Plan Hidrológico de Gran Canaria 2010, se ha realizado una evaluación de forma global para toda la masa de agua con los indicadores calculados a partir de los valores de concentraciones de contaminantes y conductividad obtenidos en diferentes puntos de control.

Los resultados obtenidos (2007), muestran valores superiores a 50 mg/l de nitrato en las masas coincidentes con las zonas en las que existen presiones significativas de ganadería y agricultura, detectándose también valores altos fuera de estas zonas, en la masa sureste, captaciones situadas en barrancos de las masas sur y suroeste y en algunas captaciones de la masa centro norte. En estas zonas ha de prestarse atención a la evolución de este parámetro en el tiempo, y asimismo se deben caracterizar mejor las presiones que pueden originarlos (fundamentalmente fuentes agrarias o aguas residuales).

A medida que las aguas subterráneas fluyen hacia la costa y aumenta su tiempo de residencia se va produciendo una mineralización progresiva de las aguas y una aridificación de la recarga. Sin embargo, la presencia de altos valores de conductividad y cloruro en las masas costeras se debe fundamentalmente a la intrusión marina.

Se ve como los valores más altos de cloruro coinciden con masas de agua subterránea costeras, por lo que la intrusión marina es importante en la mayoría de ellas.

Resumen de resultados por contaminante respecto a las masas de agua:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 42/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 205/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

• Amonio: En general presenta valores admisibles salvo algunas excepciones en las masas 05. Sureste, 06. Sur y 08. Oeste
• Cloruro: Supera los valores umbral en la mayor parte de los puntos de control de las masas costeras. Los resultados de las masas 09. Medianías Norte y 10. Medianías Sur son admisibles.
• Conductividad: Supera los valores umbral en la mayor parte de los puntos de control de las masas costeras. Los resultados de las masas 09. Medianías Norte y 10. Medianías Sur son admisibles.
• Nitrato: Supera los valores umbral en la mayor parte de los puntos de control de las masas costeras. Los resultados de las masas 09. Medianías Norte y 10. Medianías Sur son admisibles y la masa 06. Sur y 07. Suroeste presentan valores mejores que el resto de las masas costeras.
• Sulfato: Supera los valores umbral en la mayor parte de los puntos de control de las masas costeras. Los resultados de las masas 09. Medianías Norte y 10. Medianías Sur son admisibles y las masas 06. Sur y 07. Suroeste presentan valores mejores que el resto de las masas costeras.
• Plomo, tricloroetileno, tetracloroetileno, plaguicidas totales, mercurio, cadmio, arsénico: estos parámetros no se han estudiado para todas las masas. Todos los resultados obtenidos son admisibles.

En resumen, las aguas subterráneas muestran signos de contaminación de origen agrario, y también debido a la intrusión marina, en la zona en que se inserta el sector de estudio.

En un territorio como el que nos ocupa es muy difícil cuantificar de forma precisa la cantidad de agua de lluvia que pasa al acuífero por infiltración, aunque, conociendo los valores de precipitación y evapotranspiración potencial, y la escasa extensión superficial del ámbito, cabe suponer que los valores anuales de infiltración son en general bajos en su interior, a pesar de que los productos sedimentarios que caracterizan el sustrato geológico en parte del espacio presentan buena permeabilidad.

Según la información disponible, las aguas subterráneas muestran altos índices de mineralización a nivel municipal. Ello se debe en parte a que a medida que las aguas subterráneas fluyen hacia la costa y aumenta su tiempo de residencia se va produciendo una mineralización progresiva de las aguas y una aridificación de la recarga. Sin embargo, la presencia de altos valores de conductividad y cloruro en las masas costeras se debe fundamentalmente a la intrusión marina.

Se tiene constancia de la existencia de un pozo abandonado, cuyas instalaciones superficiales sirven hoy en día de refugio para personas “sin techo” que habitan en la zona (ver imagen siguiente).



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 43/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

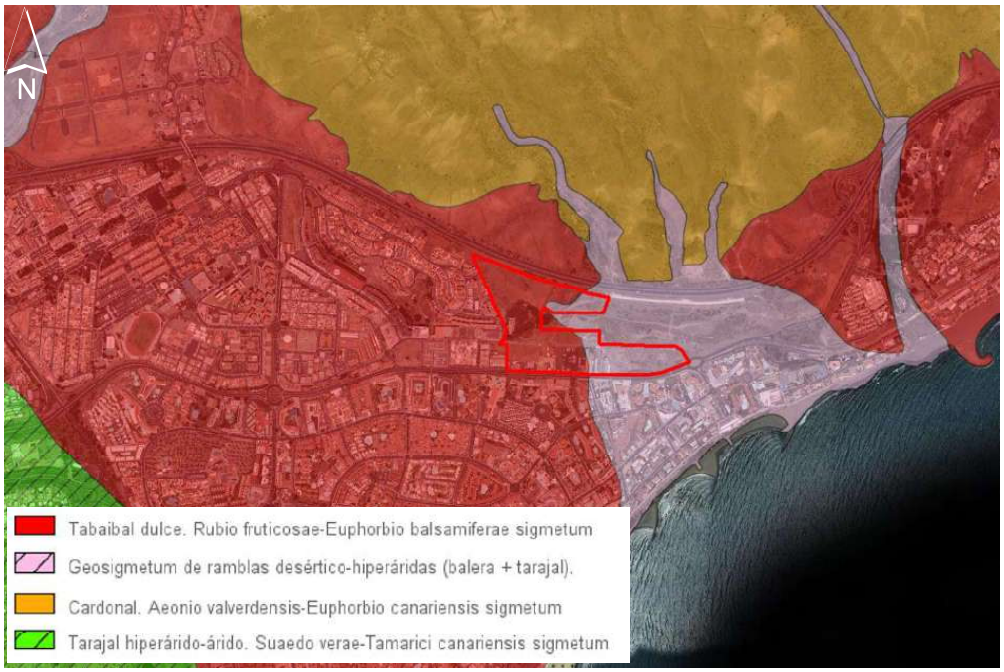
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 206/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

6.5.- FLORA Y VEGETACIÓN. ÁREAS DE INTERÉS FLORÍSTICO

El esquema general de la **vegetación potencial** en la zona, condicionado por las características climáticas, edafológicas y geológicas del territorio, (ambiente desértico costero del este), estaría representado por el típico matorral bajo de carácter xerófilo, representado básicamente por el tabaibal dulce (*Euphorbia balsamifera*) y el cardonal (*Aeonio percarnei-Euphorbio canariensis sigmetum*), acompañado de las baleras *(Poclama pendula)*, -con posible presencia de tarajales *(Tamarix canariensis)-,* en los cauces de barrancos.

Esto se traduce en que el desarrollo del l espacio urbano de la zona de Bellavista hasta San Fernando y el margen norte del complejo turístico de Maspalomas-Playa del Inglés se encontraría dentro del piso de vegetación correspondiente al tabaibal–cardonal (comunidades de tabaibal dulce en el margen Oeste, de cardonal en las rampas tras la Autovía y de balera-tarajal en el margen Este coincidente con la prolongación del valle).

En la siguiente imagen se aporta mapa de la vegetación potencial de la zona, que tiene como fuente el Mapa de Vegetación Potencial, de la IDECanarias (Grafcan).



Mapa de Vegetación Potencial (Fuente: IDECanarias. Grafcan).

Sin embargo, como se aprecia en la imagen siguiente del **Mapa de vegetación real**, este esquema de vegetación potencial se encuentra muy degradado en el área de estudio como consecuencia del alto grado de transformación que ha sufrido el hábitat natural, especialmente como consecuencia del uso agrícola que ha soportado la superficie en el pasado, así como por la concentración y el acopio de materiales de relleno y proceso urbanizador, siendo la distribución actual de las comunidades vegetales en su interior la siguiente:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 44/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 207/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45



Mapa de Vegetación Real (Fuente: IDECanarias. Grafcan).

Matorral de sustitución-Herbazal nitrófilo:

La vegetación en el ámbito de actuación puede encuadrarse dentro un pastizal nitrófilo y un matorral de sustitución que se incluye en la clase sintaxonómica *Launaeo arborescentis-Schizogynetum sericeae*. Es posible observar en el ámbito de actuación individuos distribuidos de manera dispersa, entre los que destacan el salado (*Schizogyne sericea*), la aulaga (*Launaea arborescens*), la algoaera (*Chenoleoides tomentosa*), la tunera india (*Opuntia dilleni ssp.*), las cuales en ocasiones forman matorrales oligoespecíficos. Dentro de estos matorrales a su vez se pueden hallar entremezclados algunos individuos de la vegetación potencial, tales como, el balo (*Plocama pendula*), el cardón (*Euphorbia canariensis*), la tabaiba amarga (*Euphorbia regis-jubae*), el tarajal (*Tamarix canariensis*) y el verode (*kleinia neriifolia*).

En relación a las especies nitrófilas muy presentes en el ámbito de estudio, las más destacadas son el tebete (*Beta patellaris*), la Rosa de la Virgen (*Fagonia cretica*), la pelosilla (*Parietaria judaica*) y la herbácea introducida invasora del rabo de gato (*Pennisetum setaceum)* representando la especie que mayor cobertura ocupa en el ámbito, siendo además una de las amenazas más preocupantes para la flora autóctona y se encuentra incluida en el catálogo español de especies invasoras.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 45/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 208/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45



Pastizal nitrófilo y matorral de sustitución que se incluye en la clase sintaxonómica *Launaeo arborescentis-Schizogynetum sericeae*. Con presencia de Formación de balera y cardonal

En el sector central de la parcela y en torno al antiguo canódromo de Maspalomas, se localiza un rodal de vegetación de origen antrópico combinado con ejemplares de vegetación natural, coincidiendo con el cauce de la barranquera del Barranco de Buenavista y el sector de mayor humedad. En este sector se localizan especies de muy variada naturaleza, entre las que destacan 6-7 ejemplares de palmeras canarias (*Phoenix canariensis*), entre rodales de cañaverales (*Arundo donax*), tarajales (*Tamarix canariensis*) y algún especimen de tabaiba dulce *(Euphorbia balsamífera),* acompañados por especies ornamentales de porte arbustivo y arbóreo carentes de valores.



Vegetación en torno al antiguo canódromo y barranquera que cruza la parcela.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 46/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 209/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Áreas ajardinadas:

En las zonas ajardinadas contiguas al viario, se aprecia un ajardinamiento llevado a cabo principalmente con cuatro especies autóctonas, la palmera canaria (*Phoenix canariensis*), el drago (*Dracaena draco),* el acebuche *(Olea europaea)* y la tabaiba amarga (*Euphorbia regis-jubae*). En el caso del ajardinamiento llevado a cabo con especies alóctonas, destacan la palmera washingtonia (*Phoenix* washingtonia), el flamboyán (*Delonix regia*), el ficus *(Ficus benjamina),* el pino marino *(Casuarina equisetifolia),* el hibisco *(Hibiscus rosa-sinensis),* la adelfa (*Nerium oleander*), la Buganvilla (*Bougainvillea spectabilis*) y el laurel de indias (*Ficus microcarpa*), el aloe (*Aloe ssp.*), el cactus (*Pilosocereus polygonus*), entre otras.



Primer ejemplo de vegetación de borde de carretera con vegetación autóctona y alóctona.



Segundo ejemplo de vegetación de borde de carretera con vegetación autóctona y alóctona.

Áreas sin vegetación:

Se corresponden básicamente con superficies donde los movimientos de tierras han sido importantes, con los sectores con presencia de edificaciones y con superficies con relativa pendiente y presencia de acopios de materiales.

Áreas de interés florístico:

Tal y como se ha comentado en párrafos anteriores, en el ámbito de actuación, la elevada presión antrópica ha modificado totalmente las comunidades potenciales o de relevancia. El alto número de impactos ambientales, fundamentalmente de aquellos derivados del acopio de materiales que cubren gran parte del ámbito, han provocado la desaparición o degradación de comunidades potenciales o de relevancia y ha propiciado la proliferación de especies ruderal-nitrófilas, quedando únicamente individuos dispersos de tales comunidades.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 47/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 210/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Cabe concluir que en el ámbito de estudio no se identifica ninguna comunidad vegetal de valor y que la representatividad de elementos florísticos de interés botánico es baja en su interior, ya que se trata de una zona muy antropizada en la que, como únicos especímenes de cierto interés cabe señalar los especímenes de *Dracaena draco* (drago), *Tamarix canariensis* (tarajal) y las palmeras canarias (*Phoenix canariensis*), que se localizan básicamente en el sector en torno al antiguo canódromo y a lo largo de los límites del sector colindantes con el sistema general viario exterior.

También se ha identificado en las zonas menos intervenidas la presencia del cardón (*Euphorbia canariensis*), representados por al menos 3 o 4 ejemplares de gran porte, y alguno de menor tamaño, concentrados en la zona norte del sector, en las laderas que descienden desde la autopista GC-1

Lista de las principales especies vegetales presentes en el ámbito (se exceptúan las ornamentales y frutales):

- *Mesembryanthemum crystallinum* (barilla)
- *Messembiyanthemum nodiflorum* (cosco)
- *Aizoon canariense* (patilla)
- *Phoenix canariensis* (palmera canaria)
- *Launaea arborescens* (ahulaga)
- *Kleinia neriifolia* Haw. (verode)
- *Opunctia ficus-barbarica* (tunera)
- *Opunctia dillenii* (tunera india)
- *Patellfollia patellaris* (marmohaya)
- *Salsola marujae* (brusca, mato)
- *Dracaena drac*o L. (drago)
- *Euphorbia regis-jubae* (tabaiba amarga)
- *Euphorbia balsamifera* Aiton (tabaiba dulce)
- *Euphorbia canariensis* L. (cardón)
- *Hyparrhenia hirta* (cerrillo)
- *Poclama pendula* (balo)
- *Lycium intricatum* (espino de mar)
- *Tamarix canariensis* Willd. (tarajal)

Estatus de protección

A continuación se muestra una tabla donde se recogen las especies detectadas en vías y espacios libres públicos, identificadas con su denominación común y científica, si son autóctonas o no y la categoría de protección, si la hubiere, según la **Ley 4/2010, de 4 de junio,** el **Decreto 20/2014**, por el que se modifican los anexos de la Ley 4/2010, *del Catálogo Canario de Especies Protegidas*; **la Orden de 20 de febrero de 1991**, *sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias*; **el RD 439/1990, de 30 de marzo,** *por el cual se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas*; **y el RD 139/2011, de 4 de febrero**, *para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas*.

ESPECIES VEGETALES			
NOMBRE COMÚN	NOMBRE CIENTÍFICO	AUTÓCTONA	PROTECCIÓN Y AMENAZAS
Cardón	*Euphorbia canariensis*	SI	O.20/02/1991: A.II.
Tabaiba dulce	*Euphorbia balsamifera*	SI	-
Palmera canaria	*Phoenix canariensis*	SI	O.20/02/1991: A.II.
Drago	*Dracaena draco*	SI	D.20/2014: A.IV "Protección especial" O.20/02/1991: A.II. RD 139/2011: ESRPE*
Tarajal	Tarajal	SI	O.20/02/1991: A.II.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 48/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 211/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

*Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial.

- Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias.
- Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.
- Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. (D.Hábitat).
- Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas. Decreto 20/2014, de 20 de marzo, por el que se modifican los anexos de la Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas.
- Convenio de 19 de septiembre de 1979 sobre conservación de la vida silvestre y del medio natural en Europa (Convenio de Berna).

En la superficie de estudio no existe ninguna comunidad vegetal significativa. Los únicos especímenes vegetales protegidos identificados en el sector son las plantas de *Tamarix canariensis* (tarajal), *Euphorbia canariensis* (cardón), *Phoenix canariensis* (palmera canaria) y *Dracaena draco* (drago), todas incluidas en el Anexo II de la Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de las especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias.

En el sector solo se ha inventariado *Dracaena draco* (drago) como especie florística protegida por la Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas, dentro del Anexo IV "Protección Especial) y por el RD 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas como Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial.

Destacar que todos los ejemplares de dragos localizados en el interior de la parcela son especies empleadas en jardinería a modo de integración ambiental y paisajística.

A la vista de los datos expuestos, cabe concluir que la superficie de estudio se caracteriza por presentar una pobreza generalizada desde el punto de vista botánico, y que la representatividad de elementos florísticos de interés es nula en el interior de dicho espacio, ya que se trata de una zona muy antropizada en la que la no se detecta ninguna comunidad vegetal de interés.

En cualquier caso, se aplicarán medidas ambientales dirigidas a la conservación de las especies protegidas y/o ornamentales de interés (trasplante)

6.6.- FAUNA.

La fauna vertebrada ligada al sector es más bien pobre. Las aves, con mayor capacidad de dispersión suponen el grupo de vertebrados más abundante y diversificado, ya que su diversidad viene determinada por la combinación de la vegetación natural y la vegetación ornamental identificada en la zona, así como a la presencia de agua y zonas de refugio, tanto naturales como antrópicas.

Los reptiles

Están representados por el lagarto tizón o de Gran Canaria (*Gallotia stehlini*), las lisas (*Chalcides sexlineatus*) y salamanquesa (*Tarentola boettgerii).* Estas especies están distribuidas en la práctica totalidad del ámbito de actuación.

Los mamíferos

Son uno de los grupos peor representados. Las especies introducidas por el hombre presentes en el ámbito de actuación son las siguientes: conejos (*Oryctolagus cuniculus*), ratas (*Rattus sp.*), ratón doméstico (*Mus musculus*), gatos (*Felis catus*) y perros (*Canis familiaris*).

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 49/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 212/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Las aves

Es el grupo más numerosos en lo que a diversidad se refiere, tras el trabajo de campo realizado se han detectado especies cómo el mirlo (*Turdus merula*), el canario de monte (*Serinus canarius*), la tórtola (*Streptopelia turtur*), el vencejo unicolor (*Apus unicolor*), y la paloma bravía (*Columba livia*).

Debido a las características del entorno no se descarta la posible presencia de ejemplares de especies relevantes como el bisbita caminero (*Anthus berthelotii*), la terrera marismeña (*Calandrela rufescens polatzeki*), la curruca tomillera (*Sylvia conspicillata*), el cernícalo (*Falco tinnunculus*), etc.

Los invertebrados

El conocimiento de los invertebrados de Canarias es muy irregular, tanto desde el punto de vista taxonómico, como geográfico.

Entre los invertebrados los grupos zoológicos más significativos de los cuales se conoce parte de su diversidad son los moluscos, los anélidos oligoquetos y los artrópodos.

La diversidad de la fauna invertebrada viene definida por la diversidad de hábitats, constituyendo los artrópodos el grupo más denso y con mayor riqueza endémica seguido por los moluscos y, por último, los oligoquetos.

Según el ESTUDIO PARA LA CONSERVACIÓN DE LAS AVES ESTEPÁRICAS EN LAS ISLAS DE TENERIFE Y GRAN CANARIA (noviembre de 2000), el ámbito de ordenación se encuentra anexo al área de distribución potencial para aves estepáricas de Gran Canaria, Zona 2. Amurga-Juan Grande, pero separado de la misma por la autopista GC-1, sin embargo, en el mapa de distribución actual de las aves estepáricas no se localiza en el ámbito de ordenación ni en sectores cercanos ninguna de estas especies (alcaraván, camachuelo trompetero y terrera marismeña).

- Lista de especies de vertebrados existentes en el entorno de la superficie objeto de estudio, ordenadas por familias:

REPTILES

Gallotia stelhini (Lagarto canarión), endémica
Tarentola boettgeri boettgeri (Perenquén de Boettger), endémica
Chalcides sexlineatus sexlineatus (Lisa, Eslizón), endémica

AVES

Calandrela rufescens polatzeki (Terrera Marismeña), endémica
Sylvia conspicillata (Curruca tomillera)
Anthus berthelotii (Bisbita Caminero), endémica
Serinus canaria
Lanius excubitor koenigi (Alcaudón real), endémica
Falco tinnunculus canariensis (Cernícalo)
Turdus merula (mirlo)
Columba livia
Streptopelia turtur

MAMÍFEROS

Mus musculus (Ratón)
Rattus norvégicus (Rata)
Felis silvestris catus (gato doméstico)
Canis familiaris (perro doméstico)

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 50/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 213/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

ESPECIES SOMETIDAS A PROTECCIÓN

A continuación, se exponen las protecciones a que se encuentran sometidas las especies de vertebrados inventariadas en el ámbito de estudio.

Reptiles.

ESPECIE	CCEP	RD 139/2011	D-HÁBITAT	C. BONN	C. BERNA
Gallotia stehlinii	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA	Anexo IV	-	Anexo II
Chalcides sexlineatus	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA	Anexo IV	-	Anexo II
Tarentola boettgeri boettgeri	-	-	Anexo IV	-	Anexo II

Aves.

CATEGORÍAS DE AMENAZA Y RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE AVES NIDIFICANTES							
ESPECIE	CCEP	RD 139/2011	D. AVES	D. HÁBITATS	C. BONN	C. BERNA	CITES
Falco tinnunculus canariensis	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA			Apéndice II	Anexo II	Apéndice II
Calandrella rufescens polatzeki	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA	-	Anexo I	-	Anexo II	-
Anthus berthelotii berthelotii	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA	-	-	-	Anexo II	-
Lanius excubitor koenigi	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA	-	-	-	Anexo II	-
Sylvia conspicillata	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA			Apéndice II	Anexo II	

Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas
Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.
Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. (D. Hábitat).

Cabe concluir que, a la superficie de estudio, dado su alto grado de antropización e inmediata proximidad a viarios y a una amplia zona residencial-comercial, no es la zona más idónea para la fauna vertebrada, si exceptuamos aquella de mayor valencia ecológica y sobre todo aquella asociada al hombre (perros, gatos, ratas, palomas, etc.); habiéndose en particular descartado que dicho espacio funcione como área singular o de interés como zona de campeo y reproducción de aves estepáricas.

6.7.- PAISAJE

Teniendo en cuenta la información referida a la riqueza y variedad de especies de la flora y de la fauna que muestra la información recopilada por el Banco de Datos de Biodiversidad de Canarias anteriormente expuesta, y la obtenida con la visita de reconocimiento del espacio afectado por la Modificación Sustancial, cabe considerar que la diversidad biológica natural en el interior del ámbito no destaca, debido a que los ecosistemas naturales han sido eliminados, siendo las especies vegetales y faunísticas predominantes en su interior las propias de entornos ampliamente antropizados.

6.8.- PAISAJE

El ámbito de Modificación se integra en un entorno con urbanización consolidada en el que lo más relevante es el carácter de zona turística basada en la modalidad morfología de parcelas de uso hotelero con frecuencia de arquitecturas específicas y ajardinamiento más o menos profuso en determinados enclaves. Dicha caracterización coexiste con la formación residencial y comercial asociada a la zona urbana de Bellavista, incluyendo la prolongación de construcciones de uso terciario y de almacenamiento junto a la Avenida de Moya.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 51/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 214/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Se complementa con el espacio abierto que se prolonga a lo largo del cauce abierto que se extiende fuera del ámbito y la colindancia en el recorrido de la Autovía GC-1, tras la cual se desarrolla el conjunto de interés geomorfológico y paisajístico de las Rampas de Amurga.

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

El paisaje es un importante factor del medio ambiente, recurso natural difícilmente renovable y fácilmente despreciable, susceptible de recibir impactos como consecuencia de las malas actuaciones del hombre. Constituye una variable ambiental que surge de la interacción de otras como la topografía del terreno, el tipo de sustrato, la vegetación que se asienta sobre el mismo y sobre todo, los usos existentes en el territorio, pues frecuentemente su instalación produce alteraciones totales de los otros parámetros enunciados.

La consideración del paisaje como un recurso natural y su valoración como tal, está muy relacionada con la progresiva importancia que se da a la conservación de espacios naturales, con dos modalidades principalmente:

- Espacios con alto grado de naturalización en los que la antropización, y por lo tanto las huellas de ésta en el paisaje, es escasa.

- Espacios en los que la integración de actividades humanas en el medio ha dado como resultado un entorno antropizado, pero con sistemas sostenibles de explotación, en los que el paisaje suele estar compuesto por un mosaico complejo de elementos naturales y antrópicos entre los que se establecen intensas relaciones.

Sin embargo, el concepto de paisaje como recurso natural no debe limitarse exclusivamente a estos dos tipos de espacios, que por supuesto cuentan con una serie de valores naturales y paisajísticos muy especiales, sino que debe aplicarse también a los espacios más humanizados, incluso a aquellos que lo están en su grado máximo (las ciudades), pues además de que en todos ellos es posible encontrar elementos naturales en mayor o menor medida, la percepción del entorno tiene un importante papel en el bienestar humano y en la calidad de vida.

A continuación, se recogen los rasgos característicos y definitorios del concepto "paisaje":

- Ha de ser percibido.

- Integra un conjunto de elementos, tanto visibles como no visibles, de origen natural y antrópico.

- Es un elemento dinámico, en continua evolución y transformación.

- El paisaje está en permanente evolución como consecuencia de:

  - Procesos dinámicos naturales del medio biótico (evolución de la vegetación, colonización, sustitución, etc.) y del medio abiótico (procesos erosivos o sedimentarios, transformaciones de los cursos fluviales, procesos glaciares, etc.).
  - Procesos antrópicos: roturaciones, transformación de usos de suelo, instalación de infraestructuras, etc.

Cada uno de los medios citados (biótico, abiótico y antrópico) va a tener diferente peso específico en cada unidad de paisaje, estableciéndose entre ellos una serie de relaciones e interdependencias que dan unidad al conjunto y determinan su evolución.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 52/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 215/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

En la zona de actuación y en las áreas próximas, se identifican los siguientes contextos paisajísticos.

- Paisajes naturales. Corresponderían a entornos en los que el paisaje presenta una componente natural dominante, incluso sin concretar espacios paisajísticamente relevantes por su relieve ni por su cubierta vegetal. No se aprecia esta tipología ni en el interior del ámbito de estudio ni en el espacio que lo bordea.

- Paisaje antropizado. Caracteriza buena parte del sector tanto en el sector septentrional como este, en los que las condiciones fisiográficas del espacio se encuentran alteradas, -parcelas agrícolas en desuso, zonas removidas, acopios, etc., prácticamente con vegetación de sustitución o áreas con plantaciones de origen antrópico.

- Paisaje urbano. En el interior de la superficie, esta tipología se aprecia en el entorno edificado localizado en la zona sur y suroeste del espacio, junto a la GC-500 y el suelo urbano de Bellavista. Más al sur, se localiza el núcleo turístico de Playa del Inglés, que en líneas generales define un entorno urbano bastante compacto.

El resto de los límites del sector quedan establecidos por la GC-1 al norte y por los terrenos urbanizables del SUNS TU El Veril, del PGO Supletorio en tramitación, que se corresponde en su mayor parte con la llanura aluvial de varios barrancos y una zona de rellenos antrópicos.

El **análisis paisajístico** de este estudio se basa en una metodología analítica que considera el paisaje como un recurso natural o elemento del medio, distinguiendo entre paisaje intrínseco y paisaje extrínseco.

De esta manera, cuando se definen las cualidades de una unidad de paisaje nos referimos, por una parte, a las condiciones de visibilidad reflejadas en las **incidencias visuales** y por otra a las características intrínsecas reflejadas en la **calidad paisajística**. La consideración conjunta de ambos conceptos determina la **fragilidad paisajística** de cada unidad de percepción ante los impactos derivados del desarrollo de la propuesta de ordenación, lo que nos permitirá evaluar las áreas que precisan medidas correctoras.

- Incidencia visual: se refiere a la visibilidad del territorio desde los puntos valorados con potencial de vista, es decir, de los elementos del ámbito de estudio receptores de vistas. Intervienen aquí los parámetros de concavidad y convexidad del terreno, la altitud, el relieve, la distancia, etc. En definitiva, se valora el grado de emisión de vistas del ámbito sin entrar en la calidad y el carácter del paisaje en que se integra. Esto nos permitirá determinar la capacidad para asimilar impactos que puedan ser producidos por la ocupación urbana del espacio.

- Calidad paisajística: atiende al grado de conservación de los elementos naturales que definen el paisaje.

- Fragilidad paisajística: es el potencial de un paisaje para absorber o ser visualmente perturbado como consecuencia de las actuaciones humanas. Únicamente tendrán fragilidad paisajística ALTA aquellos sectores que, teniendo alta incidencia visual, también presentan una alta calidad paisajística.

El método para la determinación de la **cuenca visual** consiste en buscar aquellos puntos desde los que es posible el acceso visual al ámbito, considerando también la mayor o menor concentración de observadores. En este caso, cabe considerar que, dado el carácter prácticamente llano y algo deprimido del espacio, las cuencas desde las que es posible el acceso visual sobre el sector de estudio quedan bastante restringidas a las posiciones que presentan capacidad para concentrar observadores en una franja no muy extensa a su alrededor.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 53/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 216/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Como se puede apreciar en las imágenes que siguen a continuación, desde los enclaves de población (sectores puntuales de los suelos urbanos colindantes) y de las carreteras de interés insular (GC-1 y GC-500) colindantes con el sector, resulta fácil la apreciación nítida de gran parte de esta superficie debido a la corta distancia y a que prácticamente no se interponen elementos que actúen de barreas de ocultación visual.





Fotografía nº 1: Imagen del sector desde la GC-1, desde un punto situado a poniente del ámbito.



Fotografía Nª 2: Imagen del sector desde la GC-1, tomada a naciente del ámbito.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 54/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 217/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45



Fotografía Nª 3: Panorámica tomada desde paso inferior GC-500 a su paso al sur del sector de ordenación.



Fotografía Nª 4 Imagen desde la GC-500 a su paso por el sector sur del ámbito de ordenación.



Fotografía Nª 5: Panorámica tomada desde la pista de tierra que recorre el ámbito en su sector sur, junto al área edificada.



Fotografía Nª 6: Panorámica tomada desde la pista de tierra que recorre el ámbito en su sector sur, hacia el SO, donde se puede ver parte de la zona comercial de Bellavista, y parte de las instalaciones del antiguo canódromo.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 55/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 218/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Partiendo por tanto de la base de que las cuencas desde las que en principio es posible el acceso visual sobre el ámbito de estudio son: las posiciones en el espacio urbano del entorno (suelo urbano de Bellavista) y el sistema viario próximo, se determinan los siguientes puntos o zonas con **POTENCIAL DE VISTAS** (Ver Plano de Percepción Paisajística adjunto):

- Puntos potenciales de vista fijos.

  Se considera con **Alto** potencial de vistas la zona residencial y comercial de Bellavista, en el extremo oeste del sector, pues concentra un número elevado de observadores

  Se incluye con **Moderado** potencial de vistas las edificaciones de uso turístico del ámbito de Playa del Inglés con visión directa al ámbito de estudio (pues aun concentrando un alto número de observadores, la distancia al ámbito es ya significativa).

  Con **Bajo** potencial de vista se consideran el resto de las edificaciones que pueden tener alguna perspectiva sobre la parcela de actuación (en este caso se trata de las traseras de edificaciones residenciales y comerciales existentes en el entorno).

- Puntos potenciales de vista móviles.

  Se identifican con **Moderado** potencial de vista los tramos de viales que lindan con el ámbito de ordenación, entre los que destacan la GC-1 al norte, la GC-500 al sur y la calle Alcalde Enrique Jorge al suroeste, que presentan moderada capacidad de concentración de observadores, y desde los que se tienen vistas nítidas del sector, algo dificultadas por la existencia de plantaciones de borde de viario en el caso de las dos primeras, y el poco número de usuarios de la segunda, cuando se convierte en un vial de tierra.

La **incidencia visual** hace referencia a la visibilidad del territorio desde los puntos o zonas señalados con potencial de vistas, es decir a los elementos del ámbito receptores de vistas. Intervienen aquí los parámetros de concavidad y convexidad del terreno, la altitud, el relieve, la distancia, el recubrimiento vegetal, la interposición de barreras visuales naturales o artificiales, etc. En definitiva, se valora el grado de emisión de vistas, sin entrar en la calidad y el carácter del paisaje en que se integra; que para el caso de estudio ha sido catalogada como **Moderada-Alta** para la totalidad del espacio que comprende el sector, pues la visibilidad se ve en parte dificultada por la existencia de barreras vegetales y/o edificatorias en el entorno del sector de estudio.

La **calidad paisajística**, que se define por el grado de conservación de los elementos naturales del paisaje: es predominantemente baja o nula en la casi totalidad de la superficie del sector, pues en su mayoría ha sido desprovisto casi por completo de todo rasgo de su fisionomía original como consecuencia de los usos agrarios del pasado, el acopio de material de origen antrópico, así como por los rellenos necesarios para la realización de la GC-1 y también por la ocupación edificatoria. Se ha considerado de calidad media-baja, las frondosas existentes junto a las antiguas instalaciones del canódromo (donde aparecen especímenes vegetales de interés como palmeras y tarajales). En general se puede considerar como un entorno con una calidad paisajística baja.

Por último, la **fragilidad paisajística**, por definición hace referencia a áreas de alta calidad paisajística y alta incidencia visual, así como a las zonas que teniendo una media o baja incidencia visual tengan un grado elevado de calidad paisajística, por lo que las acciones que se realicen sobre el paisaje pueden resultar altamente significativas. En este caso no podemos hablar de fragilidad puesto que la calidad paisajística obtenida para el sector de estudio resultó ser **baja - muy baja**. Esta circunstancia permite concluir que el conjunto de actuaciones no traerá consigo repercusiones negativas significativas sobre el paisaje, si bien, dada la incidencia visual moderada-alta de la totalidad del sector, se hace necesaria la adopción de medidas de integración, en particular en las zonas de borde de la superficie, para asegurar un conveniente grado de integración paisajística de la urbanización.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 56/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 219/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

6.8.- PATRIMONIO CULTURAL

En el ámbito de estudio no se identifica ninguna manifestación que haya sido declarada Bien de Interés Cultural conforme a la Ley 11/2019, de 25 abril, de Patrimonio Cultural de Canarias.

De la información contenida en el Plan Territorial Especial de Patrimonio Histórico del Cabildo de Gran Canaria y en la Carta Etnográfica de Gran Canaria de la FEDAC, se desprende que en el interior de dicha superficie no existe ninguna manifestación de interés histórico, ni etnográfico, ni del patrimonio cultural.

Por su parte, durante el reconocimiento de la superficie de estudio específicamente realizado para la elaboración del presente documento, no se constató la presencia de ninguna manifestación que pudiera destacar por su interés histórico arqueológico, ni etnográfico, en el interior del sector de ordenación.

En el sector -oeste- de la parcela se encuentra en estado muy ruinoso la estructura del antiguo canódromo de Maspalomas, careciendo de cualquier tipo de valor como tal.



Panorámica del antiguo canódromo de Gran Canaria al -oeste- de la parcela.

Cabe concluir que el ámbito de estudio carece de valores adscritos al patrimonio histórico – cultural.

6.9.- ÁREAS PROTEGIDAS

El ámbito objeto de Modificación Menor **NO** se ubica dentro de los límites de los espacios de la Red de **Espacios Naturales Protegidos de Canarias** delimitado según Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, ni tampoco a espacios de la **Red Natura 2000**, al amparo de la Directiva 92/43CEE, de 31 de marzo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y la flora silvestres, en los siguientes términos. Igualmente, tampoco está dentro de espacios de la Red Natura 2000, por lo que no se produce ningún tipo de afección directa sobre los mismos.

En cuanto a posibles afecciones indirectas sobre estos espacios, dado el objeto de la propuesta, se puede descartar cualquier tipo de incidencia indirecta sobre los mismos. En las siguientes imágenes se puede observar la distancia hacia estos espacios desde el área de la actuación.

No se identifica en el interior de la superficie de estudio, ni en un amplio entorno a su alrededor, **ningún Hábitat de Interés Comunitario** de los delimitados en Canarias en aplicación de la Directiva Hábitats.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 57/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 220/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Aunque en la imagen siguiente se ubica una pequeña superficie de hábitat 5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos, éste está declarado como no prioritario, además de que en este sector se encuentra mal delimitado.
Dichas formaciones se encuentran remitidas a conservación de acuerdo a lo regulado en el artículo 45 de la *Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad*. En este caso, la compatibilidad de las determinaciones de la Modificación estaría condicionada a la no alteración de los valores que justifican dicha cualidad jurídica. No constituye, sin embargo, un aspecto que resulte confrontado o incompatible con la ordenación que se evalúa



Situación y emplazamiento del HIC (5330) más cercano. Fuente: IDECanarias

6.10.- USOS E INFRAESTRUCTURAS

En el interior del ámbito de estudio no existe ninguna infraestructura más allá del canódromo y en cuanto a las de su entorno, la más relevante es la viaria, en concreto el paso de la GC-1

Así en el entorno urbano, con una hilera de edificaciones a lo largo de la Avenida de Moya, destinadas a uso comercial, terciario, de oficinas, almacenamiento y una vivienda en la fachada trasera.

- En el interior, se encuentran las instalaciones en desuso del antiguo canódromo, con vestigios de ocupación ilegal espontánea.
- Al sur, discurren la Avenida de la Unión Europea y la Avenida de Moya, tras las cuales se extiende la zona turística de Playa del Inglés-Maspalomas, con hoteles y apartamentos.
- Al este, el área es principalmente un espacio no urbanizado en el fondo de un barranco, sin usos específicos.
- Al oeste, se desarrolla el núcleo residencial de Bellavista, con estribaciones orientales del barrio de San Fernando.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 58/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 221/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Otras infraestructuras y/o estructuras identificadas dentro del ámbito son, una línea de eléctrica de 20 Kv, una línea de telefonía, un pozo y algunos depósitos asociados, hoy en día abandonados, la red de riego de la jardinería entorno a la autopista, y algunas tuberías de trasporte de agua de riego. Además de numerosas pistas.





Edificaciones y diferentes usos localizados al -sur- del espacio.



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 59/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 222/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45



Zona residencial y comercial al oeste del ámbito



Entrada principal en estado ruinoso de canódromo de Maspalomas.

En conclusión, se trata de un área con urbanización del suelo en contacto con un entorno periurbano.

6.11.- POBLACIÓN, SOCIOECONOMÍA Y PERSPECTIVA DE GÉNERO

El ámbito de estudio se encuentra territorialmente adscrito al Término Municipal de San Bartolomé de Tirajana, que es el de mayor extensión de la isla de Gran Canaria (335 Km^2). Este T.M. contaba, según datos del año 2024 del Instituto Canario de Estadística (ISTAC), con 54.116 habitantes.

La principal actividad económica del municipio de San Bartolomé de Tirajana la constituye el turismo (hostelería y restaurantes principalmente), es decir, las actividades incluidas en el sector servicios son las que ocupan al mayor porcentaje de la población municipal. Estas actividades se concentran en el entorno de las Playas de San Agustín y del Inglés-Maspalomas, que es donde se localizan las plazas hoteleras más numerosas del municipio y de la isla, y en el que trabaja tanto la población residente como la que se traslada desde municipios cercanos.

En cuanto al entorno del sector de ordenación: el uso turístico-residencial y los espacios dotacionales asociados se han ido consolidando en el entorno del núcleo de Maspalomas-Playa del Inglés -San Fernando, que se extiende en todas las direcciones de la superficie de ordenación, salvo al -norte- y

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

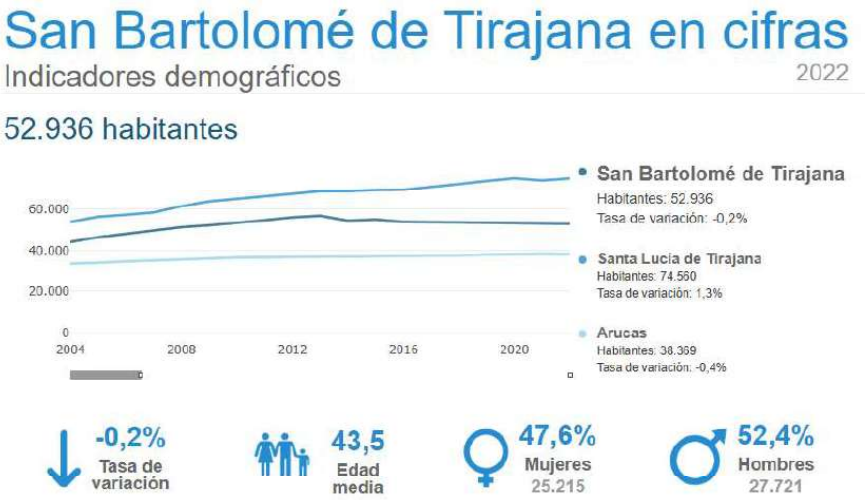
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 60/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 223/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

que cuenta con una población de 17.943 habitantes en 2023, aunque tiene una población flotante elevada relacionada con el turismo.

La principal actividad económica del municipio de San Bartolomé de Tirajana la constituye el turismo (hostelería y restaurantes principalmente), es decir, las actividades incluidas en el sector servicios son las que ocupan al mayor porcentaje de la población municipal. Estas actividades se concentran en el entorno de las Playas de San Agustín y del Inglés-Maspalomas, que es donde se localizan las plazas hoteleras más numerosas del municipio y de la isla, y en el que trabaja tanto la población residente como la que se traslada desde municipios cercanos.



Indicadores demográficos básicos del municipio de San Bartolomé de Tirajana. Fuente: ISTAC.

El área de Modificación, salvo por una vivienda con acceso desde la pista trasera de la Avenida de Moya, no incluye zonas residenciales que puedan verse afectadas directamente por las determinaciones urbanísticas. Aunque no es una variable relevante en la evaluación ambiental en cuanto a su delimitación interior, se planea convertirla en una nueva zona residencial.

Sin embargo, el área colinda al oeste con el núcleo de Buenavista, que cuenta con varias decenas de viviendas y alberga a 1,782 residentes. A mayor distancia, entre la calle Alcalde Marcial Franco y las Avenidas de Tirajana, Tejeda y Gáldar, hay otras secciones residenciales con 4,681 personas. Más allá de estas avenidas, el desarrollo residencial continúa, pero la influencia del área de Modificación se diluye significativamente.

La distribución por grupos de edad y sexo en el área de Modificación es similar a la media del conjunto urbano costero de San Bartolomé de Tirajana, aunque hay una mayor proporción de personas mayores de 64 años en las inmediaciones.

La perspectiva de género es relevante en la planificación urbanística de esta área, ya que la distribución de la población por sexo influye en varios aspectos:

- Gestión del suelo: El papel de hombres y mujeres en la definición de pautas de gestión y dinamización del uso del suelo.
- Índices de fecundidad y natalidad: Su relación con la planificación urbanística a medio y largo plazo.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 61/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 224/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

- Población anciana: El papel de las mujeres en el crecimiento de esta población y su interacción con los servicios urbanísticos, dada su mayor esperanza de vida.
- Espacio público: La interacción de las mujeres con el espacio público, incluyendo recorridos cotidianos, cuidado de niños y mayores, y uso de áreas públicas.
- Seguridad y mobiliario urbano: Las necesidades específicas de seguridad y mobiliario urbano asociadas a las mujeres.

En el entorno residencial que rodea el área de Modificación, no hay diferencias sustanciales respecto al conjunto costero del municipio. No se identifican particularidades que afecten los objetivos de asimilación de la ordenanza zonal comercial o turística en Suelo Urbano.

El porcentaje de mujeres y varones en el conjunto analizado se sitúa por término medio en una horquilla de 2-3% de diferencia en todos los grupos de edades, que no es representativa en la intencionalidad de este estudio.

6.12.- RIESGOS

Para el análisis de los riesgos potenciales en el ámbito de estudio se ha considerado la información publicada por el proyecto "Prevención de Riesgos Naturales y Tecnológicos en la Planificación Territorial y Urbanística – RIESGOMAP" de la Viceconsejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias, a través de las herramientas de observación de IDECanarias.

En el caso de los riesgos analizados, el proyecto "RIESGOMAP" presenta generalmente los valores más restrictivos, dado que estima los riesgos mediante la combinación de la peligrosidad (probabilidad de ocurrencia de un fenómeno potencialmente dañino), la exposición (cantidad de bienes que se encuentran en un lugar y que pueden ser dañados) y la vulnerabilidad (susceptibilidad de los bienes expuestos a ser dañados o afectados por la incidencia del peligro).

A continuación se describe la situación del ámbito de estudio en lo concerniente a exposición a **riesgos naturales** identificados en el municipio de San Bartolomé de Tirajana a partir de la información disponible al respecto, -sin pretender ultimar un análisis riguroso ni concluyente a cerca de la exposición de bienes materiales y/o personales a la ocurrencia de riesgos naturales-, para su consideración en la toma de decisiones al nivel que nos ocupa, aún sin que se disponga de Plan Territorial Autonómico, ni Insular, que establezcan determinaciones concretas a tener en consideración en este sentido.

- **PELIGROSIDAD SÍSMICA NATURAL O INDUCIDA**

Los movimientos telúricos consisten en la liberación repentina de la energía acumulada en la corteza terrestre en forma de ondas que se propagan en todas direcciones.

No existe, actualmente, ningún método capaz de predecir el tiempo, lugar y magnitud de un terremoto, por ello las medidas preventivas van por el camino de mejorar las características constructivas de las zonas con actividad sísmica importante. Esto se consigue con una implantación rigurosa y exigente de la normativa constructiva. En España, la Norma básica en vigor se denomina:

- *Norma de Construcción Sismo resistente (NCSE-02).*

En Canarias los riesgos sísmicos generados por este tipo fenómeno están analizados en el Plan Especial de Protección Civil y Atención de Emergencias por riesgo sísmico en la comunidad autónoma de Canarias, denominado PESICAN (DECRETO 72/2010, de 1 de julio).

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 62/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 225/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45



Mapa de peligrosidad sísmica para un periodo remoto de 500 años.

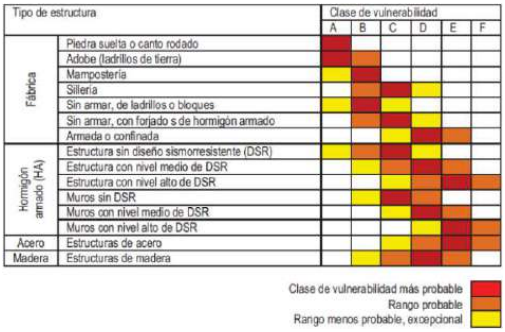
Cuando observamos el mapa de peligrosidad, prácticamente todo el archipiélago entra dentro de una escala de intensidad de VI (con período de retorno de 500 años), para lo cual según la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil ante el Riesgo Sísmico (1995) se estipula que se elaborarán los mapas de riesgo que proporcionarán una visión lo más precisa posible acerca de las probables consecuencias de una catástrofe sísmica.

Al grado VI, se los considera “levemente dañinos”, y se caracterizan por los siguientes aspectos:

Sentido por la mayoría dentro de los edificios y por muchos en el exterior. Algunas personas pierden el equilibrio. Muchos se asustan y corren al exterior. Pueden caerse pequeños objetos de estabilidad ordinaria y los muebles se pueden desplazar. En algunos casos se pueden romper platos y vasos. Se pueden asustar los animales domésticos (incluso en el exterior).

Se presentan daños de grado 1 (Daños de despreciables a ligeros -ningún daño estructural, daños no-estructurales ligeros-. Fisuras en el revestimiento de pórticos o en la base de los muros).

Fisuras en tabiques y particiones en muchos edificios de clases de vulnerabilidad A y B; algunos de clases A y B sufren daños de grado 2 (Daños moderados -daños estructurales ligeros, daños no estructurales moderados-. Grietas en vigas y pilares de pórticos y en muros estructurales. Grieta en tabiques y particiones; caída de enlucidos y revestimientos frágiles. Caída de mortero de las juntas de paneles prefabricados); algunos de clase C sufren daños de grado 1.



Clases de vulnerabilidad según estructuras (edificios)

Para el caso de los Maremotos o Tsunamis, la Dirección General de Protección Civil y Emergencias dispone de cartografía de peligrosidad ante maremotos que permita determinar los ámbitos territoriales en los que es imprescindible, aconsejable o innecesaria la elaboración de los correspondientes planes

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 63/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 226/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

de protección civil. Estos mapas de peligrosidad con las elevaciones del nivel del mar resultantes en cada punto de la costa y los tiempos de llegada para cada fuente, incluyen las islas Canarias.

Un maremoto es básicamente una ola o serie de olas que se producen en una masa de agua al ser empujada violentamente por una fuerza que la desplaza verticalmente. Un maremoto puede ser provocado por terremotos, volcanes, derrumbes costeros o subterráneos, explosiones de gran magnitud o incluso meteoritos.

Como puede suponerse, los maremotos pueden ser ocasionados por terremotos locales o por terremotos ocurridos a considerable distancia. De ambos, los primeros son los que producen daños más devastadores debido a que no se cuenta con tiempo suficiente para evacuar la zona (generalmente se producen entre 10 y 20 minutos después del terremoto) y a que el terremoto, por sí mismo, genera terror y caos que hacen muy difícil organizar una evacuación ordenada.

En el mapa expuesto anteriormente sobre Peligrosidad Sísmica, solo se identificaron zonas con peligrosidad sísmica Muy Baja.

Con la información disponible se considera que este tipo de amenaza y/o riesgo no tiene capacidad para afectar de forma significativa, directa o indirectamente, al desarrollo de la Modificación Menor.

Si se atiende al análisis de datos de Riesgo Sísmico descrito en la aplicación "Prevención de Riesgos Naturales y Tecnológicos en la Planificación Territorial y Urbanística – RIESGOMAP" de la Viceconsejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias, consultada a través de las herramientas de observación de IDE-Canarias, se concluye que la zona presenta un riesgo general "Bajo-Muy bajo" con carácter generalizado, y se presupone que las determinaciones de la Modificación Menor no van a inducir aumento relevante de la exposición a riesgo sísmico en el sector, puesto que las mismas no implican la implantación de instalaciones sensibles frente al peligro por sismicidad, o que puedan dar lugar a concentración humana significativa.



Riesgo total de sismicidad en el ámbito de actuación. Fuente: RIESGOMAP; IDECanarias.

El ámbito de Modificación Menor se desarrolla en una zona con "BAJA – MUY BAJA" probabilidad de ocurrencia de movimientos sísmicos. Por consiguiente, se puede descartar que dicha modificación pueda generar problemas de cara a un posible episodio de movimientos sísmicos que comprometa la seguridad de la población y las infraestructuras en el ámbito de actuación.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 64/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 227/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

- **PELIGROSIDAD DE RIESGO HIDRÁULICO**

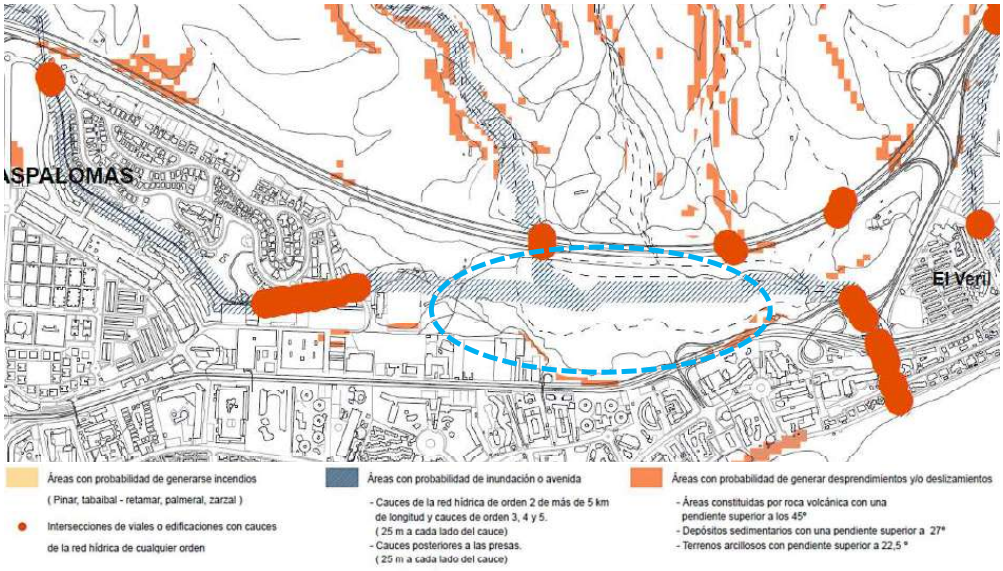
Se considera por muchos expertos que las inundaciones son uno de los fenómenos naturales con mayor impacto económico y social en España. Desde épocas remotas se tienen registros de episodios de inundaciones con graves consecuencias sobre la población, los bienes, las infraestructuras, etc., siendo el fenómeno más reciente el relacionado con el episodio de Depresión Aislada a Niveles Altos (DANA) ocurrido el 29 de octubre de 2024 en la Comunidad Valenciana, en donde se registraron severas inundaciones que afectaron al territorio de forma muy considerable.

En el contexto de Canarias, el *Decreto 115/2018, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil y Atención de Emergencias por Riesgo de Inundaciones en la Comunidad Autónoma de Canarias* (PEINCA), establece la clasificación de áreas inundables en función del riesgo y la estimación de afecciones y daños que puedan producirse por la ocurrencia de inundaciones en el archipiélago canario.

En este sentido, este riesgo se estudió a través de las ARPSI cercanas y a las Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI), en donde los períodos de retorno pueden ser de 10, 100 y 500 años respectivamente.

El ámbito de la Modificación Menor, así como su entorno, se desarrolla fuera de áreas ARPSI, según el documento "Memoria de la 'Revisión y actualización de la evaluación preliminar del riesgo de inundación – EPRI 3er Ciclo (2027 – 2033)'.

Según se aprecia en la imagen que sigue a continuación, tomada del Mapa de Riesgos incluido en los planos de información del PGO Supletorio de San Bartolomé de Tirajana, al sur del ámbito de ordenación, -pero en su exterior-, se detecta riesgo hidráulico en la zona de intersección de viario con el cauce del Barranco del Tablero.



Fuente: Plano de Riesgos del PGO Supletorio (en tramitación) de San Bartolomé de Tirajana.

En todo caso, teniéndose en cuenta en primer lugar que en el ámbito no se identifica ningún ARPSI ni se localiza sobre terreno susceptible de inundación; y, en segundo lugar, que el riesgo en el entorno del ámbito es muy localizado, se afirma que el riesgo por inundación fluvial en el ámbito de la modificación menor es prácticamente inexistente.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 65/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

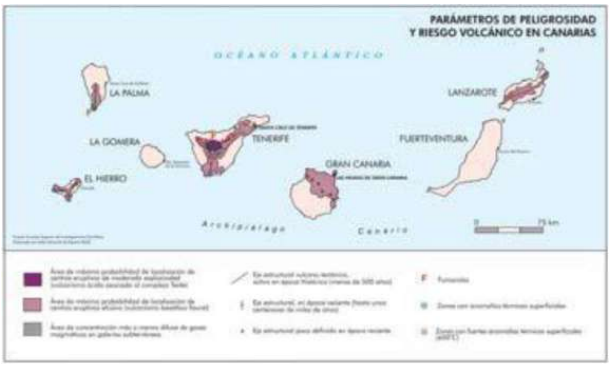
Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 228/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

- **PELIGROSIDAD POR RIESGO VOLCÁNICO**

En cuanto a la peligrosidad por riesgo volcánico, siempre hay que tenerla en cuenta en unas islas de naturaleza volcánica como son las Islas Canarias, pese a que no todas las islas tienen el mismo nivel de actividad eruptiva reciente, ni las mismas probabilidades de que se produzcan en ellas erupciones volcánicas en un futuro cercano.

La isla de Gran Canaria se ha construido a través de erupciones volcánicas de naturaleza predominantemente basáltica, con un mecanismo eruptivo estromboliano (VEI 1, 2 o 3). Se indica que un evento volcánico de alta peligrosidad es un riesgo de tipo extensivo que afecta a toda la isla, aunque la probabilidad de ocurrencia es baja.

Por otra parte, la frecuencia de estas erupciones es difícil de predecir, ya que el modelo que se aplica para explicar la construcción del archipiélago no despeja algunas dudas en relación sobre la pauta de la actividad. Con el conocimiento sobre dichos extremos del que se dispone en la actualidad es muy difícil predecir los riesgos derivados de erupciones, aunque sí se pueden detectar las zonas donde probablemente sucedan.



Parámetros de peligrosidad y riesgo volcánico en Canarias. Fuente: Instituto Geográfico Nacional.

Para el análisis de la peligrosidad sísmica se ha procedido a consultar el (PEVOLCA), Plan Especial de Protección Civil y Atención de Emergencias por Riesgo Volcánico en la Comunidad Autónoma de Canarias, elaborado a petición de la Dirección General de Seguridad y Emergencias del Gobierno de Canarias y aprobado por *Decreto 112/2018, de 30 de julio*.

Tal y como indica en sus objetivos, el PEVOLCA *"tiene por objeto garantizar una respuesta coordinada, ágil, eficaz y eficiente de todas las administraciones públicas para hacer frente a crisis sismovolcánicas, que pueden dar lugar a erupciones tanto subaéreas como submarinas, y a las emergencias derivadas de las mismas y que se originen en el territorio de la Comunidad Autónoma de Canarias, así como velar por el cumplimiento de las medidas de prevención contempladas en la normativa vigente".*

En el PEVOLCA se ha determinado diferentes zonas con distintas probabilidades de afectación por manifestaciones de actividad volcánica con la identificación de elementos vulnerables específicos en toda Canarias, en función de su naturaleza, ya sean sociales, tecnológicos o naturales.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 66/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 229/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45



Riesgo Volcánico en el ámbito de la Modificación Menor. Fuente: Cartografía RIESGOMAP, IDECANARIAS

En el caso que nos ocupa, atendiendo al plano anterior, el riesgo volcánico para esta zona de la isla está catalogado como “Bajo” o “Muy Bajo”.

Como conclusión, este sector se emplaza en una zona de “BAJA-MUY BAJA” probabilidad de riesgo volcánico, por lo que se pueden descartar problemas de cara a una eventual erupción volcánica.

- **PELIGROSIDAD POR MOVIMIENTOS DEL TERRENO.**

Los movimientos del terreno son habituales en el medio geológico, asociados a la acción de la gravedad, a la meteorización de los materiales geológicos, y a la actuación de otros fenómenos naturales y ambientales e, incluso, inducidos por actuaciones antrópicas. Se originan como consecuencia de diferentes procesos geodinámicos que afectan a la superficie terrestre, que dan lugar a movimientos del terreno de diversas características, magnitud y velocidad.

Los más frecuentes y extendidos son los movimientos de ladera, que engloban en general a los procesos gravitacionales que tienen lugar en las laderas. Otro tipo, aunque menos extendido por estar asociado a determinados tipos de materiales y condiciones, son los hundimientos.

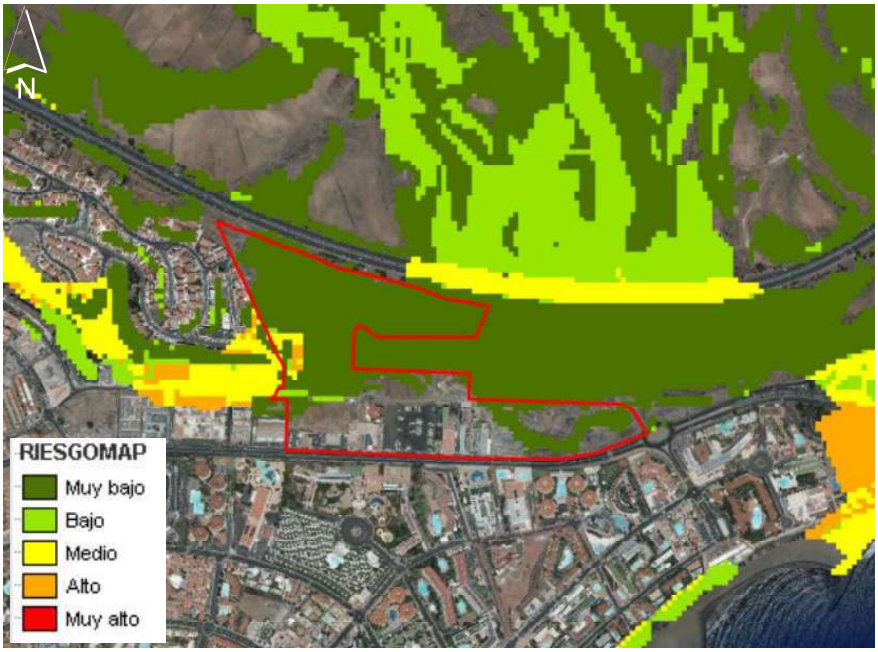
En Canarias, debido a factores como el accidentado relieve, la variada geología y condiciones climáticas, los movimientos de ladera tienen gran importancia, suponiendo las mayores pérdidas económicas provocadas por procesos geodinámicos externos (sin considerar la erosión y las inundaciones), y ocasionando riesgos, sobre todo, en zonas urbanas y en vías de comunicación. A pesar de las mejoras en el reconocimiento, predicción, medidas preventivas y sistemas de emergencia, los daños por movimientos de ladera en el mundo van en aumento.

Las causas son, principalmente, el aumento de la urbanización y desarrollo en áreas expuestas a deslizamientos, la continua deforestación de áreas con deslizamientos potenciales y el incremento de la precipitación regional en determinadas zonas debido a cambios climáticos. Los daños causados por los movimientos del terreno, deslizamientos y hundimientos, dependen de la velocidad y magnitud de los procesos. Los movimientos de ladera rápidos son los que ocasionan mayores riesgos y pueden causar víctimas, mientras que los lentos y las subsidencias presentan menor potencial de daños. Con respecto a los hundimientos, a pesar de su velocidad, es difícil que causen víctimas o daños importantes, a no ser en zonas urbanas o vías de comunicación.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 67/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 230/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Según el visor RIESGOMAP y el mapa adjunto, el ámbito de estudio incide sobre zonas de riesgo "bajo - muy bajo" concentrado principalmente en los bordes del sector norte-noreste y el borde sur, coincidentesl con las zonas más altas de las laderas del barranco.



Áreas susceptibles de ocurrencia de movimientos de tierra en el ámbito y su entorno. Fuente: Cartografía RIESGOMAP, IDECANARIAS.

El ámbito de Modificación Menor se desarrollaría en una zona con "BAJA – MUY BAJA" probabilidad de riesgo de desprendimientos y/o deslizamientos de ladera. Con la información disponible se considera que este tipo de amenaza y/o riesgo no tiene capacidad para afectar de forma significativa, directa o indirectamente, al desarrollo de la misma.

Por lo tanto, en general, en cuanto a los posibles riesgos que pudieran afectar al área objeto de estudio, cabe indicar que la exposición es prácticamente NULA o MUY BAJA.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 68/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 231/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

7.- CUALQUIER PROBLEMA MEDIOAMBIENTAL EXISTENTE. QUE SEA RELEVANTE PARA EL PLAN, INCLUYENDO EN PARTICULAR LOS PROBLEMAS RELACIONADOS CON CUALQUIER ZONA DE ESPECIAL IMPORTANCIA MEDIOAMBIENTAL, COMO LAS ZONAS DESIGNADAS DE CONFORMIDAD CON LA LEGISLACIÓN APLICABLE SOBRE ESPACIOS NATURALES Y ESPECIES PROTEGIDAS Y LOS ESPACIOS PROTEGIDOS DE LA RED NATURA 2000

En cuanto al estado actual del área de estudio y sus condiciones ambientales, es importante destacar un alto grado de antropización (ver plano del Estado Actual: vegetación, fauna, suelos, usos e infraestructura).

La parcela en cuestión ha experimentado diversos procesos y actuaciones que han deteriorado su calidad ambiental y paisajística. Entre estos factores se incluyen la intensa ocupación agrícola en épocas pasadas, la presencia de diversas tipologías de edificaciones para diferentes usos y, especialmente, la elevada antropización del entorno. Esta antropización se debe a movimientos de tierras y depósitos de rellenos antrópicos, algunos asociados a la construcción de la GC-1 y la GC-500, y otros sin un propósito claro.

La degradación del espacio comenzó con la apertura de pistas y caminos agrícolas, el desalojo de la vegetación natural y la roturación de terrenos. Las antiguas superficies de cultivo abandonadas son hoy espacios con escasa o nula vegetación, fácilmente identificables como eriales.

Además de los impactos residuales de las actividades agrícolas, se suman los efectos de diversas edificaciones destinadas a usos comerciales, industriales y de servicios. Destaca un continuo edificatorio al sur de la superficie, adyacente a la carretera GC-500. También es notable la edificación situada al oeste, coincidente con el antiguo canódromo de Maspalomas, actualmente en estado de ruina y abandono total.

Otro factor que contribuye a la degradación de la parcela y al impacto ambiental y paisajístico es el movimiento de tierras y la presencia de acopios de diversos materiales. Estos se concentran principalmente en los márgenes de la autopista GC-1 y la GC-500, realizados para facilitar su construcción o para crear explanadas destinadas a usos urbanos actuales.



Parte de la superficie donde se puede observar las antiguas infraestructuras del canódromo de Maspalomas.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 69/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 232/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45



Edificaciones localizadas al -sur- y anexas a la carretera GC-500 con diferentes usos.



Apoyo y tendido eléctrico en el interior de la superficie de ordenación.



Acopios de diferente naturaleza existentes en la zona oriental del sector.

- **<u>Exposición a pérdida de valor natural</u>**

En lo que respecta a zonas de importancia medioambiental, el principal problema que se puede identificar en el sector se refiere a la situación en que se encuentra en la periferia el Hábitat de Interés Comunitario 5330, aunque está muy degradado y tiene su continuidad paralelo a la autopista.

Toda la superficie del ámbito se ha visto sometido a una notable presión por los usos agrarios del pasado, así como las actividades y usos antrópicos del presente, que han causado a lo largo de los años una regresión del hábitat natural, fragmentándolo, degradando la comunidad vegetal potencial debido a la invasión de especies propias de ambientes degradados y exóticas invasoras que compiten con la vegetación natural, etc.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 70/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 233/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

8.- CARACTERÍSTICAS MEDIOAMBIENTALES DE LAS ZONAS QUE PUEDEN VERSE AFECTADAS DE MANERA SIGNIFICATIVA Y SU EVOLUCIÓN TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO ESPERADO EN EL PLAZO DE VIGENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR

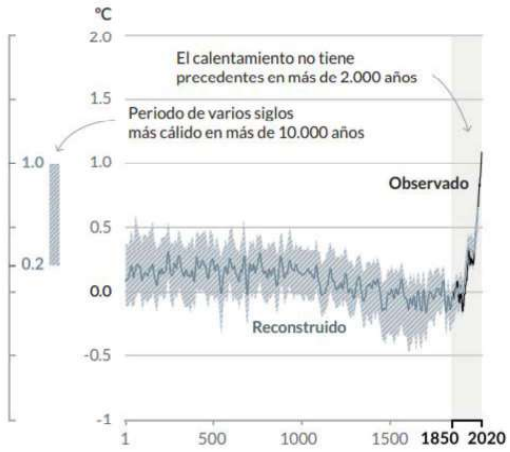
El diagnóstico de las características medioambientales de las zonas potencialmente afectadas en el ámbito de la Modificación de Bellavista tiene como objetivo evaluar la situación de los elementos heredados que conforman el actual paisaje urbanizado. Esto permitirá identificar posibles implicaciones de los cambios normativos propuestos.

Dado que se considera conveniente realizar un informe ambiental estratégico mediante una evaluación estratégica simplificada, se presenta la situación actual y las potencialidades ambientales del área.

A) ESCALA REGIONAL

A continuación, se realiza una descripción de los efectos derivados del citado fenómeno en las islas Canarias teniendo en cuenta, particularmente, la isla de Gran Canaria, así como la influencia que estos efectos pueden tener en el ámbito objeto de estudio cuando se encuentren consolidados los usos dispuestos en su interior.

El sexto informe de Evaluación del Grupo Intergubernamental de Expertos sobre Cambio Climático (IPCC, por sus siglas en inglés), entidad científica creada en 1988 por la Organización Meteorológica Mundial (OMM) y el Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente (PNUMA), alcanza conclusiones en las que considera que: "*La temperatura media global de la superficie terrestre ha experimentado incrementos sucesivos en las últimas cuatro décadas, de forma que en 2011-2020 fue aproximadamente 1,09 ºC superior a la de 1850-1900*."



Aumento de la temperatura media global entre 1 d.C. y 2020 d.C. Fuente: Informe Grupo de Trabajo I del IPCC. 2021.

El sexto informe del IPCC revela que la litosfera está experimentando cambios geográficos en lo referente al cambio climático, materializándose sus efectos, principalmente, en los factores que tienen que ver con el nivel del mar, hielo marino de la región ártica y zonas climáticas del hemisferio norte.

- **Incremento del nivel del mar (NMM)**. Se ha observado un aumento, entre 1901 y 2018 de 0,2 metros, tratándose de un crecimiento superior al registrado en cualquier siglo anterior en, al menos, los últimos 3.000 años. Esta subida se debería a la expansión térmica del agua (50%), pérdida de hielo de los glaciares (22%), pérdida de los mantos de hielo (20%) y cambios en el almacenamiento de agua terrestre (8%).

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 71/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

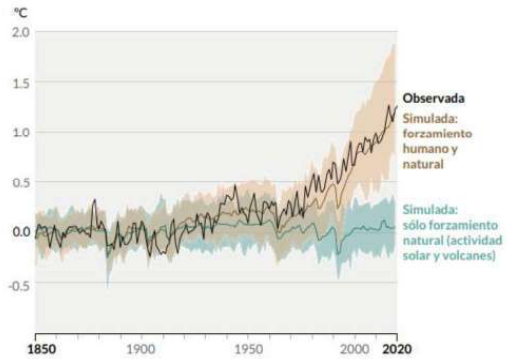
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 234/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

- **Disminución del hielo marino en el Ártico**. Ha experimentado una disminución entre 1979-1988 y 2010-2019, suponiendo una reducción interanual del orden del 40% en septiembre y del 10% en marzo.

- **Zonas climáticas**. Se detecta que las zonas climáticas se han estado desplazando hacia los polos en ambos hemisferios y la temporada de crecimiento vegetal se ha prolongado en promedio hasta dos días por década desde los años 50 del siglo XX en la región extratropical del hemisferio norte.

El sexto informe del IPCC, siguiendo la senda del anterior, afirma de forma contundente la correlación entre la influencia humana y los registros observados y escenarios futuribles del cambio climático. En concordancia con lo anterior, se afirma que *"La influencia humana es la principal causa del calentamiento de la atmósfera, el océano y la superficie terrestre*"**.**



Comparativa entre (1) simulación de forzamiento humano y natural y (2) solamente forzamiento de origen natural. Fuente: Informe Grupo de Trabajo I del IPCC. 2021.

Se establece, por consiguiente, que el calentamiento global observado ha sido, principalmente, causado por emisiones de GEI de origen antrópico, siendo atenuado parcialmente por la emisión de partículas de aerosoles. Los factores naturales y de variabilidad interna han tenido una influencia limitada.

De esta forma, el ser humano es el principal impulsor de:

- Retroceso de los glaciares desde la década de 1900.
- Subida del nivel del mar, al menos, desde 1971.
- Calentamiento de la capa superior del océano desde la década de 1970.
- Acidificación observada de la superficie del océano abierto.

La influencia humana ha contribuido a la disminución de la cobertura de nieve primaveral en el hemisferio norte desde 1950 y a la reducción, por derretimiento, de la superficie observada del manto de hielo de Groenlandia durante las últimas dos décadas.

El cambio climático antropogénico ha provocado el aumento de episodios extremos meteorológicos y climáticos tales como olas de calor, precipitaciones fuertes, sequías y ciclones tropicales desde la década de 1950. La influencia humana ha aumentado la posibilidad de ocurrencia de eventos extremos combinados, incluyendo la concurrencia de sequías y olas de calor, y las combinaciones de factores meteorológicos propicias para los incendios.

Las tendencias futuras indican que "*no hay vuelta atrás en algunos cambios del sistema climático. Sin embargo, algunos cambios podrían desacelerarse y otros podrían detenerse limitando el calentamiento*"**.**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

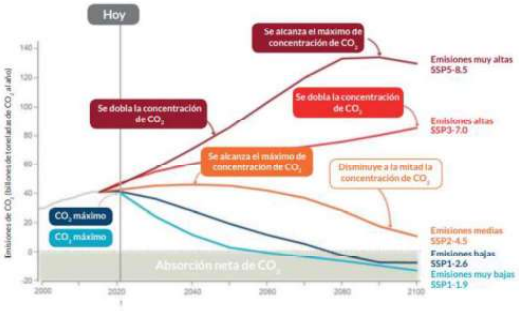
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 72/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

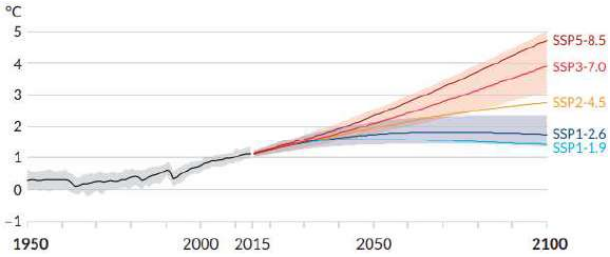
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 235/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

De esta forma, en el sexto informe se plantean diversos escenarios teniendo en cuenta la socioeconomía, capacidad mitigadora o el control sobre contaminación del aire (debida a aerosoles y precursores de ozono distintos del metano).



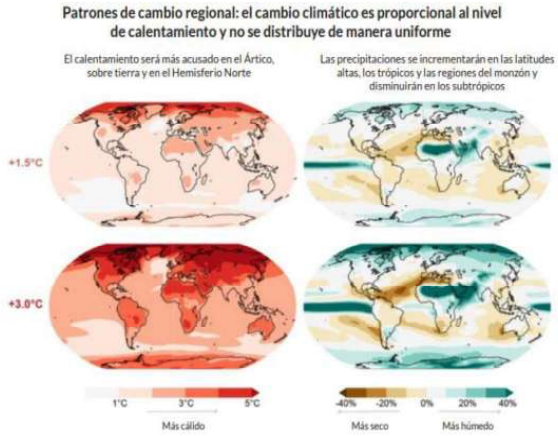
Escenarios (SSP) en función de emisiones de CO_2 en billones de toneladas al año. Fuente: Informe Grupo de Trabajo I del IPCC. 2021.

Los escenarios se traducirían en cambios en la temperatura global en 2100, en relación con el período 1850-1900, alcanzándose hasta 5ºC en 2100 (SSP5-8.5) y 1,5ºC (SSP1-1.9), siendo este último escenario el menos perjudicial.



Aumento de la temperatura según los escenarios (SSP). Fuente: Informe Grupo de Trabajo I del IPCC. 2021.

A nivel regional, estos cambios sustanciosos no se traducen en una distribución uniforme. Con respecto a la variable de temperatura, en elevadas latitudes el calentamiento será más intenso que en bajas latitudes, tratándose de cambios notorios igualmente en áreas centrales de los continentes. Si se analizan las precipitaciones, las latitudes tropicales y elevadas ganarían humedad, mientras que las zonas subtropicales sufrirían una reducción moderada, como se proyecta en las islas Canarias.



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 73/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 236/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Cambio en la distribución, a escala humedad, de las variables de temperatura y humedad. Fuente: Informe Grupo de Trabajo I del IPCC (2021).

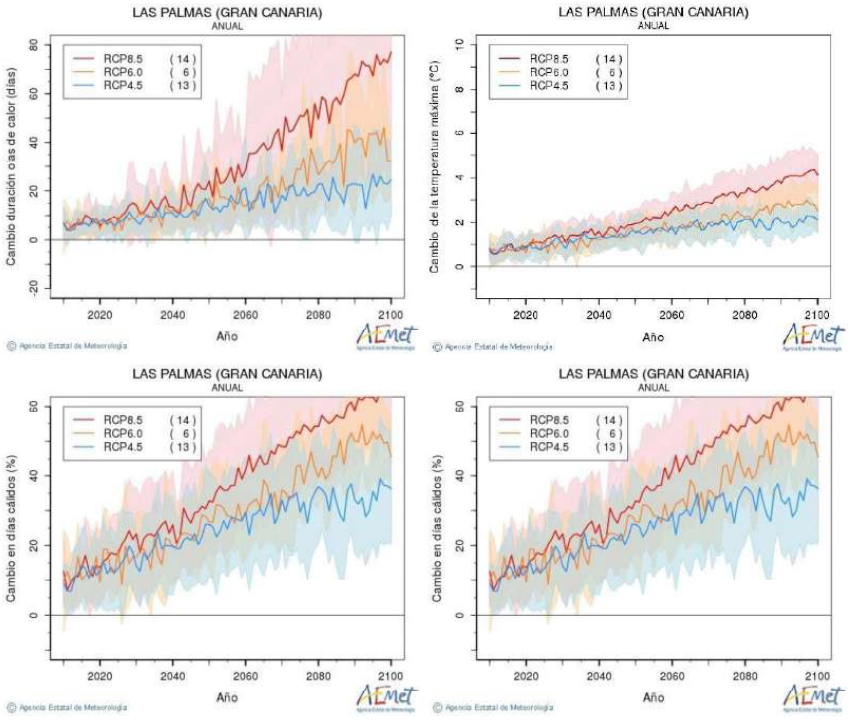
La anterior gráfica confirmaría un aumento de episodios de sequía en Europa Mediterránea; Asia Occidental; África Septentrional, Occidental y meridional; Sudamérica Nororiental y Suroccidental; Norteamérica Suroccidental y Oceanía Suroccidental.

Ante estas proyecciones, los efectos esperables del cambio climático son:

- Pérdida de efectividad de los sumideros naturales (carbono, oceánico y terrestre) a la hora de contrarrestar las emisiones de CO_2.
- Mayor impacto de fenómenos meteorológicos extremos.
- Mayor calentamiento de todas las regiones.
- Aumento de períodos cálidos y disminución de los fríos, incrementándose la intensidad e impacto de olas de calor y frío respectivamente.
- Con el escenario SSP1-1.9 ya se prevén episodios de precipitaciones torrenciales con inundaciones.
- Aumento de sequías agrícolas y ecológicas, así como su frecuencia e intensidad.

A partir de toda esta información, la Agencia Estatal de Meteorología (AEMET) ha realizado una serie de gráficas para las diferentes regiones de España (Mediterráneo, Canarias, etc.), en las que se aprecia la evolución de variables climáticas clave (temperatura, precipitaciones, etc.) en función de los diferentes escenarios propuestos, las cuales han de servir de base para el análisis de los aspectos comentados.

Estas representaciones gráficas son las siguientes para la isla de Gran Canaria:



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

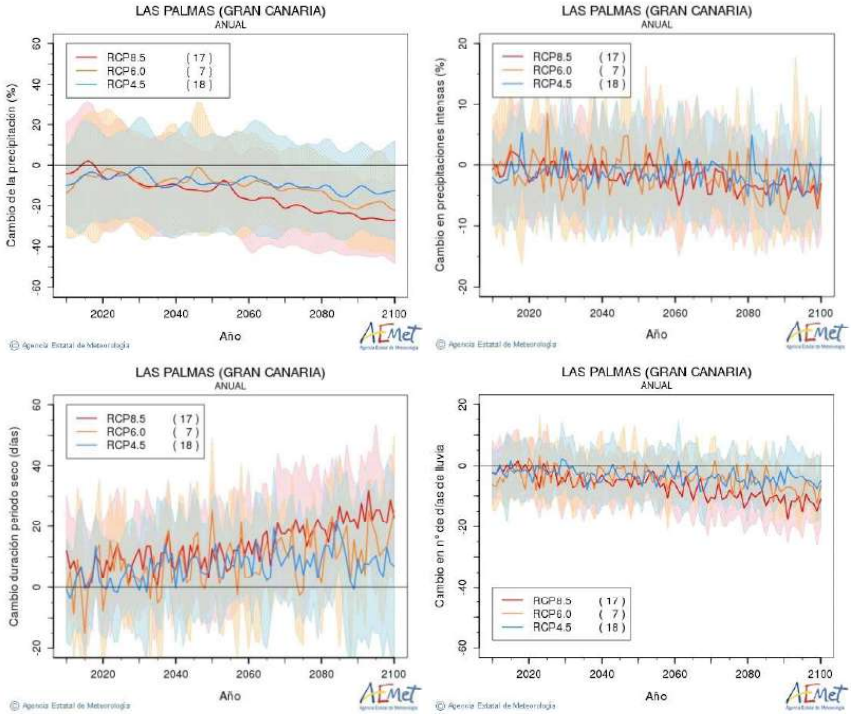
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 74/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 237/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

En este primer grupo de gráficos de evolución de la Regionalización AR5-IPCC para Gran Canaria se aprecia con claridad, en los cuatro escenarios contemplados, el progresivo incremento de la temperatura en la isla (tanto de la temperatura máxima como de la mínima), con un notable aumento del número de días cálidos y la duración de las olas de calor a lo largo del año, lo que provocará una acentuación del clima árido del ámbito de actuación.



En este segundo grupo de gráficos de evolución de la Regionalización AR5-IPCC para Gran Canaria se observa, en los cuatro escenarios contemplados, una notable reducción de las precipitaciones en la isla, tanto de las generales como de las intensas, así como un incremento en la duración de los periodos secos y un descenso en el número anual de días de lluvia, acentuando el clima árido del ámbito de actuación.

No obstante, a pesar del descenso general de las precipitaciones, en la gráfica relativa al cambio en las precipitaciones intensas se observan una serie de picos importantes en los tres escenarios considerados, especialmente en el RPC 6.0, que parecen implicar que este tipo de fenómenos de lluvias torrenciales pueden ser más intensos, lo que parece lógico atendiendo a los efectos esperables del calentamiento global.

El cambio climático provoca que exista una mayor cantidad de energía en el sistema climático global, lo que con alta probabilidad generará que los fenómenos meteorológicos adversos sean cada vez más intensos (huracanes, tormentas, lluvias torrenciales, etc.), y tiene una consecuencia clara sobre las precipitaciones intensas: esas probablemente serán más escasas, pero se producirán con mayor violencia, descargando un mayor volumen de agua sobre las zonas afectadas en cortos períodos de tiempo, incrementando el riesgo de inundaciones fluviales.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 75/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 238/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

B) ESCALA LOCAL

Para la evaluación y análisis de la vulnerabilidad se ha acudido a la metodología sugerida por el Grupo para la Observación de la Tierra (GOTA) de la Universidad de La Laguna, en el marco de un convenio específico con la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial. En general, se extraen las siguientes conclusiones con base en el análisis realizado en el anterior cuadro:

Temperatura. Se detecta que tanto las temperaturas mínimas como máximas a mediados y finales de siglo experimentan sendos ascensos. En el caso de las temperaturas mínimas, se destaca el escenario RCP 8.5. en donde desde mediados hasta finales de siglo la temperatura subiría en torno a 1,15 y 3,3 ºC aproximadamente. Asimismo, la subida más baja se detecta en el escenario RCP 4.5. en mitad de siglo, con una subida del orden de 0,65 y 1,4 ºC. Por tanto, la subida mínima planteada por ambos escenarios es superior a 0,65 ºC, tratándose de un aumento sensible.

La temperatura máxima, por su parte, alcanza valores más sensibles de aumento que la temperatura mínima. Sobresale el escenario RCP 8.5, ya que desde mediados hasta finales de siglo los valores se encuentran entre 1,5 y 3,6 ºC de forma respectiva. Por su parte, la subida más leve se ubica en el escenario RCP 4.5, con aumentos entre los 0,9 y 1,7 ºC.

Precipitación. A pesar de que en la base de datos seleccionada por el análisis no se indica la variación de precipitaciones, se estima cualitativamente que tendrá lugar en la escala temporal analizada, ya sea en el escenario RCP 4.5 o 8.5, una disminución leve del volumen de precipitaciones acentuado, en todo caso, en el escenario RCP 8.5.

Viento. En relación con el viento, la subida mínima se ubica en el escenario RCP 4.5 a mediados de siglo, con 0,05 m/s. Por otro lado, el crecimiento máximo de la velocidad se ubica en el escenario RCP 8.5, en el final del siglo, registrándose 0,05 m/s. Este último período temporal de dicho escenario es el que mayor aumento de velocidad del viento experimenta.

Radiación solar. Por último, la radiación solar presenta en todos los escenarios un aumento de esta variable. La subida más leve se ubica a mediados de siglo en el escenario RCP 8.5, en donde los valores oscilan entre 7 y 9,2 W/m^2. En el escenario RCP 4.5. la subida es algo inferior, oscilando entre los 6,6 y 7 W/m^2.

Por consiguiente, se puede concluir que los cuatro parámetros analizados registran alteraciones significativas, especialmente en lo referente a la variación de la temperatura y radiación solar recibida en el ámbito. Sin embargo, NO SE PREVÉ que estas variables tengan incidencia significativa sobre el ámbito de la propuesta.

Dicha metodología se basa en proyecciones climáticas regionalizadas para el archipiélago canario y, concretamente, para Las Palmas de Gran Canaria (Gran Canaria). Estos datos han sido publicados y obtenidos por *Weather Research and Forecasting (WRF)*, con base en CMIP5, *Earth Systems Models*; GFDL **–** MIROC **–** ESM e IPSL **–** CM5. Las variables que se van a representar son las relacionadas con la temperatura mínima y máxima (ºC), precipitación (mm), viento (m/s) y radiación (Wh/m^2).

9.- EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES DE LA MODIFICACIÓN MENOR

En el presente punto se van a analizar los objetivos de protección ambiental fijados por las normas de aplicación vigente en los ámbitos nacional e internacional, que sean de aplicación al desarrollo de la actuación propuesta, valorando asimismo como el Documento Inicial Estratégico da cumplimiento a estos objetivos en la elaboración de su propuesta.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 76/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 239/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Para ello se van a diferenciar dos apartados; un primero, en el que se incluirán todas las disposiciones legales que contenga objetivos ambientales que puedan ser aplicables al desarrollo de la actuación analizada, y un segundo, en el que se expondrá el modo en que se han tenido en cuenta estos objetivos en el presente documento.

- **Alternativa 0**

La alternativa "0" se corresponde con el modelo urbanístico resultante o deducible de un escenario en el que no interviene la Modificación Menor. Esta alternativa se corresponde con el escenario en el que se conserva la ordenación establecida en el PGO vigente, por lo que no puede considerarse como una alternativa de ordenación.

Así, la parcela donde se ubicaba el antiguo Canódromo mantendría un uso deportivo, con una edificabilidad de 0,26 m²/m². Las demás parcelas conservarían los usos y edificabilidades asignados a cada una, conforme al cuadro expuesto anteriormente, manteniendo asimismo los parámetros de ocupación, altura y demás condiciones establecidas en sus fichas específicas.

- **Alternativa 1. Desarrollo del suelo a través de dos UA de forma Independiente.**

La alternativa 1, plantea el desarrollo y gestión del suelo a través de solo dos Unidades de Actuación diferenciadas. Se plantea la Unidad de Actuación 1, la mayor de las dos, conformada por la totalidad de los propietarios que nada tienen que ver con el suelo del Canódromo y la Unidad de Actuación 2 con el resto, el suelo del Canódromo.

En esta alternativa 1, en la que se plantea el desarrollo independiente del suelo que pertenece al propietario del Canódromo del resto, se comprueba a continuación y se garantiza que se cumple con las superficies de cesiones y dotaciones con arreglo a la legislación de aplicación en cada una de las Unidades de Actuación.

- **Alternativa 2 Desarrollo y gestión del suelo a través de tres U A de forma independiente**

La alternativa 2 fija de forma general la ubicación de las parcelas de espacios libres, equipamientos y dotaciones, así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos de cada una de las Unidades de Actuación. En este caso la propiedad del Canódromo se ejecuta en la UA-3, excluida en la alternativa anterior.

Estos son los únicos conceptos en que se diferencian las alternativas, manteniéndose la superficie de intervención igual en ambas alternativas de desarrollo, con las mismas distribuciones de uso.

9.1.- METODOLOGÍA CARACTERIZACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS.

Seguidamente se analizan de manera comparativa los probables efectos significativos sobre el medio ambiente de la Alternativa 0 (planeamiento vigente) y las Alternativas 1 y 2 que concretan tres opciones diferenciadas de ordenación estructural y pormenorizada para el sector.

En dicha valoración se incluye la identificación, descripción y caracterización los efectos potenciales del desarrollo de la propuesta sobre los distintos aspectos ambientales, siguiendo los preceptos de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación ambiental. Tomando como base de información la caracterización y diagnóstico ambiental expuesta en apartados anteriores, se expone una valoración cualitativa y cuantitativa de los potenciales impactos ambientales de las determinaciones de las diferentes alternativas consideradas para la ordenación, además de la Alternativa 0, que está orientada

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 77/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 240/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

no solo a identificar la solución de mayor viabilidad ambiental, sino también la más apropiada para mitigar o resolver potenciales impactos y conflictos ambientales, tanto preexistentes como derivados del desarrollo de las determinaciones de la Modificación Menor, y que también definirá las posibilidades para generar procesos de desarrollo equilibrado y sostenido, determinando la ocupación del territorio menos agresiva.

La valoración que se va a desarrollar en este apartado para definir la magnitud de los efectos ambientales significativos se realiza aplicando la normativa vigente, procediéndose a identificar, valorar y definir la incidencia de la propuesta.

La naturaleza y los atributos de un efecto ambiental quedan determinados por un signo y un valor. El signo puede ser positivo, si es beneficioso, o negativo si es perjudicial. El valor se establece en función de la magnitud del impacto y de su incidencia.

Una vez realizada la valoración cualitativa se procederá a la valoración cuantitativa del impacto, para lo cual se empleará la metodología de Conesa, V. 2010 (Conesa, V. Guía Metodológica para la Evaluación del Impacto Ambiental. 4ª Ed. Ediciones Mundi-Prensa. Madrid, España), según la cual se definen los siguientes aspectos:

Efecto significativo: aquel que se manifiesta como una modificación del medio ambiente, de los recursos naturales, o de sus procesos fundamentales de funcionamiento, que produzca o pueda producir en el futuro repercusiones apreciables de los mismos.

Por la variación de la calidad ambiental (Naturaleza): (Signo)
- **Impacto positivo**: admitido como tal tanto por la comunidad científica y técnica como por la población en general, en el contexto de un análisis completo de los beneficios y costes genéricos.
- Impacto negativo: el efecto se traduce en una pérdida de un valor naturalístico, estético-cultural, paisajístico de productividad ecológica o en un aumento de perjuicios ocasionados por la contaminación, la erosión o colmatación.

Por la intensidad o grado de destrucción: (IN)
Este término se refiere al grado de incidencia sobre el factor, en el ámbito específico en el que actúa.
- Impacto muy alto o total: expresa una destrucción casi total del factor considerado en el caso en que se produzca el impacto.
- Impacto mínimo o bajo: expresa una destrucción mínima del factor considerado.
- Impacto medio y alto: sus repercusiones se consideran entre niveles intermedios de los dos citados anteriormente.

Por la extensión: (EX)
Área de influencia teórica del impacto en relación con el entorno de la actividad. Se clasifica según:
- Impacto puntual: tiene un efecto muy localizado.
- **Impacto parcial:** el efecto tiene una incidencia apreciable en el medio.
- **Impacto extenso:** el efecto se detecta en una gran parte del medio analizado.
- Impacto total: el efecto se manifiesta de forma generalizada en todo el entorno considerado.
- Impacto de ubicación crítica: el efecto se produce en un entorno cuya situación hace que sea crítica.

Por el momento en que se manifiesta: (MO)
El plazo de manifestación del impacto (alude al tiempo que transcurre desde la ejecución de la acción y el comienzo o aparición del efecto sobre el factor del medio considerado)
- Impacto largo plazo: el efecto se manifiesta al cabo de cierto tiempo desde el inicio de la actividad, como consecuencia de la aportación progresiva de agentes o sustancias debido a su acumulación a bien a su efecto sinérgico (más de 5 años).
- Impacto medio plazo: similar al anterior, pero en un periodo de tiempo que va de un año a cinco años.
- Impacto inmediato: el efecto en el que el plazo de tiempo desde que se produce la acción hasta que se manifiesta el impacto es prácticamente nulo (inferior a un año).
- Impacto de momento crítico: el efecto cuyo momento de aparición es crítico, independientemente del plazo de manifestación.

Por su persistencia: (PE)

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 78/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 241/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Se refiere al tiempo, que supuestamente, permanecería el efecto desde su aparición y, a partir del cual el factor afectado retornaría a las condiciones iniciales previas a la acción por medios naturales, o mediante la introducción de medidas correctoras.
- Fugaz: La alteración que ocasiona prácticamente no se aprecia en el tiempo. La permanencia del efecto tiene lugar durante menos de un año.
- **Impacto temporal:** la alteración que ocasiona no permanece en el tiempo. Si dura entre uno y diez años.
- Impacto permanente: la alteración es indefinida en el tiempo. A efectos prácticos se considera permanente cuando tiene una duración mayor de 10 años.

Por su reversibilidad: (RV)
Se refiere a la posibilidad de reconstrucción del factor afectado como consecuencia de la acción acometida, es decir, la posibilidad de retornar a las condiciones iniciales previas a la acción, por medios naturales, una vez aquella deja de actuar sobre el medio.
- Corto plazo: la recuperación es inmediata tras el cese de la actividad y no precisa prácticas correctoras o protectoras (se retoman las condiciones iniciales en menos de un año).
- **Medio plazo**: la alteración puede ser asimilada por el entorno gracias al funcionamiento de los procesos naturales y o actuación del hombre (se retoman las condiciones iniciales entre uno y diez años).
- **Irreversible:** no es posible retornar a la situación anterior por medios naturales.

Por la interrelación de acciones y/o efectos: (SI)
Este atributo contempla el reforzamiento de dos o más efectos simples. La componente total de la manifestación de los efectos simples, provocados por acciones que actúan simultáneamente, es superior a la que cabría de esperar de la manifestación de efectos cuando las acciones que las provocan actúan de manera independientes, no simultáneas.
- **Sin sinergismo:** Cuando una acción actuando sobre un factor, no es sinérgica con otras acciones que actúan sobre el mismo factor.
- **Sinérgico:** se produce cuando el efecto conjunto en presencia simultánea de varios agentes o acciones supone una incidencia mayor que el efecto suma.
- **Muy Sinérgico**: Si la incidencia es altamente sinérgica.

Por su acumulación: (AC)
Atributo referido al incremento de la manifestación del efecto, cuando persiste de forma continuada o se reitera la acción que lo genera.
- **Impacto simple**: el efecto se manifiesta sobre un solo componente ambiental o cuyo modo de acción es individualizada.
- Impacto acumulativo: el efecto al prolongarse en el tiempo la acción del agente inductor, incrementa progresivamente su gravedad.

Por la relación Causa-Efecto: (EF)
Este atributo se refiere a la forma de manifestación del impacto sobre el factor, como consecuencia de una acción.
- **Impacto directo:** su efecto tiene incidencia inmediata en algún factor ambiental.
- **Impacto indirecto o secundario:** el efecto supone una incidencia inmediata respecto a la interdependencia de un factor ambiental con otro.

Por su periodicidad: (PR)
Se refiere a la regularidad con que se manifiesta el efecto.
- Impacto continuo: el efecto se manifiesta a través de alteraciones regulares (constantes) en su permanencia.
- Impacto discontinuo o irregular: el efecto se produce a través de alteraciones irregulares (impredecibles) en su permanencia.
- Impacto periódico: el efecto se manifiesta de manera cíclica o recurrente en el tiempo.

Por su capacidad de recuperación: (MC)
Posibilidad de reconstrucción total o parcial del factor afectado como consecuencia de la acción ejercida. Es decir, está referida a la posibilidad de retornar a las condiciones iniciales previas a la acción, por medio de la intervención humana (introducción de medidas correctoras).
- **Impacto irrecuperable**: la alteración del medio es imposible de reparar ya sea por la acción natural o por la acción del hombre (la alteración es imposible de reparar).
- **Impacto mitigable:** los efectos pueden paliarse o mitigarse de forma ostensible, mediante el establecimiento de medidas correctora (la recuperación es parcial).
- **Impacto recuperable:** el efecto de la alteración puede eliminarse por la acción humana (la recuperación es total).

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 79/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 242/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Hay que señalar que esta variada tipología de impactos no es en absoluto excluyente, ya que un mismo impacto puede pertenecer a la vez a dos o más grupos tipológicos.

A partir de la caracterización, se realiza una valoración de la **importancia del impacto con la siguiente fórmula:**

I = +/- (3IN+2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)

En función de dicho valor se considerará:

<25 COMPATIBLE
25-50 MODERADO
51-75 SEVERO
>75 CRÍTICO

Compatible: Aquel cuya recuperación es inmediata tras el cese de la actividad, y no precisa medidas preventivas o correctoras

Moderado: Aquel cuya recuperación no precisa medidas preventivas o correctoras intensivas, y en el que la consecución de las condiciones ambientales iniciales requiere cierto tiempo.

Severo: Aquel en que la recuperación de las condiciones del medio exige medidas preventivas o correctoras, y en el que, aún con esas medidas, aquella recuperación precisa un periodo de tiempo dilatado.

Crítico: Aquel cuya magnitud del impacto es superior al umbral aceptable. Con él se produce una pérdida permanente de la calidad de las condiciones ambientales, sin posible recuperación, incluso con la adopción de medidas protectoras o correctoras.

A esta valoración de impactos, se le añade NULO, reservándose esta última valoración para aquellas variables sobre la que no habrá incidencia ambiental de ningún tipo, quedando justificado en el texto.

En la siguiente tabla aparecen los valores que toman las distintas características de los impactos:

NATURALEZA (N)	
Positivo	+
Negativo	-

EXTENSIÓN (EX)	
Puntual	1
Parcial	2
Extenso	4
Total	8
Crítica	(+4)

PERSISTENCIA (PE)	
Fugaz	1
Temporal	2
Permanente	4

SINERGIA (SI)	
Sin sinergismo (simple)	1
Sinérgico	2
Muy sinérgico	4

EFECTO (EF) (relación-causa efecto)	
Indirecto (secundario)	1
Directo	4

RECUPERABILIDAD (MC)	

INTENSIDAD (I)	
Baja	1
Media	2
Alta	4
Muy alta	8
Total	12

MOMENTO (MO)	
Largo Plazo	1
Medio Plazo	2
Inmediato	4
Crítico	(+4)

REVERSIBILIDAD (RV)	
Fugaz (corto plazo)	1
Medio Plazo	2
Irreversible	4

ACUMULACIÓN (AC) (incremento progresivo)	
Simple	1
Acumulativo	4

PERIODICIDAD (PR) (regularidad en la manifestación)	
Irregular y discontinuo	1
Periódico	2

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 80/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 243/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Recuperable	1
Mitigable	4
Irrecuperable	8

Continuo	4

Antes de comenzar con la valoración es importante hacer notar que las alternativas propuestas se desarrollan fuera de Espacio Natural Protegido por la legislación canaria o nacional, e igualmente fuera de los espacios que conforman la Red Natura 2000.

Del mismo modo se ha de tener en cuenta que las alternativas propuestas se desarrollan cumpliendo con los objetivos ambientales explicitados en apartados anteriores, puesto que se considera este hecho imprescindible para ser considerados como alternativas viables. La metodología de valoración de efectos utilizada en el presente estudio no sólo está orientada a identificar, mitigar o resolver potenciales impactos y conflictos derivados del desarrollo de las determinaciones de esta propuesta, sino que también definirá las posibilidades para generar procesos de desarrollo urbano equilibrado y sostenido, determinando la ocupación del territorio menos agresiva.

9.2.- VALORACIÓN DETALLADA Y SIGNO DE LOS IMPACTOS Y DE SUS PROBABLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS INDUCIDOS POR LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LA MODIFICACIÓN MENOR.

Los impactos apreciables en el medio ambiente, producidos por la aplicación de las determinaciones que conlleve el desarrollo de la Modificación Menor, se dividen en las siguientes fases:

1.- Fase de Ejecución: Obras y Edificaciones.
2.- Fase Operativa: Funcionamiento.

- **FASE DE EJECUCIÓN**

ASPECTO AMBIENTAL: BIODIVERSIDAD

Dada la escasa riqueza y diversidad natural que presenta la superficie, así como la presión antrópica a que se encuentra sometida, y teniendo en cuenta las determinaciones de la propuesta en las tres alternativas (incluyendo la alternativa 0), cabe descartar que el desarrollo de la misma pueda producir efectos negativos directos o indirectos significativos sobre la biodiversidad, pues su ejecución no implica destrucción o pérdida de áreas destacadas en este aspecto, ni va a inducir impacto notable en lo que respecta a la reducción de la abundancia y diversidad o variedad de especies florísticas y faunísticas, ni desequilibrios en los ecosistemas naturales.

En el caso particular de la biodiversidad florística, la incidencia no será significativa siempre que para la implantación y mantenimiento de zonas ajardinadas se evite el empleo de especies florísticas incluidas en el catálogo de especies invasoras (Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras), para evitar que estas especies agresivas puedan escaparse de cultivo y entrar en competencia con la vegetación natural propia de las áreas del entorno y de la isla; siendo además recomendable que para la consolidación de zonas ajardinadas que se recurra, al menos parcialmente, a la utilización de especies autóctonas y/o endémicas propias del piso bioclimático en que se sitúa la superficie, para contribuir a la preservación del patrimonio vegetal insular.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA — Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2025-003113 — Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 81/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por: SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa — Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 244/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	4	4
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-21 COMPATIBLE**	**-21 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: FLORA Y VEGETACIÓN

Considerando la inexistencia de áreas de interés florístico, formaciones vegetales naturales singulares, hábitats de interés comunitario y de especies sometidas a protección, cabe de partida descartar que la ejecución de las determinaciones de la Modificación Menor en ninguna de sus alternativas pueda inducir algún efecto adverso significativo sobre la flora o la vegetación.

Es importante reiterar la necesidad de evitar para el empleo de especies florísticas incluidas en el catálogo de especies invasoras (*Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, de especies exóticas invasoras*) para el desarrollo de zonas verdes, para evitar que estas especies agresivas puedan entrar en competencia con la vegetación natural del entorno.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	1	1
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	1	1
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-14 COMPATIBLE**	**-14 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: FAUNA

Se valoran los efectos sobre las especies faunísticas en cuanto a las afecciones ocasionadas por las alteraciones del terreno (pérdida de hábitat) y las molestias ocasionadas por las emisiones de ruidos, gases, partículas en suspensión, etc., asociados a la fase de obras, con especial atención a las especies de la avifauna.

Dentro del ámbito de estudio no existen hábitats faunísticos naturales de interés, ni se identifican especies de la fauna de especial sensibilidad o sometidas a alto régimen de protección ligadas a dicha superficie que pudieran condicionar el desarrollo de la propuesta.

No cabe considerar que la ejecución de las obras asociadas a la Modificación Menor pueda inducir efectos significativos sobre la fauna en ninguna de sus alternativas, pues en ningún caso se produce

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 82/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 245/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

pérdida ni fragmentación de áreas de interés faunístico o hábitats de interés, ni efectos negativos directos o indirectos sobre especies relevantes de la fauna.

* Valoración de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	-16 COMPATIBLE	-16 COMPATIBLE

ASPECTO AMBIENTAL: GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA (TIERRA)

Atendiendo a las características geológicas y geomorfológicas y teniendo en cuenta que en el ámbito de estudio han sido eliminados por completo los rasgos geomorfológicos originales por efecto de la ocupación antrópica (movimientos de tierra, edificación, pavimentación, asfaltado, etc.), y considerando que ninguna de las alternativas de la Modificación Menor implica realización de movimientos de tierra de consideración, cabe concluir que la propuesta de la Modificación Menor en todas sus alternativas inducirá a un impacto prácticamente despreciable sobre estas variables.

* Valoración de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	4	4
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	-23 COMPATIBLE	-23 COMPATIBLE

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA — Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2025-003113 — Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 83/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por: SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa — Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 246/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

ASPECTO AMBIENTAL: SUELOS

La cubierta edáfica natural de la superficie de estudio ha sido eliminada por completo, por lo que no cabe esperar efectos negativos sobre esta variable.

* Valoración de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	NULO	NULO

ASPECTO AMBIENTAL: HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA (AGUA)

En lo que respecta a la hidrología: el ámbito de estudio no incide directa ni indirectamente sobre la red de barrancos local, ni sobre la red de drenaje de pluviales del espacio urbanizado.

En cuanto a la hidrogeología: no cabe esperar afección de consideración asociada a alteraciones de la recarga natural de las aguas subterráneas debido a la naturaleza y entidad de la superficie afectada por las determinaciones de la Modificación Menor en ninguna de sus alternativas.

* Valoración de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	-18 COMPATIBLE	-18 COMPATIBLE

ASPECTO AMBIENTAL: CALIDAD DEL AIRE

Atendiendo a las perturbaciones temporales de este factor relacionadas con la fase de obras (movimientos de tierras, demolición de edificación existente, combustión de motores de maquinaria, etc.), cabe considerar que las afecciones sobre la calidad del aire derivadas de la ejecución de las determinaciones previstas en las alternativas de la Modificación Menor serán poco significativas y fácilmente controlables mediante la aplicación de medidas correctoras.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	2	2
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA — Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2025-003113 — Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 84/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por: SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa — Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 247/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Reversibilidad (RV)	-	2	2
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-23 COMPATIBLE**	**-23 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: FACTORES CLIMÁTICOS

Ninguna de las determinaciones de la propuesta en ninguna de sus alternativas presenta potencialidad para inducir modificaciones de consideración en los factores climáticos, atendiendo en especial a posibles incrementos de temperatura o a modificación de la incidencia de los vientos a escala local, durante la fase de ejecución.

* Valoración de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-18 COMPATIBLE**	**-18 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: CAMBIO CLIMÁTICO (HUELLA DE CARBONO).

Los efectos negativos potenciales sobre el cambio climático (calentamiento global) consisten en la inducción de dicho fenómeno debido a las emisiones de gases de efecto invernadero (en especial de CO2) derivadas de la quema de combustibles fósiles asociada a la demanda de energía eléctrica, al empleo de la maquinaria y vehículos implicados en las obras, a la elaboración de los materiales y extracción de materias primas necesarias para su desarrollo, la gestión de los residuos, etc.

En este sentido, se descarta que las diferentes alternativas propuestas para la Modificación Menor puedan inducir emisiones de gases potencialmente inductoras del cambio climático de consideración. Se descarta asimismo que el desarrollo de las obras proyectadas, tanto en la alternativa A1 como en la alternativa A2 implique incidencia negativa sobre el cambio climático relacionada con la liberación de gases potencialmente inductores de dicho fenómeno debido a movilización de suelos, a la inducción de fenómenos de erosión y/o a la eliminación de masas significativas de vegetación que actúen en la actualidad como sumideros de gases de efecto invernadero.

* Valoración de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 85/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 248/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-18 COMPATIBLE**	**-18 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: POBLACIÓN

En cuanto a la potencial afección sobre la población y en general los usos del entorno, las incidencias más relevantes en las alternativas 1 y 2 estarán relacionadas con las afecciones temporales de la calidad del aire (emisiones de polvo, gases, etc.), las emisiones acústicas, las alteraciones paisajísticas y las incidencias sobre el viario adyacente durante la etapa de obras.

Las alternativas de desarrollo de la Modificación Menor no requieren para su desarrollo obras con envergadura suficiente para alterar el bienestar de la población de manera significativa.

En cuanto a los usos, compensan modificar el estado actual del frente a la Avenida de Moya donde hay usos comerciales e industriales degradados y el interior del resto de parcelas con amplios grados de degradación ambiental por por la ejecución de viviendas residencial, entre otras dotaciones. En el caso de la alternativa 2 se incluye la totalidad de la propiedad del Canódromo.

La alternativa 0 no supone afección alguna sobre esta variable.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	1	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-20 COMPATIBLE**	**-19 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: SALUD HUMANA

Los principales efectos potenciales negativos que podrían repercutir sobre la salud humana relacionados con la fase de obras en las alternativas 1 y 2 son los debidos a las alteraciones acústicas, que pueden producir pérdida de audición y otros daños en el oído, ocasionar trastornos físicos y psicológicos en el organismo humano (perturbación del sueño, stress, etc.).

En el apartado anterior se analiza la potencial incidencia sobre poblaciones, y por tanto sobre la salud humana, por efecto del ruido asociado a la ejecución de la propuesta, concluyéndose que la afección no será significativa en ningún caso durante la fase de obras sobre los usos residenciales colindantes, tratándose además de un efecto temporal.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 86/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 249/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

En lo relativo a esta afección, será de aplicación el R.D. 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas que garanticen la no afección de la salud humana:

Legislación Estatal

Ley 37/2003 de 17 de noviembre del Ruido. – R.D. 1367/2007

Según se indica en el artículo 1: "el objeto de esta Ley es prevenir, vigilar y reducir la contaminación acústica para evitar y reducir los daños que de esta pueden derivarse para la salud humana, los bienes o el medio ambiente", siendo el ámbito de aplicación (artículo 2) " todos los emisores acústicos, ya sean de titularidad pública o privada, así como las edificaciones en su calidad de receptores acústicos".

En esta ley se definen los tipos de áreas acústicas, se indican de forma general, los planes de actuaciones y se dictan las directrices generales que se deben desarrollar en los oportunos reglamentos respecto índices a acústicos, valores límite de inmisión y emisión, contenido y exigencias para los mapas de ruido, las líneas de actuación para las prevención y corrección de la contaminación acústica, el régimen sancionador, etc.

a) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
b) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.
c) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.
d) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el párrafo anterior.
e) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.
f) Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.
g)Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.

En el artículo 15 se establecen los niveles de calidad acústica aplicable a las distintas áreas acústicas en áreas urbanizadas existentes, en función de los distintos periodos del día, definidos según: día (Ld), en una dimensión de 12 horas; tarde (Le) correspondiente a 4 horas y noche (Ln) correspondiente a 8 horas. Estos niveles se presentan en la siguiente tabla:

TABLA				
OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA EN ÁREAS URBANIZADAS EXISTENTES				
Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiere una especial protección contra la contaminación acústico	60	60	50
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65	65	55
d	Sectores del territorio con predomino de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c)	70	70	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

Las alteraciones temporales de la calidad del aire (emisiones de polvo y gases) no constituyen un efecto que pueda inducir afección de la salud humana dada la entidad de las obras, y son controlables.

Considerando las limitaciones impuestas por la normativa sectorial, con carácter general, cabe descartar que durante la fase de obras se puedan producir emisiones acústicas, y/o alteraciones de la calidad atmosférica (emisiones de gases, partículas), que puedan producir efectos de consideración sobre la salud humana.

La alternativa 0 no supone afección sobre esta variable.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 87/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 250/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	-19 COMPATIBLE	-19 COMPATIBLE

ASPECTO AMBIENTAL: BIENES MATERIALES Y PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL

De la información documental disponible y del reconocimiento del ámbito de estudio se desprende que en el ámbito de la Modificación Menor no existe ninguna manifestación con valor patrimonial etnográfico ni arqueológico, ni de interés monumental o arquitectónico evidente en superficie, que pudiera condicionar el desarrollo de la propuesta.

Toda afección sobre este aspecto se encontraría relacionada con el improbable hallazgo de alguna manifestación de interés que haya permanecido oculta en el subsuelo, situación muy improbable sobre todo teniendo en cuenta que la superficie del sector ya se encuentra edificada e intervenida por la urbanización.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	-18 COMPATIBLE	-18 COMPATIBLE

ASPECTO AMBIENTAL: INFRAESTRUCTURAS, MOVILIDAD Y TRANSPORTE

La infraestructura más relevante existente en el sector, que podría resultar afectada de manera indirecta durante la fase de obras en las alternativas 1 y 2 (intensificación del tráfico pesado, retenciones, incremento del riesgo de accidentes, deterioro, etc.) es la viaria que discurre en la proximidad del espacio; si bien las determinaciones de la Modificación Menor no implican obras que puedan repercutir de manera negativa significativa sobre dicho viario, -alteraciones directas y/o indirectas (modificación

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 88/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 251/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

de trazado, cortes temporales, alteraciones funcionales, retenciones, inducción de riesgo de accidentes, etc.)-.

En cualquier caso, se deberán adoptar medidas que eviten la afección temporal o permanente de infraestructuras activas, (viales, redes de servicio, pasos, etc.), durante la etapa de obras asociadas al desarrollo de la Modificación Menor

La alternativa 0 no supone afección alguna sobre esta variable.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	2	2
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	2	2
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-23 COMPATIBLE**	**-23 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: PAISAJE

El ámbito de la actuación comprende un sector de suelo urbano con elevado grado de consolidación por la edificación, el viario, etc. y, las determinaciones de la Modificación Menor no implican incremento o traslado de los espacios destinados a ocupación edificatoria que comporten alteraciones paisajísticas temporales y definitivas de la urbanización respecto a la situación actual ni a la ordenación vigente, -en particular no van a incrementar de manera significativa respecto a la misma la intrusión visual asociada a la edificación del sector-.

Atendiendo a la transformación de las características paisajísticas del territorio, teniendo en cuenta las afecciones temporales propias de las obras, (movimientos de tierras, demoliciones, presencia de maquinaria pesada, etc.), pero sobre todo a la transformación definitiva del paisaje por la culminación de la implantación de los usos asignados en el interior del espacio en las alternativas 1 y 2, cabe señalar que los efectos de las determinaciones de la Modificación Menor no se traducirán en afecciones paisajísticas relevantes, ni en cuanto a pérdida de calidad paisajística natural ni en cuanto a intrusión visual.

Desde el punto de vista del paisaje urbano, el desarrollo de la propuesta supone la recuperación de un espacio degradado y que se integraría convenientemente en el entorno. Debido a su ubicación, se vincularía fácilmente a los comercios y espacios residenciales que los rodean dinamizando las áreas comerciales y mejorando el aspecto visual de la entrada al núcleo turítico.

La alternativa 0 conllevaría al sostenimiento de la situación actual, con el proceso de degradación ambiental y paisajística que ello supone.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 89/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 252/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	+	+
Intensidad (I)	2	1	1
Extensión (EX)	1	1	1
Momento (MO)	1	4	4
Persistencia (PE)	4	4	4
Reversibilidad (RV)	4	4	4
Sinergia (SI)	1	1	1
Acumulación (AC)	1	-	-
Efecto (EF)	4	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	4	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	-27 MODERADO	+23 COMPATIBLE	+23 COMPATIBLE

ASPECTO AMBIENTAL: CONSUMO DE AGUA

En la fase de ejecución de la propuesta, las determinaciones de la Modificación Menor, en ninguna de sus alternativas de desarrollo, inducen a una variación relevante en el consumo de agua -necesario para la aplicación de riegos correctores de emisiones de polvo, para compactaciones y para la elaboración de hormigones-.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	1	1
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	-17 COMPATIBLE	-17 COMPATIBLE

ASPECTO AMBIENTAL: CONSUMO DE ENERGÍA

Ninguna de las determinaciones de la propuesta en ninguna de sus alternativas presenta potencialidad para inducir afecciones de consideración en lo que respecta al consumo de energía durante la fase de obras en contraste con la alternativa 0.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA — Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2025-003113 — Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 90/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por: SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa — Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 253/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	1	1
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-17 COMPATIBLE**	**-17 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: GENERACIÓN DE RESIDUOS

Ninguna de las determinaciones de la propuesta, en ninguna de las alternativas de desarrollo (A1 y A2) presenta potencialidad para inducir afecciones de consideración en lo que respecta a la producción de residuos durante la fase de obras. Se entiende por residuo lo recogido en el articulado de *la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular*

Los residuos generados durante la fase de ejecución de la propuesta y su gestión serán fundamentalmente los siguientes:

a) Restos vegetales, generados por las actuaciones de desbroce y limpieza de superficies de las zonas ajardinadas, que alcanzarán un volumen mínimo.

b) Residuos urbanos y asimilables a urbanos, Se considera que el personal implicado en obras generará aproximadamente 0,6 Kg/día de residuos, los cuales se almacenarán adecuadamente en contenedores dispuestos al efecto.

c) Residuos inertes, durante las obras se generarán volúmenes poco importantes de tierras no reutilizables, restos de hormigón, escombros, metales, etc., derivados de los distintos procesos constructivos a desarrollar (demolición de la edificación existente, etc.).

d) Residuos peligrosos, estos residuos (combustibles, disolventes, trapos de limpieza contaminados, pinturas, etc.), pueden constituir un foco de contaminación en caso de mala gestión y almacenamiento; por lo que, aunque no cabe esperar una producción significativa de residuos de esta naturaleza, deberán ser convenientemente almacenados para su entrega periódica a gestor autorizado.

Con carácter general, las cantidades de los distintos tipos indicados serán muy poco significativas, tratándose en cualquier caso de materias que deberán ser objeto de adecuado manejo, almacenamiento temporal y gestión, para evitar afecciones paisajísticas o inducción de contaminación.

La alternativa 0 no supone afección alguna sobre esta variable.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	2	2
Extensión (EX)	-	2	2
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	2	2
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 91/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 254/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	-17 COMPATIBLE	-17 COMPATIBLE

ASPECTO AMBIENTAL: ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y RED NATURA 2000

Teniendo en cuenta la distancia que separa las actuaciones previstas en la Modificación Menor respecto a los Espacios Naturales Protegidos y adscritos La Red Natura 2000 del entorno, cabe considerar que los efectos potenciales directos e indirectos de la fase de obras sobre estas áreas serán nulos.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	NULO	NULO

ASPECTO AMBIENTAL: INTERRELACIÓN ENTRE TODOS LOS FACTORES

La valoración de los potenciales efectos ambientales de la Modificación Menor sobre los distintos aspectos ambientales anteriormente realizada en las tres alternativas revela que las principales interrelaciones entre efectos (en lo que confieren a las alternativas 1 y 2) tienen que ver con las perturbaciones debidas a las emisiones acústicas y de partículas asociadas a la fase de ejecución de las propuestas, y su potencial incidencia directa sobre la calidad del aire, e indirecta sobre la población, y los usos del entorno; aunque no cabe considerar un efecto sinérgico, ni acumulativo, ni significativo en este caso debido a la interrelación de tales efectos, que además tendrán carácter temporal y serán minimizables.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	2	2
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	-20 COMPATIBLE	-20 COMPATIBLE

- **FASE OPERATIVA: FUNCIONAMIENTO.**

ASPECTO AMBIENTAL: BIODIVERSIDAD

Dada la escasa riqueza y diversidad natural que presenta la superficie afectada por la Modificación Menor y su entorno, cabe descartar que la propuesta en ninguna de las alternativas (A1 y A2) pueda producir efectos negativos indirectos significativos sobre la biodiversidad en la fase operativa.
En lo que respecta a la vegetación, la incidencia no será en ningún caso significativa, dado que en el entorno próximo al ámbito no se identifican áreas de particular sensibilidad en lo que respecta a la

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 92/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 255/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

biodiversidad, si bien resulta recomendable que, en previsibles labores de mantenimiento de zonas verdes, se evite el empleo de especies florísticas incluidas en el catálogo de especies invasoras (Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras), para evitar que estas especies agresivas puedan escaparse de cultivo y entrar en competencia con la vegetación natural del entorno; siendo además recomendable que para el mantenimiento y consolidación de zonas ajardinadas se recurra, al menos parcialmente, a la utilización de especies autóctonas y/o endémicas propias del piso bioclimático en que se sitúa la superficie, para contribuir a la preservación del patrimonio vegetal insular.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	2	2
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	-20 COMPATIBLE	-20 COMPATIBLE

ASPECTO AMBIENTAL: FLORA

En cuanto a la evolución que seguirán las diferentes especies usadas en la revegetación de los espacios ajardinados previstos en la Modificación Menor, se consideran las normales, siempre que se evite la introducción de especies exóticas agresivas, para que no se generen interacciones con la vegetación natural del entorno, la introducción y favorecimiento de la proliferación de especies foráneas que pueden tener carácter invasor, etc., en las labores de reposición de marras en zonas verdes.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	NULO	NULO

ASPECTO AMBIENTAL: FAUNA

Como se ha indicado anteriormente, en el ámbito de la Modificación Menor no se identifican elementos faunísticos singulares o hábitats de particular interés en lo que respecta a la fauna; y cabe considerar que dicha propuesta en ninguna de sus alternativas implica actuaciones que puedan incrementar la presión urbana (aumento relevante de las perturbaciones asociadas a la intensificación de tráfico, de presencia humana, la iluminación, etc.) respecto a las determinaciones de la planificación vigente, que mantendrá sus condiciones de calidad ambiental en parámetros muy similares a los actuales durante la fase operativa de la propuesta.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 93/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 256/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	4	4
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	-23 COMPATIBLE	-23 COMPATIBLE

ASPECTO AMBIENTAL: GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA (TIERRA)

En la fase operativa no se producen efectos sobre la geología ni sobre la geomorfología.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	NULO	NULO

ASPECTO AMBIENTAL: SUELOS

En la fase operativa no se producen efectos sobre los suelos.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	NULO	NULO

ASPECTO AMBIENTAL: HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA (AGUA)

El sector dispone de una red de evacuación de pluviales de la urbanización que, como hasta ahora, continuará operando de manera adecuada en momentos de lluvias intensas, por lo tanto, en la fase operativa no se producen efectos en ninguna de sus alternativas.

Por lo que respecta al mantenimiento de las zonas ajardinadas (Alternativas 1 y 2), se descarta que el empleo de fitosanitarios pueda inducir contaminación de las aguas superficiales o subterráneas, dada la regulación de su empleo establecida por la legislación vigente.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA — Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2025-003113 — Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 94/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por: SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa — Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 257/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	1	1
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-16 COMPATIBLE**	**-16 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: CALIDAD DEL AIRE

Se contemplan posibles focos de alteración de la calidad del aire debido al aumento de la circulación de vehículos (liberación de gases contaminantes (Nox, CO2, CO) y partículas de inquemados por la combustión de la gasolina en los motores, además de ruido) y al incremento de la iluminación artificial del área, así como a las potenciales emisiones asociadas a la intensificación del uso urbano del espacio.

Tomando como referencia la ordenación vigente, las determinaciones de la Modificación Menor no inducirán una intensificación del uso urbano del sector, pues no van a suponer un incremento significativo de la afluencia y circulación de vehículos, personas, etc.

En conjunto, las potenciales perturbaciones con capacidad para afectar a la calidad del aire asociadas a la fase operativa del sector en sus dos alternativas, en particular las relacionadas con la implementación de uso residencial y comercial (Alternativa 2) no serán significativas, serán rápidamente dispersadas por la acción de barrido del aire, y deberán en cualquier caso encontrarse por debajo de los límites permitidos por la legislación sectorial vigente; pudiéndose además descartar un efecto sinérgico o acumulativo de consideración con las emisiones asociadas a usos del entorno.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	**Alternativa 0**	**Alternativa 1**	**Alternativa 2**
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	1	1
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-16 COMPATIBLE**	**-16 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: FACTORES CLIMÁTICOS

La propuesta en ninguna de sus alternativas lleva asociados efectos con capacidad para inducir modificaciones de consideración en los factores climáticos en su fase operativa, ni debido a incremento de superficie edificada que pueda inducir aumento de la temperatura del aire, ni a la introducción de barreras (vegetales o edificatorias) que pudieran desviar o frenar la libre circulación del aire o alterar el régimen de vientos que incide en la zona.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 95/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 258/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	1	1
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	1	1
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-17 COMPATIBLE**	**-17 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: CAMBIO CLIMÁTICO (HUELLA DE CARBONO)

Si bien resulta muy difícil realizar una estimación adecuada de la huella de carbono asociada a la propuesta en todas sus alternativas, cabe estimar que sus determinaciones no van a tener repercusiones de consideración en lo que respecta al cambio climático y a la emisión de gases de efecto invernadero, pues no va a producir incremento de los consumos de energía eléctrica y combustibles respecto a la ordenación vigente.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	1	1
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	1	1
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-17 COMPATIBLE**	**-17 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: POBLACIÓN

Las determinaciones de la Modificación Menor en las alternativas 1 y 2 no van a inducir disfunciones o alteraciones negativas significativas sobre la población asentada en la zona de San Fernando – Buenavista, así como en los complejos hoteleros de la zona sur. y su entorno, atendiendo en especial a que las incidencias propias del incremento del tráfico, la iluminación, la generación de ruidos, y en general de intensificación del uso comercial y residencial del sector no van a resultar incrementadas de manera apreciable respecto a la situación actual en la zona como ya se ha indicado.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 96/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 259/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Al contrario, la propuesta, sobre todo en la alternativa 2 con la participación del dueño del canódromo, implica una mejora y potenciación de la calidad de dicha urbanización, y aporta beneficios al sector en que se integra, mejorando la calidad del conjunto, y también tendrá efectos positivos sobre la socioeconomía (contribución a la generación de empleo, a la promoción y mejora de los servicios, incremento de la demanda y oferta de la vivienda, incremento en la oferta de productos de alimentación, etc.), por lo que tendrá buena acogida social.

Las alternativas propuestas no inducen un crecimiento de población significativo, y garantizan la adecuada disposición de servicios comerciales en el sector de la alimentación y una mejora en oferta residencial en condiciones de equidad para todos los sectores de la sociedad y sin distinciones de género, sin inducir efectos referentes a la discriminación por sexos.

Al contrario que las demás alternativas, la alternativa 0 supondría el abandono de una infraestructura cuyos servicios no son funcionales, que conllevaría a la pérdida de empleo, déficit de servicios en lo que respecta al comercio de la alimentación y una oferta de vivienda deficitaria.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	+	+
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	3	4
Reversibilidad (RV)	-	2	2
Sinergia (SI)	-	2	2
Acumulación (AC)	-	1	1
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	3	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**+20 COMPATIBLE**	**+22 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: SALUD HUMANA

Las determinaciones de la Modificación Menor en ninguna de sus alternativas van a inducir alteraciones respecto a la buena convivencia de usos, ni a inducir afecciones a la salud humana en el ámbito urbano en que se desarrolla; por el contrario, se traducen en una previsible mejora respecto a los usos previstos (Alternativas 1 y 2) en la planificación vigente en lo que concierne a las condiciones ambientales con repercusión sobre la salud humana.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-		
Recuperabilidad (MC)	-	4	4

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 97/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 260/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-20 COMPATIBLE**	**-20 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: BIENES MATERIALES Y PATRIMONIALES

En la fase operativa no se producen efectos sobre los bienes materiales ni sobre el patrimonio histórico cultural dada la inexistencia de los mismos.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**NULO**	**NULO**

ASPECTO AMBIENTAL: INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTE

El sector cuenta en la actualidad con una gran conectividad vial con respecto al viario general externo, la cual se verá mantenida en aplicación de la Modificación Menor.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-		
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-20 COMPATIBLE**	**-20 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: PAISAJE

En lo que respecta a la calidad del paisaje urbano, las determinaciones de la Modificación Menor en las alternativas 1 y 2 comportan efectos positivos en la mejora de la estética del conjunto edificado del complejo urbano, al rehabilitar un espacio degrado, sin uso actual en su mayor parte, aprovechando un espacio ya urbanizado y dotándolo de nuevos usos adscritos en beneficio directo de la población.

En lo que respecta a la alternativa 0, el no intervenir comportaría el empeoramiento no sólo de la edificación existente sino también de los servicios de la zona.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	+	+
Intensidad (I)	2	2	2

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 98/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 261/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Extensión (EX)	1	1	1
Momento (MO)	4	4	4
Persistencia (PE)	4	4	4
Reversibilidad (RV)	2	2	2
Sinergia (SI)	1	1	1
Acumulación (AC)	1	-	-
Efecto (EF)	4	1	1
Periodicidad (PR)	2		
Recuperabilidad (MC)	4	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**-28 MODERADO**	**+25 COMPATIBLE**	**+25 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: CONSUMO DE AGUA

A escala municipal, el desarrollo de la propuesta en ninguna de sus alternativas lleva implícito crecimiento apreciable de la demanda de agua respecto a lo ya previsto en la planificación vigente, durante la etapa operativa.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	2	2
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	1	1
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-20 COMPATIBLE**	**-20 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: CONSUMO DE ENERGÍA

A escala municipal, el desarrollo de la propuesta en ninguna de las alternativas lleva implícito incremento apreciable del consumo energético respecto a lo ya previsto en la planificación vigente durante la etapa operativa.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	4	4

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 99/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 262/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Reversibilidad (RV)	-	2	2
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	1	1
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-20 COMPATIBLE**	**-20 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: GENERACIÓN DE RESIDUOS

Los tipos principales de residuos esperables son los residuos urbanos y asimilables a urbanos, que en ninguna de las alternativas y en ningún caso alcanzarán cantidades significativas, siendo la gestión de estos de competencia municipal.

A escala municipal, el desarrollo de la propuesta no lleva implícito incremento apreciable en la generación de residuos respecto a lo ya previsto en la planificación vigente.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	1	1
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-22 COMPATIBLE**	**-22 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y RED NATURA 2000

No cabe considerar un efecto sinérgico, ni acumulativo, ni significativo debido a las interrelaciones entre los afectos anteriormente valorados que puedan afectar indirectamente a los espacios incluidos en Espacios Naturales Protegidos o en la Red Natura 2000.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**NULO**	**NULO**

ASPECTO AMBIENTAL: INTERRELACIÓN ENTRE TODOS LOS FACTORES

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 100/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 263/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

No cabe considerar un efecto sinérgico, ni acumulativo, ni significativo debido a las interrelaciones entre los afectos anteriormente valorados en ninguna de las alternativas.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	NULO	NULO

CONCLUSIÓN: VALORACIÓN – EVALUACIÓN.

Seguidamente se incluye una tabla sintética en la que se exponen los impactos producto de los efectos de las principales determinaciones de la propuesta asociados a cada alternativa propuesta sobre los diferentes aspectos ambientales, diferenciando la fase de obras y la fase operativa, sin tener en consideración la aplicación de medidas protectoras y correctoras.

ASPECTO AMBIENTAL	VALORACIÓN DEL IMPACTO					
	OBRAS			OPERATIVA		
	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Biodiversidad	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Flora y vegetación	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Nulo	Compatible
Fauna	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Geología y geomorfología	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Nulo	Nulo
Suelos	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo
Hidrología e Hidrogeología (Agua)	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Calidad del aire	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Clima	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Cambio climático (Huella de Carbono)	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Población	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible +	Compatible +
Salud humana	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Bienes materiales y patrimonio histórico cultural	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Nulo	Nulo
Infraestructuras, movilidad y transporte	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Consumo de agua	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Consumo de energía	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Generación de residuos	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Paisaje	Moderado	Compatible +	Compatible +	Moderado	Compatible+	Compatible+
ENP y Red Natura 2000	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo
Interrelación entre los distintos factores	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo

Tras analizar los impactos significativos derivados de las disposiciones de la Modificación Menor, se concluye que la evaluación es mayoritariamente compatible con los diversos aspectos ambientales.

Los efectos de las determinaciones de esta propuesta no generan impactos severos, críticos ni moderados en ninguna de las variables ambientales, salvo en la alternativa 0, que presenta un impacto moderado en la variable paisajística tanto en la fase de obras como en la operativa.

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA — Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2025-003113 — Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 101/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por: SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa — Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 264/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Esto se debe a que la superficie de la Modificación Menor no presenta limitaciones para acoger los usos proyectados, dada la ausencia de valores naturales y/o culturales. Además, sus disposiciones están orientadas a adaptar el espacio actual para la integración de nuevos usos residenciales sin ocupar nuevas superficies que no estén degradadas, aprovechando un espacio existente para mejorar la integración, compatibilidad y sostenibilidad ambiental de los nuevos usos en el entorno.

En términos generales, se puede concluir que ambas alternativas de modificación presentan un grado de impacto similar, cierto que la Alternativa 2, al incluir la parcela de los propietarios del Canódromo en las actuaciones mejora el desarrollo del conjunto, así, la propuesta de la Modificación Menor presenta un alto grado de compatibilidad ambiental desde el inicio, incluso sin considerar medidas ambientales adicionales porque mejora un espacio ahora mismo degradado y soluciona la implantación de nuevas zonas residenciales.

Sin embargo, en el epígrafe 11 siguiente se describen las medidas preventivas y correctoras que permitirán implementar esta propuesta con un alto grado de compatibilidad ambiental y un nivel de impactos residuales significativos prácticamente nulo.

10.- INCIDENCIAS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

HA continuación, se describen brevemente las alternativas de ordenación estructural y pormenorizada del ámbito de estudio, abordándose seguidamente la evaluación de sus efectos ambientales.

10.1.- PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA

El Plan Insular de Ordenación del Territorio de Gran Canaria (en adelante PIO GC) vigente fue aprobado definitivamente el 5 de enero de 2023, relativo a la aprobación definitiva de la Revisión del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIOGC), para su adaptación a la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

- **ZONIFICACIÓN**

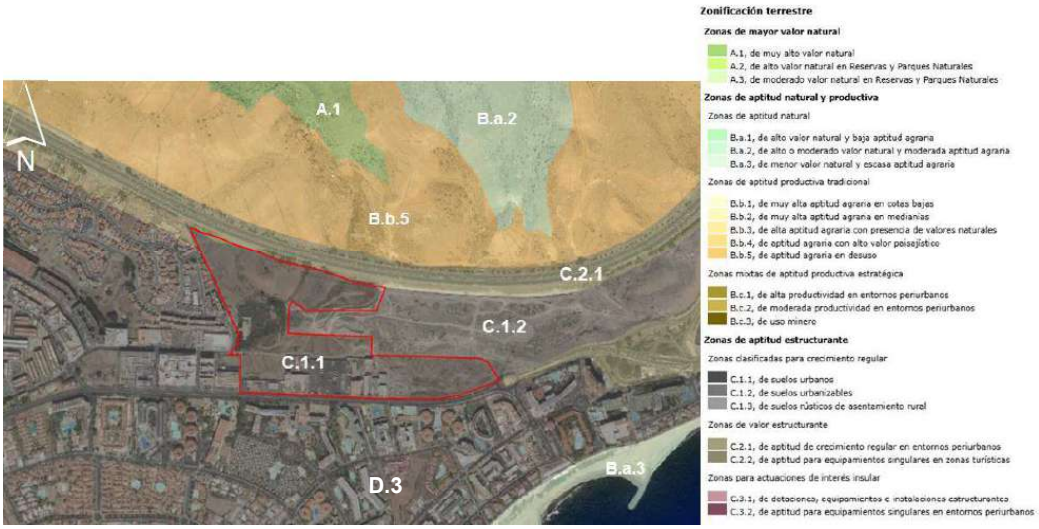
En dicho documento, el ámbito de la Modificación Menor se encuentra integrado dentro de suelos zonificados como C.1.1 suelos urbanos en toda su extensión.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 102/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 265/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45



Zonificación PIOGC. Fuente: PIOGC

Las determinaciones que establece el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria para las Zonas C.1.1, en su artículo 100, expone entre otros, lo siguiente:

> *"Esta Zona está constituida por aquellas áreas que el planeamiento urbanístico vigente ha clasificado como suelo urbano.*
>
> *La inclusión de suelo en esta Zona tiene carácter meramente orientativo, no declarativo, y no supone límite a la eficacia de las reclasificaciones o recategorizaciones de suelo producidas por previsiones de tipo legal o las derivadas de la alteración, aprobación o ejecución de un instrumento de ordenación."*

Las disposiciones generales sobre zonificación y régimen básico de usos para las zonas C.1.1 Suelos Urbanos, en su artículo 103, son las siguientes:

> *"A. La alteración de la categoría o del uso característico de los Suelos Urbanos incorporados a esta Zona, manteniendo su clasificación, estará condicionada al cumplimiento de las determinaciones establecidas al efecto en el TRLOTENC y en las Secciones correspondientes al Tejido Residencial, Turístico o Económico de este Plan.*
>
> *B. Los usos resultantes de la aplicación de las determinaciones de clasificación de Suelo Urbano contenidas en los apartados anteriores se entenderán compatibles con el presente Plan."*

En base a lo expuesto, es adecuado el planteamiento que se realiza conforme a las determinaciones recogidas en el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

En el mismo documento de ordenación insular, dentro de la Ordenación Complementaria en las *"Redes de Espacios de Interés Insular",* se dan unas pautas (directrices) para el planeamiento urbanístico, las parcelas de esta Modificación Menor se encuentran anexa al **"AOE 19 Espacio de Actividad Turística de Tarajalillo-El Veril**", incluidas dentro de las Áreas Libres con Equipamiento, de la que cuyas determinaciones no se tienen en cuenta en la Modificación Menor.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 103/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 266/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45



AOE 19 Espacio de Actividad Turística de Tarajalillo-El Veril. Fuente: PIOGC

Cabe considerar en base a lo expuesto, que la ordenación contenida en la Modificación Menor es compatible con las determinaciones incluidas en el Plan Insular de Gran Canaria.

10.2.- DETERMINACIONES DEL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DEL PAISAJE DE GRAN CANARIA. (PTE – 05)

Aprobado definitivamente el día 2 de abril de 2014, por la que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje de Gran Canaria, PTE-5, promovido por el Cabildo Insular de Gran Canaria. Tal y como se muestra en la imagen siguiente, el ámbito de la Modificación Menor se engloba dentro de la Zona D.3: de suelos urbanos, que en su Art. 112. Acciones sobre lo urbano, se definen los siguientes objetivos:

> *Las Administraciones actuarán en los ámbitos territoriales de las Actuaciones Estructurantes denominadas "Acciones sobre lo urbano" con los siguientes criterios:*
>
> *- Promover alternativas tipológicas a las edificaciones adosadas, que ofrezcan una mejor integración en el medio físico insular mediante nuevos modos de ocupar el territorio.*
> *- Impulsar actuaciones de paisaje que potencien los valores históricos urbanos, reconociendo y tratando de integrar el patrimonio existente.*
> *- Adecuar y ofrecer un tratamiento paisajístico integral a las nuevas áreas de oportunidad y sus entornos anexos, que puedan surgir de la reconversión de áreas obsoletas como pueden ser algunas áreas industriales inmersas en el tejido urbano.*
> *- Promover la mejora y el acondicionamiento paisajístico de la infraestructura viaria a su paso por los núcleos urbanos consolidados, de tal forma que se fomenten, en la medida de lo posible y siempre en relación con los estudios de movilidad que se realicen por parte de los municipios, las conexiones peatonales, promoviendo así una mayor permeabilidad transversal y evitando que el viario se constituya como una frontera infranqueable.*
> *- Atender al contacto de las grandes áreas urbanas con su entorno y al tratamiento paisajístico de sus límites, tanto con el medio costero como con zonas agrícolas y naturales.*
> *- Enlazar los espacios libres a modo de red, conformando corredores de espacios libres integrados en el área urbana.*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

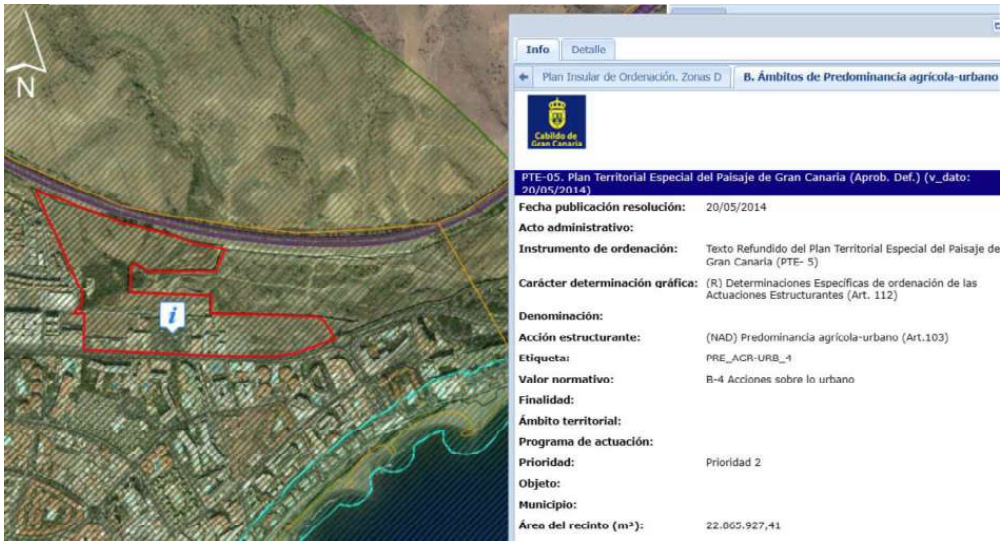
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 104/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 267/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Dentro de la unidad de actuación B.4.4. Maspalomas, en su punto 2º se detalla lo siguiente:

> *2. Propiciar el acondicionamiento del paisaje urbano de esta zona turísticas, principalmente en las áreas de mayor densidad edificatoria tal y como ocurre en el sector de Playa del Inglés, en coordinación con las medidas establecidas en la Ley 6/2009, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, donde se establece la necesidad de recuperar suelo para la creación de espacios libres, contribuyendo así a la mejora medioambiental de este núcleo urbano.*



Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje de Gran Canaria. Fuente: IDEGranCanaria. PIOGC

Cabe considerar en base a lo expuesto, que la ordenación contenida en la Modificación Menor es compatible con las determinaciones incluidas en el Plan Territorial Especial del Paisaje de Gran Canaria.

10.3.- DETERMINACIONES DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL PTE-21 CORREDOR DE TRANSPORTE PÚBLICO CON INFRAESTRUCTURA PROPIA Y MODO GUIADO ENTRE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Y MASPALOMAS, EN LAS ZONAS DE SAN AGUSTÍN-SAN FERNANDO DE MASPALOMAS Y TARAJALILLO – LILOLANDIA. (PTE – 21)

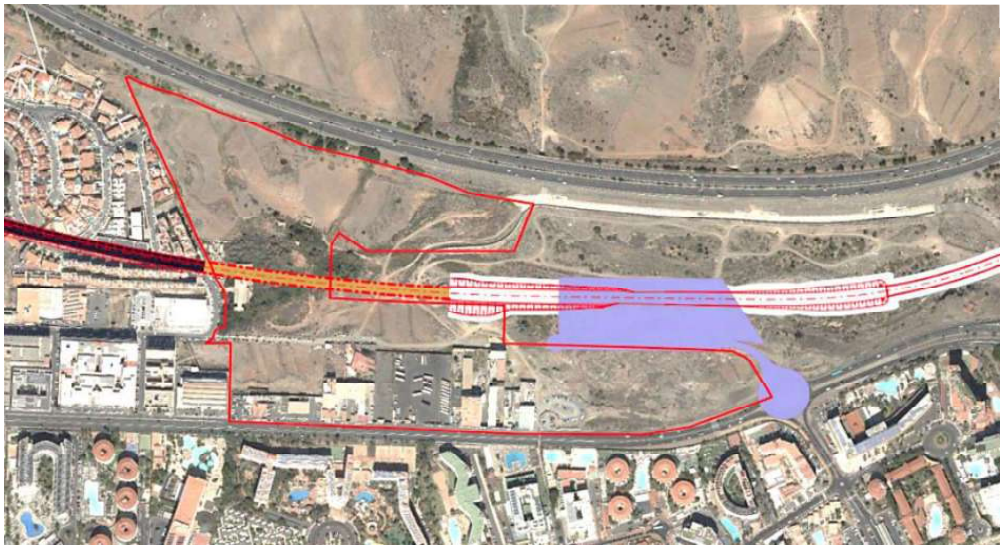
El documento original del Corredor de transporte público con infraestructura propia y modo guiado entre Las Palmas de Gran Canaria y Maspalomas, fue aprobado el 10 de noviembre de 2015, quedando la superficie de la Modificación Menor afectada de la siguiente forma.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 105/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

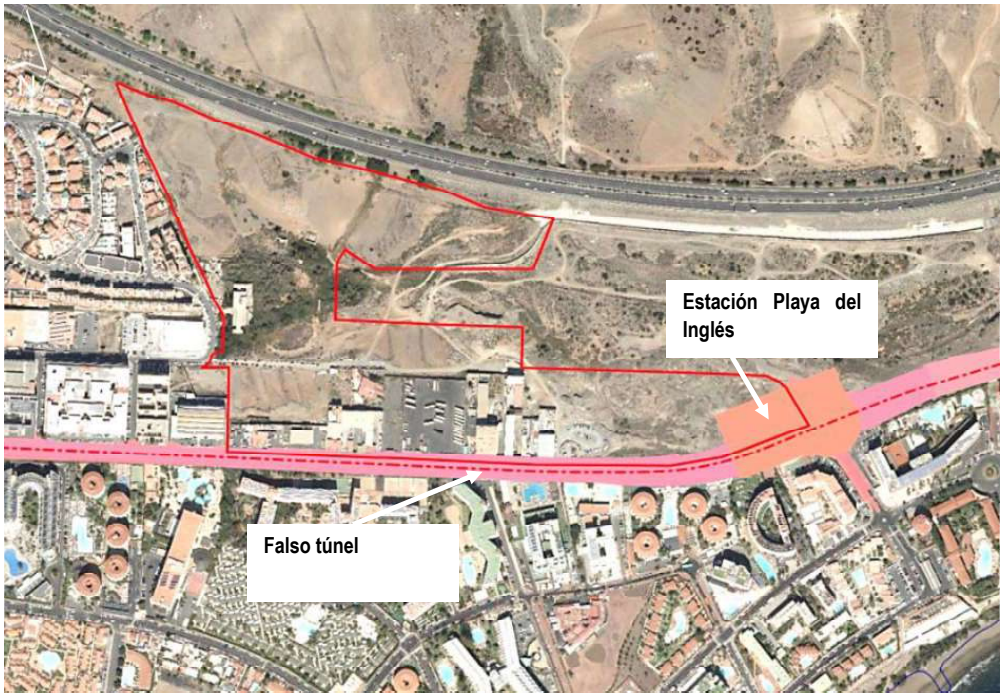
Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 268/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45



PTE -21 Aprobado Inicialmente. Fuente: IDEGranCanaria. PIOGC

Sin embargo, éste fue revisado posteriormente y se encuentra el documento en Aprobación Definitiva publicada el 31 de marzo de 2023, el ámbito se encuentra afectado al sur por las siguientes determinaciones:



Revisión del PTE-21. Fuente: IDEGranCanaria. PIOGC

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 106/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 269/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

- **<u>Ámbito específico de ordenación 5. Estaciones en falso túnel. Estación Playa del Inglés</u>**

Artículo 19.- Ámbito territorial 5. Concepto, finalidad, régimen de usos, criterios de actuación y régimen de edificación.

1. *Comprende la zona de Dominio Público inmediata a la línea ferroviaria en la que se sitúan las estaciones del sistema ferroviario construidas en falso túnel, así como los terrenos para la implantación de las instalaciones necesarias para la explotación de la misma (sistema de ventilación, zonas de intercambio modal, aparcamientos, servicios de apoyo, etc). Se incluyen en estas áreas:*
   - *Los terrenos situados en superficie necesarios para la ejecución de las estaciones y para la realización de las actividades propias del explotador, los destinados a tareas complementarias de aquellas y los espacios de reserva que garanticen el desarrollo del servicio ferroviario.*
   - *En este ámbito territorial se encuentran situadas las estaciones de Santa Catalina, San Telmo, Jinámar, Aeropuerto, El Veril y Maspalomas.*
   - *Para determinar el ámbito territorial de estas zonas se tomará como aristas exteriores la proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno.*

2. *La finalidad de la ordenación en este ámbito ha de ser la de posibilitar el acceso de los usuarios al servicio ferroviario, facilitar el intercambio modal para convertirse en puntos singulares del sistema de transporte público y potenciar el desarrollo sostenible del entorno en el que se implanta la estación.*

3. *En lo referente al régimen de usos globales se consideran los siguientes:*

<u>Usos Principales.</u>

1. *Infraestructuras*
   - *Las actuaciones necesarias para la implantación y explotación de la estación ferroviaria y de sus instalaciones anexas (accesos, zonas de intercambio modal, aparcamientos, servicios de apoyo, etc.).*

<u>Usos Compatibles.</u>

1. *Infraestructuras*
   - *Se permitirá la realización de obras de infraestructura cuando la prestación de un servicio público así lo exija, previa autorización del Cabildo de Gran Canaria*
   - *Vialidad y espacios libres. Se permitirá la implantación de viales y espacios libres en esta zona siempre que no interfieran o condicionen la explotación ferroviaria.*
   - *Aparcamientos bajo rasante. Se permitirá la construcción de aparcamientos disuasorios bajo rasante en la zona de afección de la infraestructura ferroviaria en el entorno de las estaciones.*

2. *Terciario*
   - *Se permitirá la implantación de comercios, oficinas y servicios que complementen el servicio ferroviario y contribuyan a potenciar el desarrollo sostenible del entorno, previa autorización del Cabildo de Gran Canaria.*

<u>Usos Prohibidos.</u>
   - *Los usos no compatibles con lo establecido en este artículo salvo los que se autoricen por ser sistemas generales de interés general y no contradigan las determinaciones contenidas en el Plan Territorial Especial o su Revisión Parcial.*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 107/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 270/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

3. *Los criterios de actuación para este ámbito son los siguientes:*
   - *Se potenciará la accesibilidad en medios mecánicos a las estaciones mediante una adecuada conexión con la red viaria existente o en estudio.*
   - *Se integrarán adecuadamente en la trama urbana correspondiente para optimizar la accesibilidad peatonal.*
   - *Se dotará a las estaciones de zonas de intercambio con el resto del transporte público (guaguas y taxis) y con el transporte privado (área de kiss&ride, zonas de aparcamiento adecuadamente dimensionadas, etc.)*
   - *Se potenciará la disposición en el entorno de las estaciones de actividades y servicios que hagan más atractivo el uso del transporte público.*

4. *Condiciones de la edificación.*
   - *Todas las construcciones realizadas en el ámbito específico 5 para posibilitar la entrada en servicio y la explotación de la nueva línea ferroviaria tendrán los parámetros edificatorio (superficie, volumen, altura, etc.) adecuados para atender a la función para la que hayan sido diseñados.*
   - *En el diseño y construcción de todos los edificios e instalaciones realizados en el marco del presente Plan, especialmente en aquellos situados en suelo rústico, se prestará atención a su adecuada integración en el entorno, con el objeto de minimizar el posible impacto causado por los mismos.*
   - *Edificabilidad: 1m2/m2.*
   - *Ocupación: 50%*
   - *Altura máxima: 10m.*
   - *Distancias a linderos: 5m.*
   - *La realización de cualquier obra de edificación, infraestructura o superestructura relacionada con el presente Plan deberá ser autorizada por el Cabildo de Gran Canaria.*

- **<u>Ámbito específico de ordenación 2. Vía general en falso túnel</u>**

Artículo 16.- Ámbito territorial 2. Concepto, finalidad, régimen de usos, criterios de actuación y régimen de edificación.

1. *Comprende la zona de Dominio Público inmediata a la línea ferroviaria (vía general) en los tramos en los que esta discurre en falso túnel, definida en los artículos 12, 13 y 15 de la Ley 38/2015 del Sector Ferroviario, así como los terrenos para la implantación de las instalaciones necesarias para la explotación de la misma (electrificación, drenaje, etc.):*
   - *Los terrenos situados en superficie sobre la infraestructura de la línea férrea, estableciéndose como aristas exteriores la proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, y una franja de terreno a cada lado de la misma. En suelo Rústico y Urbanizable la franja será de ocho metros de anchura y en suelo Urbano de cinco metros.*
   - *Estas distancias podrán ser reducidas por el Cabildo siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril, pero nunca podrá ser menor de dos metros.*

2. *La finalidad de la ordenación en este ámbito ha de ser la de posibilitar la implantación y la explotación de la línea ferroviaria y sus instalaciones anexas.*

3. *En lo referente al régimen de usos globales se consideran los siguientes*

<u>Usos Principales</u>

.

1. *Infraestructuras*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 108/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 271/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

- *Las actuaciones necesarias para la implantación y explotación de la línea ferroviaria y de sus instalaciones anexas (Electrificación, señalización, comunicaciones, drenaje, accesos, etc.).*

Usos Compatibles.

1. *Infraestructuras*
   - *Se permitirá la realización de obras de infraestructura cuando la prestación de un servicio público así lo exija, previa autorización del Cabildo de Gran Canaria.*
   - *Vialidad y espacios libres. Se permitirá la implantación de viales y espacios libres en esta zona siempre que no interfieran o condicionen la explotación ferroviaria.*

2. *Ambientales que por sus características no afecten a la seguridad de la estructura del túnel ni dificulten la explotación de la línea ferroviaria*

Usos Prohibidos.

- *Los usos no compatibles con lo establecido en este artículo salvo los que se autoricen por ser sistemas generales de interés general y no contradigan las determinaciones contenidas en el Plan Territorial Especial y en su Revisión Parcial.*

4. Los criterios de actuación para la zona son los siguientes:

- *Tanto los instrumentos de ordenación territorial como urbanística deberán establecer medidas que propicien el desarrollo sostenible de estos espacios.*

5. Condiciones de la edificación.

- *Todas las construcciones realizadas en el ámbito específico 2 para posibilitar la entrada en servicio y explotación de la nueva línea ferroviaria tendrán los parámetros edificatorios (superficie, volumen, altura, etc.) adecuados para atender a la función para la que hayan sido diseñados. A menos que esté expresamente justificado estas edificaciones tendrán una altura máxima de una planta o 4,5 metros.*
- *En el diseño y construcción de todos los edificios e instalaciones realizados en el marco del presente Plan, especialmente en aquellos situados en suelo rústico, se prestará atención a su adecuada integración en el entorno, con el objeto de minimizar el posible impacto causado por los mismos.*
- *Las edificaciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje, y procurándose su óptimo estado de conservación.*
- *La realización de cualquier obra de edificación, infraestructura o superestructura relacionada con el presente Plan deberá ser autorizada por el Cabildo de Gran Canaria.*

Según lo estipulado la parcela dedicada a dotacional se vería afectada por la superficie necesaria para la ejecución de la Estación de Playa del Inglés, en todo caso, al igual que ocurre con el falso túnel propuesto que irá bajo la superficie de la actual Avenida de Moya, será ejecutada en falso túnel por lo que los usos del ordenamiento de la Modificación Menor podrán ser compatibles la parcela destinada a este.

10.4.- PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR (PTEOTI-GC)

La Dirección General de Ordenación del Territorio, mediante *Resolución de 28 de febrero de 2014, por la que se hace público el Acuerdo de aprobación definitiva y de la documentación con eficacia normativa del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de la isla de Gran Canaria (PTEOTI-GC), aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente*

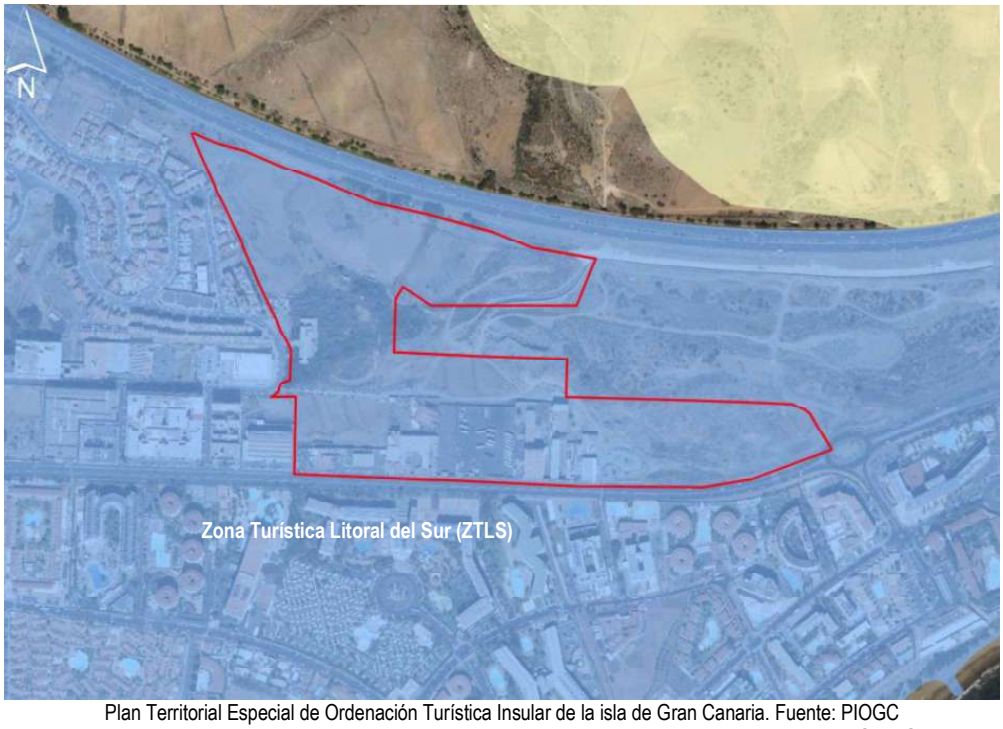
Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 109/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 272/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

de Canarias adoptado en sesión de 28 y 30 de noviembre de 2011, promovido por el Cabildo de Gran Canaria.- Expte. 2006/0874., nombra todo este espacio como **Zona Turística Litoral del Sur (ZTLS)**, en su articulado se mencionan numerosos aspectos estéticos urbanísticos que deben ser tenidos en cuenta en especial en todo el margen de la GC-500.



Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de la isla de Gran Canaria. Fuente: PIOGC

Dentro de este instrumento de ordenación, su denominación se corresponde con el PTTC-6. SB. Playa del Inglés, según el plano 2.2.1.1 de ordenación del PTEOTI-GC.



Extracto del PTEOTI-GC

En este documento se establece que el suelo que abarca **la Modificación Menor**, las tres unidades de actuación que se corresponde con el ámbito de la UE nº 47 del Plan General vigente, está dentro de una pieza territorial turística, **sin uso turístico específico. Por lo que se puede considerar en base a lo recogido en la norma del PTEOTI, que la ordenación contenida en la Modificación Menor es compatible con las determinaciones incluidas es este.**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 110/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 273/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

10.5.- DETERMINACIONES DEL PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE ESTRUCTURACIÓN Y REGENERACIÓN DEL ESPACIO CONSOLIDADO DE PLAYA DEL INGLÉS (PTP – 08)

El Plan Territorial Parcial para la regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés (PTP8) aprobado definitivamente el 6 de noviembre de 2012, propone en parte de este suelo la actuación AEMT-A01, una recomendación al planeamiento municipal de reconsiderar parámetros en parcelas frente norte GC-500, consistente en la erradicación de construcciones obsoletas (naves industriales) y renovación de edificios terciarios.

Que en su artículo (ND-R) Actuaciones Estratégicas de Intervención sobre el Espacio Mixto Público-Privado, AEMT (Art. 47)

"1. (ND) Concepto:
Actuación Estratégica de Intervención sobre suelo privado o mixto (público-privado) dirigida a remodelar o reordenar conjuntos alojativos, comerciales o mixtos, especialmente deteriorados o infradotados que requieren una rehabilitación simultánea del espacio público circundante.

2. (ND y R) Aplicación:
Estas actuaciones definidas en la Memoria Justificativa están representadas en el Plano de Ordenación ORD-ESP 19, y son las siguientes:
AEMT- 01 Recomendación al PGO de reconsiderar parámetros y estándares en parcelas frente norte GC-500 al este del cruce calle Gáldar.
AEMT- 02 Espacio Público contiguo GC-500/Playa, jardines, y oferta ocio comercio en solar antiguo restaurante la Rotonda.
AEMT- 03 Apertura peatonal.
AEMT- 04 Apertura peatonal-rodada a nueva GC500.
AEMT- 05 Apertura peatonal.
AEMT- 06 Apertura peatonal-rodada a nueva GC500.
(ND) El planeamiento urbanístico deberá dotar de permeabilidad el tejido hotelero en cuyo tramo se localizan las actuaciones AEMT-A03, AEMT-A04, AEMT-A05 y AEMT-A06, entre la GC500 a recualificar como vía boulevard y el viario estructurante interior de la Playa del Inglés, para posibilitar al menos 4 nuevas aperturas peatonales y/o rodadas.

El planeamiento urbanístico establecerá los mecanismos de gestión y ejecución de dichas actuaciones para que sea factible el desarrollo de las mismas.

(R) Las ubicaciones concretas de las actuaciones AEMT-A03, AEMT-A04, AEMT-A05 y AEMT-A06 tendrán carácter de recomendación

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 111/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 274/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45



Parcial de Estructuración y Regeneración del Espacio Consolidado de Playa del Inglés (PTP – 08). Fuente: PIOGC.

Cabe considerar en base a lo expuesto, que la ordenación contenida en la Modificación Menor es compatible con las determinaciones incluidas en el Plan Territorial Parcial para la regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés.

10.6.- PLANTEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE EN SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

En el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana en Aprobación Definitiva de Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97, y con la Aprobación Definitiva de Modificación Puntual N27 de dotaciones de garajes en suelos urbanos de núcleos tradicionales, de San Bartolomé de Tirajana, publicado el 04/01/2007 en el BOC 003/07 y el 09/02/2007 en el BOP 019/07, el ámbito se identifica como **SUNC - Suelo urbano no consolidado**. Se adjunta ficha de carácter informativo que proporciona el IDECanarias:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 112/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 275/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana

Gobierno de Canarias

CONSULTA DE PLANEAMIENTO (carácter informativo)

Fecha: 12/02/2025

Mapa de situación

Isla: Gran Canaria
Ámbito: San Bartolomé de Tirajana
Ámbito: Modificación Puntual Nº27 Dotación de Garajes
Ámbito: SJ TSJC 12/2014 de anulación de PMM de San Bartolomé de Tirajana
Ámbito: Gran Canaria

Coordenadas UTM: 444.170,45, 3.071.329,97



Categoría y subcategoría del suelo

SUC	Suelo urbano consolidado	C.1, C.2	Suelo rústico protección cultural	S.1 a S.2	Suelo rústico de protección de infraestructuras
SUNC	Suelo urbano no consolidado	SREP	Suelo rústico de especial protección	V	Viario
SUP	Suelo urbanizable programado	SRC	Suelo rústico de Costas	PD	Puerto Deportivo
SUNP	Suelo urbanizable no programado	D.1 a D.10	Suelo rústico de protección agraria	SRAR	Suelo rústico de asentamiento rural
B.1 a B.6	Suelo rústico de protección natural	E.1 a E.4	Suelo rústico de protección minera	H.1 a H.21	Suelo rústico de protección territorial
				SRR	Suelo rústico residual

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 113/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 276/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Determinaciones urbanísticas de gestión

Estado de tramitación
Aprobación Definitiva de Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97

Código del ámbito de gestión / ejecución:
6166-302-GES_UE-1-1-17

Denominación del ámbito de gestión / ejecución:
U.E. Nº 47. Ampliación Bellavista

Tipo de ámbito de gestión / ejecución:
Actuación Sistemática

Forma de gestión del ámbito:
Tipos de ámbitos de gestión a los que se haya asignado una forma de gestión privada

Plazo de presentación del instrumento de gestión (meses):

24

Otras determinaciones:
Situación. Ampliación Bellavista

-
Instrumentos de Planeamiento. Proyecto de Compensación y Anexo al Proyecto de Urbanización

-
Superficie : 165000.
-
Objetivos. Equidistribución de cargas y beneficios
Ejecución de la urbanización

-
Plazo de solicitud de licencia : 48. Desde la entrega de la Urbanización al Ayuntamiento

-

Determinaciones urbanísticas de gestión

Estado de tramitación
Aprobación Definitiva de Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97

Código del ámbito de gestión / ejecución:
6166-302-GES_AP-1-2-59

Denominación del ámbito de gestión / ejecución:
A54. Ampliación Bellavista

Tipo de ámbito de gestión / ejecución:
Actuación Sistemática

Forma de gestión del ámbito:
Tipos de ámbitos de gestión a los que se haya asignado una forma de gestión privada

Otras determinaciones:
Superficie : 73895.
-
Superficie edificable : 62832.
-
Aprovechamiento lucrativo : 63263.
-
Aprovechamiento tipo : 0,8561.
-

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 114/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 277/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Condiciones de la parcela urbanística y de la edificación

Estado de tramitación
Aprobación Definitiva de Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97

Etiqueta: OF

Denominación de la zona de edificación: ABV. Parcela OF

Condiciones de intensidad de la edificación

Porcentaje máximo de ocupación (%):
30

Altura máxima en número de plantas:
2

Otras determinaciones:
Superficie : 3600.
-
Superficie edificable : 0,60.
-

Condiciones de la parcela urbanística y de la edificación

Estado de tramitación
Aprobación Definitiva de Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97

Etiqueta: ABV

Denominación de la zona de edificación: Ordenanza de Edificación en Ampliación de Bellavista

Condiciones de la parcela

Superficie mínima de parcela (m²):

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 115/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 278/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

400

Condiciones de intensidad de la edificación

Determinaciones al uso:
Agregación de parcelas : Admisibilidad de la actuación : Permitida. Es posible por la propia estructura del sistema viario, ejecutándose un Estudio de Detalle que defina su disposición última.

-
Segregación de parcelas : Admisibilidad de la actuación : Permitida. Sólo en el Residencial Complementario, y contemplando éstas las Ordenanzas específicas en su uso.

-
Movimientos de tierra : Admisibilidad de la actuación : Prohibida. No se permiten desmontes y rellenos que no respeten la uniformidad del conjunto del terreno.

-

Otras determinaciones:
Tipología edificatoria. Solamente se autorizan edificaciones para fines residenciales y las dotaciones comerciales-artesanales, deportivas y de equipamiento social que le son de aplicación.

-
Cerramiento de parcela. Quedan prohibidos los retranqueos en los muros de cerca, que deberán establecerse siempre sobre la alineación.

Si existiera muro de cerca de las parcelas éste sería de una altura máxima de 0,70 m. y sobre él se podrían levantar verjas o setos verdes hasta una altura máxima de 2 m.

-
Elementos salientes. No podrán realizarse vuelos ni saliente alguno sobre la alineación.

El pretil podrá sobresalir hasta 1,00 m. dicha altura máxima.

-
Sótano. La altura máxima permitida será de 2,20 mts. En la zona de retranqueos no se admitirán edificaciones.

-
Semisótano. La altura máxima permitida será de 2,20 mts. En la zona de retranqueos no se admitirán edificaciones.

-
Construcciones por encima de la altura máxima. Sobre la altura máxima solo podrán sobresalir los elementos de ventilación.

-
Condiciones generales de la edificación. En la zona de retranqueo no podrán realizarse ningún tipo de edificación salvo cuartos de basuras en su alineación a calle.

-
Cubierta de la edificación : Condiciones estéticas - Deberán de ser planas no permitiéndose en ningún caso acabados reflectantes, en los usos Residencial Turístico, complementario y comercial.

-
Cubierta de la edificación : Depósitos - No se permite la colocación de depósitos de agua en cubiertas.

-
Espacios libres de parcela. Deberá ajardinarse al menos en un 50%, excepto en la parcela comercial.

Todo proyecto de edificación deberá llevar un plano de ordenación de las zonas libres y distribución de jardinería para la tramitación del proyecto técnico correspondiente, incluyendo muros y red interior de peatones.

-
Condiciones estéticas : Paneles solares - En el caso de uso de paneles solares, se tratará su adecuación estética al conjunto.

-
Condiciones estéticas : Tenderos - Los tenderos no serán visibles desde el exterior.

-
Condiciones estéticas : Muros de contención - Los muros de contención de tierras si son vistos deberán ser tratados con mampostería ripiada de piedra del lugar, laja, etc.

-
Condiciones de patios. Las solanas o patios de servicio del edificio, si diesen a vista exteriores presentarán un acabado acorde con el resto de la edificación y se cerrarán con muros, celosías o pantallas.

-
Condiciones higiénicas : Desagües pluviales - Las aguas pluviales recogidas en cubierta y zonas libres no podrán verterse a la red de saneamiento.

-
Condiciones higiénicas : Depósitos de basura - Se dispondrán en cada parcela de un compartimento cerrado, con ventilación superior practicable desde la vía pública y situado en la alineación de la misma, con objeto de albergar los recipientes de desperdicios y basuras, hasta su recogida por los servicios municipales de limpieza. En las condiciones recogidas en el P.G.O.U.

-

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 116/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 279/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Determinaciones reguladoras de los usos pormenorizados

Estado de tramitación
Aprobación Definitiva de Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97

Denominación de la zona de uso: TE-OfOf-1: Oficinas y Comercial en Ampliación de Bellavista

USO PRINCIPAL:

5.1 : Terciario > Oficinas

USOS COMPATIBLES:

8.5 : Infraestructuras > Aparcamientos y garajes
Observaciones - Se permite la construcción de garajes privados en sótanos bajo rasante o en semisótano no sobresaliendo de dicha rasante en este caso más de 1 mts.

Además se permite aparcamiento en superficie en interior de parcelas.

USOS COMPLEMENTARIOS:

5.2 : Terciario > Comercial
Observaciones - En Planta Baja.

Usos globales

Estado de tramitación
Aprobación Definitiva de Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97

Etiqueta: RE

Descripción: Residencial

Como conclusión, en base a lo expuesto, que la ordenación contenida en la Modificación Menor es compatible con las determinaciones incluidas en el Planeamiento municipal, en el caso de la Alternativas 0, mientras que tanto la 1 como la 2 se pretende la modificación de los documentos.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 117/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 280/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

11.- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.

En los apartados 4 y 8 anteriores se expone un análisis detallado de alternativas técnica y ambientalmente viables y justificación de la alternativa seleccionada, en el que se concluye que la propuesta recogida en el **"MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 47 DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DETIRAJANA. GRAN CANARIA"**, se considera que la **Alternativa 2** se considera la más conveniente para la consolidación de su desarrollo, por resultar evidente sus ventajas formales, ambientales y de incidencia sobre la población afectada, especialmente por ordenar todo el conjunto de parcelas incluyendo la del suelo del antiguo Canódromo.

En el caso de la Alternativa 0 supone que se continúen las determinaciones del Plan General vigente, lo que en el caso de la parcela del antiguo Canódromo dentro del uso deportivo previsto, tenga una edificabilidad muy baja, lo que ha supuesto el desinterés de los legítimos propietarios para la gestión y desarrollo quedando en la actualidad un espacio en abandono, interrumpiendo la canalización del cauce del barranco de Bellavista y sin ejecutar el viario que diera continuidad a la calle Alcalde Enrique Jorge, afectando sensiblemente al paisaje y entorno de esta parte del municipio.

En cambio, ambas alternativas de desarrollo, la alternativa 1 y 2, mejoran la situación actual de manera notable. Ambas comparte desarrollo en todo el ámbito de la Modificación Menor, por lo que las diferencias desde el punto de vista ambiental son escasas, sin embargo, como se ha visto en el punto de evaluación de impactos, la Alternativa 2 obtiene mejor resultado debido a su sistema de gestión que incluye a los propietarios del Canódromo y permite que se pueda ejecutar las diferentes unidades sin perjuicio de otras no se ejecuten al mismo tiempo, de este modo se obtiene un mejor ordenamiento de la zona y no repercute negativamente en la calidad paisajística actual de todo este espacio degradado en la entrada del núcleo turístico principal de la isla.

En primer lugar, optimizan la organización de los espacios libres, las dotaciones y los equipamientos, complementando los ya previstos en la zona de El Veril y consolidando en esta área del municipio un pulmón verde en el que se incluye la canalización del cauce del barranco hasta su conexión con El Cañizo.

Asimismo, se garantiza la continuidad de la vía de Bellavista y de la futura calle Alcalde Enrique Jorge hasta el futuro nudo viario contemplado en el PTE-21, en la futura estación del tren insular. La ordenación de ambas alternativas busca mantener la coherencia con las tipologías edificatorias de la urbanización colindante de Bellavista, orientando las construcciones hacia los espacios libres generados por las cesiones y la canalización del barranco.

Las edificaciones previstas en las alternativas 1 y 2 estarán diseñadas y ejecutadas conforme a las nuevas normativas de eficiencia energética, garantizando su autosuficiencia y eliminando por completo las emisiones de gases nocivos a la atmósfera. Además, se priorizará la calidad arquitectónica en el diseño, así como el uso de materiales innovadores y sistemas constructivos avanzados, contribuyendo así a un desarrollo urbano sostenible y respetuoso con el medioambiente.

Atendiendo a las diferencias de estas dos alternativas, tenemos que la Alternativa 2 se diferencia en la forma de gestión y del desarrollo del suelo, la cesión el 10 % del suelo correspondiente a los aprovechamientos urbanos de la UA-1 será monetizado, debido a la imposibilidad de obtener una parcela para la administración. Esta situación se debe al elevado número de propietarios, quienes han optado por destinar la UA-1 a un uso terciario con el objetivo de viabilizar su gestión. De este modo, se busca que los distintos titulares mantengan, en términos de superficie, una proporción similar a la que poseían originalmente.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 118/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 281/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Así como que la gestión del suelo se puede hacer independiente por cualquiera de los propietario/promotor de las bolsas de suelo (Unidades de Actuación) sin que se frenen los intereses de los demás.

Igualmente se establecen mecanismos normativos que incentiven la participación del sector privado en la ejecución parcial o total de estas actuaciones, garantizando al mismo tiempo la sostenibilidad de los valores ambientales y paisajísticos del entorno. Asimismo, se prioriza la preservación de la calidad ambiental y la salud urbana dentro del área y del entorno cercano. Igualmente supone mayor eficacia del suelo urbanizado preexistente en la satisfacción de necesidades edificatorias y de la actividad económica.

Es por todo ello por lo que el presente Documento Ambiental Estratégico propone como alternativa ambientalmente más adecuada la Alternativa 2, al concretar mediadas urbanísticas que proponen una mejoría ambiental de esta área del municipio, a la vez que permite que cada una de las 3 unidades de actuación puedan ejecutarse independientemente lo que permite su pronta puesta en ejecución, una vez aprobada la Modificación Menor, sin poner en perjuicio la mejora de otras áreas del ámbito sin estar ancladas a la ejecución total del ámbito.

12.- MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS PARA CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA MODIFICACIÓN MENOR PROPUESTA, TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO

12.1.- FASE DE PLANIFICACIÓN Y FASE DE OBRAS.

a) Usos e Infraestructura existente en el entorno.

Para el desarrollo de las obras asociadas a la ejecución de la Modificación Menor se garantizará el mantenimiento de la operatividad de la infraestructura viaria y peatonal existente en la periferia de la parcela, disponiendo, en caso necesario, pasos alternativos para garantizar la accesibilidad y funcionalidad, en su caso, de las infraestructuras, viarios rodados y peatonales, edificaciones residenciales, etc., y en general de los usos, infraestructuras y bienes materiales existentes en el entorno de dichos espacios.

Se evitará en especial que las obras puedan interferir el tráfico asociado al sistema viario colindante, y en caso de necesidad de efectuar cortes temporales en viales y calles del entorno, se deberá observar una planificación de los trabajos, la habilitación de pasos alternativos, etc., de tal manera que se minimice la interferencia sobre el servicio que prestan dichas vías en la actualidad.

b) Conservación y protección del espacio colindante con el sector.

El suelo y los usos (residenciales, viarios etc.) que circundan el ámbito afectado por la Modificación Menor deberán ser objeto de protección a lo largo del periodo de obras, prestándose especial cuidado en impedir que se produzcan vertidos, acumulaciones de residuos y materiales procedentes de las obras, así como el tránsito de maquinaria, vehículos o personas fuera de las zonas delimitadas por las obras, ni de forma temporal ni permanente. Por lo tanto, se restringirá el campo de acción de las obras al estrictamente necesario, y todo ello será objeto de seguimiento ambiental específico por parte de la Dirección de Obras o técnico ambiental dispuesto al efecto.

Para contribuir a la efectividad de esta medida se procederá a la instalación de un jalonamiento y/o vallado perimetral de obra cuya finalidad será evitar la afección del espacio y los usos que circundan el ámbito de las obras. Opcionalmente, se podrá implantar un cerramiento ciego que reduzca la incidencia

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 119/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 282/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

paisajística de las obras sobre los usos del entorno en zonas en que las obras presenten una mayor incidencia visual.

Cualquier afección, por ocupación accidental o por intervención necesaria, de áreas externas al ámbito de actuación, deberá quedar debidamente justificada ante el órgano ambiental competente, y el suelo y los usos afectados serán objeto de medidas de restauración de las condiciones iniciales alteradas.

Una vez finalizadas las obras, los vallados y todos los elementos provisionales de obras deben ser retirados.

c) Emisiones, ruidos y vibraciones:

- Emisiones de polvo a la atmósfera

Se generarán fundamentalmente durante las labores destinadas a la adecuación de la superficie, desmantelamiento de la edificación existente y el desarrollo de la edificación prevista; y serán especialmente significativas durante la demolición de la edificación.

La medida correctora más eficaz para reducir estas emisiones de polvo a la atmósfera y por tanto mitigar el efecto de éstas sobre los usos y el entorno colindantes consiste en la aplicación de riegos correctores sobre la superficie expuesta en cada momento, -terrenos objeto de excavación o rellenos, las zonas de acopio temporal de materiales, etc.-.

Para efectuar estos riegos se dispondrá de camiones-cuba y/o mangueras conectadas a puntos cercanos de suministro en función de las necesidades en cada momento.

La utilización de agua como medida correctora de este tipo de emisiones se dosificará de manera coherente para evitar encharcamientos. Se regará al menos tres veces al día, antes de empezar la jornada de trabajo, a las cuatro horas siguientes y al finalizar la misma, debiéndose intensificar su aplicación en caso de condiciones ambientales adversas, -viento intenso, etc.

Como complemento a esta medida correctora, durante el transporte de tierras, en camiones, se procederá a cubrir la carga con un toldo a fin de evitar la acción de barrido ejercida por el viento sobre la superficie del material.

- Emisiones de gases y partículas

Las emisiones gaseosas se generarán por el funcionamiento de los motores de la maquinaria pesada y camiones ligados a las obras indicadas. Las emisiones gaseosas emitidas por éstos serán las correspondientes a cualquier vehículo homologado de estas características, debiéndose encontrar siempre dentro de los rangos permitidos por la normativa vigente.

Se espera que la normal circulación de los vientos haga que los gases emitidos por la maquinaria sean fácilmente dispersados, con lo que su impacto medioambiental resultará casi nulo. No obstante, todos los vehículos se mantendrán en perfecto estado de funcionamiento para evitar generar emisiones superiores a las permitidas, reponiendo los sistemas de filtro de escape en caso de deterioro o procediendo a la reparación de cualquier otro elemento que presente mal funcionamiento, en el correspondiente taller autorizado.

Toda la maquinaria que opere en el sector deberá contar con sus correspondientes ITV en vigor y/o certificados de emisiones, si le corresponde.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 120/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 283/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

- Ruidos.

En la fase de obras, la principal fuente de ruido será el arranque y carga del material por la ejecución de las obras, y vendrá dada por la generada por los propios equipos móviles, tráfico de camiones y maquinaria pesada, de acuerdo con las características de los vehículos y maquinaria en cada caso. No en todos los equipos estas fuentes de ruido tienen la misma importancia. A continuación, se añaden los niveles de ruidos que generaría la maquinaria a emplear, según las características de su ficha técnica:

- Pala cargadora: entre 70 y 90 dB(A).
- Camiones: entre 60 y 80 dB(A).

Hay que tener en cuenta que el sonido sufre una atenuación por la difusión y la absorción molecular en el aire en un campo abierto y ésta es función de la distancia. Esta función establece una reducción de 26 dB(A) a los 40 metros de distancia y una posterior reducción de 6 dB(A) cada vez que se duplica la distancia.

Al objeto de reducir al mínimo la afección, se recomienda que se desarrollen en el menor tiempo posible las obras con mayor impacto acústico asociado, reduciendo de este modo las posibles molestias en el entorno residencial, adecuando los horarios de comienzo y finalización de las obras a los que se establezcan de forma reglamentaria para la zona.

Por último, se evitará en lo posible el tránsito y concentración de maquinaria de obras y camiones en las vías de acceso y en la proximidad de los bordes de la zona de obra, así como que los motores de los vehículos permanezcan en funcionamiento innecesariamente.

d) Residuos y vertidos.

- Residuos.

El manejo y gestión de los residuos generados durante las obras indicadas y su gestión será fundamentalmente el siguiente:

a) Restos vegetales: estos residuos, que alcanzarán mínimo volumen, deberán ser preferentemente trasladados a planta de elaboración de compost, y en su defecto, a vertedero autorizado.

Bajo ningún concepto se procederá a la quema de restos vegetales en el ámbito de las obras.

b) Residuos urbanos y asimilables a urbanos, los cuales serán recogidos en contenedores estancos y trasladados hasta la zona más próxima de recogida municipal. No siendo el volumen de éstos muy importante, el traslado de los mismos será llevado a cabo por personal de la propia obra sin llevar implícito un incremento en los costes.

El contenido de estos contenedores será trasladado hasta los puntos de recogida municipal más próximos, al menos, una vez a la semana, siendo llevados por el propio personal de la obra. Se considera que el personal implicado en obras generará aproximadamente 0,6 Kg/día de residuos, los cuales se almacenarán adecuadamente en los contenedores.

c) Residuos inertes, durante las obras se generarán volúmenes poco significativos de tierras no reutilizables, residuos de demolición, escombros, restos de hormigones, pavimento de asfalto, plásticos, maderas, etc., derivados de los distintos procesos constructivos a desarrollar (homogeneización del terreno, demolición de infraestructura existente, desarrollo de la edificación, etc.). En la medida de lo posible, los residuos de construcción serán incorporados a una planta de Reciclaje de Residuos de Construcción y Demolición (RCD), y los restantes entregados a gestores autorizados para que los traten adecuadamente, o bien trasladados a vertedero autorizado.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 121/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 284/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

d) Residuos peligrosos, los cuales han de ser entregados a un gestor autorizado, que será el encargado de tratarlos adecuadamente. En cualquier caso, estos residuos (combustibles, disolventes, trapos de limpieza contaminados, pinturas, etc.), se almacenarán adecuadamente en contenedores estancos adecuados a su naturaleza, evitando de este modo que puedan constituir un foco de contaminación. Igualmente deberán seguirse para su manejo y gestión las pautas establecidas por la normativa vigente, las cuales están orientadas a:

- Separar adecuadamente y no mezclar los residuos peligrosos, evitando particularmente aquellas mezclas que supongan un aumento de su peligrosidad o dificulten su gestión.
- Envasar y etiquetar los recipientes que contengan residuos peligrosos en la forma que reglamentariamente se determine.
- Llevar un registro de los residuos peligrosos producidos y destino de los mismos.
- Suministrar la información necesaria para su adecuado tratamiento y eliminación a las empresas autorizadas para llevar a cabo la gestión de residuos.
- Informar inmediatamente a la autoridad competente en caso de desaparición, pérdida, o escape de residuos peligrosos.

El almacenamiento temporal de los residuos peligrosos no deberá exceder los plazos que exija la normativa de aplicación, en cada momento.

En caso de que una máquina necesite un cambio de aceite y/o algún tipo de mantenimiento, se deberá trasladar a taller autorizado a tal efecto y una vez realizadas las labores necesarias, volver a ser trasladada a la zona de obras y continuar con sus labores.

En el caso de producirse vertidos de sustancias peligrosas, se activarán los protocolos de emergencia, y será gestor autorizado el encargado de proceder a la retirada de los mismos.

- Vertidos

Los posibles vertidos que se pueden producir en este tipo de actuaciones serán los relacionados con derrames accidentales de aceite y combustibles de la maquinaria implicada en el proceso.

Se aplicarán las medidas necesarias para evitar que durante las obras se produzcan vertidos accidentales de sustancias peligrosas con origen en la maquinaria implicada en las mismas; vertidos que pueden convertirse en vectores contaminantes en las aguas superficiales, subterráneas y en el suelo. En esta línea, el mantenimiento de la maquinaria de obra se realizará en talleres homologados.

En caso de ocurrencia de vertido accidental se procederá a su recogida por parte de gestor autorizado, previa inertización con material absorbente, retirada y correcta gestión del residuo peligroso producido (absorbente contaminado), debiendo estas labores ser realizadas por el gestor contratado al efecto, estableciéndose el siguiente protocolo de actuación.

PROTOCOLO DE ACTUACIÓN VERTIDOS ACCIDENTALES

1.- Evaluar la dimensión del vertido. Si se trata de un gran derrame evacuar rápidamente la zona afectada y contactar con los cuerpos de seguridad. Si es un derrame pequeño actuar siguiendo el siguiente protocolo.

2.- Evacuar la zona quedando únicamente el personal que va a actuar en esta situación.

3.- Utilizar equipos de protección individual si son necesarios (p.ej. mascarillas, guantes, etc.)

4.- Absorber el líquido derramado. Existen productos específicos para la absorción o neutralización según las características del vertido. En caso de no disponer de ellos se debe utilizar el material más inerte posible. Es importante tener en cuenta las incompatibilidades químicas. A continuación, se exponen algunos procedimientos.

Líquidos inflamables:
- No emplear serrín dado que es altamente combustible.
- Absorber con carbón activo u otros absorbentes comerciales.

Ácidos:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 122/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 285/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

- Neutralizar con absorbentes-neutralizadores comercializados. Si no se dispone de ellos emplear bicarbonato sódico.
- En caso de ácidos es importante actuar con la mayor rapidez ya que son muy dañinos.

Bases:

- Neutralizar con absorbentes-neutralizadores comercializados. Si no se dispone de ellos emplear agua ligeramente acidificada.

Líquidos no inflamables ni tóxicos:

- Absorber con absorbentes convencionales, como serrín o arena.

5.- Descontaminar la zona con agua y jabón. En caso de que el vertido se dé sobre tierra, extraer la capa afectada.

6.- Depositar todo el material con el que se ha absorbido el líquido derramado en un recipiente adecuado y hermético quedando perfectamente cerrado.

7.- Etiquetar el recipiente con la codificación adecuada, tratándolo según su naturaleza (tóxico o no) y poniéndolo en contacto con el gestor autorizado para su retirada.

8.- Comunicar a la dirección el hecho.

Por otro lado, se deberán dimensionar los riegos correctores, evitando producir encharcamientos.

e) Control del tráfico de la obra.

El tráfico rodado asociado a las obras, en caso necesario, será objeto de control por un trabajador encargado de que la salida y entrada de camiones al lugar de trabajo se realice de manera gradual con el objeto de evitar retenciones innecesarias en el viario local y el incremento del riesgo de accidentes.

El acceso al área de trabajo y la conexión con el viario exterior será debidamente señalizada mediante letreros que indiquen la salida y entrada de camiones, y objeto de limpieza permanente. En caso de que se den afecciones sobre el pavimento en viales de contorno, será repuesto con la mayor premura posible y se deberá mantener el viario en todo momento libre de partículas y gravas en zonas de rodadura fuera de la obra.

f) Medidas de integración paisajística y ambiental.

Si bien las disposiciones de la Modificación Menor garantizan la adecuada integración paisajística del uso comercial y residencial en el medio urbano de acogida, cabe no obstante señalar las siguientes medidas adicionales para asegurar el mayor grado de integración paisajística en la trama urbana en la que se inserta:

- Condiciones para la urbanización y la edificación.

Se cuidará la estética y el adecuado grado de integración paisajística de la nueva edificación, zonas ajardinadas, cerramientos, etc. (empleo de materiales que aporten estética y calidad, diseño singular de fachadas, adecuación de colores y texturas en el medio de acogida, etc.)

Con carácter general, y en la medida de lo posible, se recomienda adoptar uniformidad tipológica en el diseño y características de la edificación mediante el empleo, entre otros, de materiales, cromatismos, etc., que contribuyan a asegurar su adecuada integración paisajística. Las cubiertas se tratarán como una fachada más de la edificación.

Para el diseño de pasos peatonales y zonas ajardinadas, en general, se tendrá en cuenta la perspectiva de género, con el propósito de generar espacios públicos seguros e integradores para todos los sectores de la sociedad.

-Iluminación

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 123/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 286/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

El nivel de iluminación se ajustará a los lux adecuados para producir un alumbrado homogéneo de todo el sector y sin crear áreas de penumbras, pero siempre con el imperativo de no ser demasiado excesivo.

El alumbrado previsto deberá cumplir la legislación en vigor que le afecte, en cuanto a niveles de emisión, tipos de lámparas, dirección de la emisión, etc.

- Zonas ajardinadas.

Para el acondicionamiento de nuevas zonas ajardinadas se emplearán ejemplares botánicos que se encuentren disponibles en viveros comerciales de la isla, y que bien por su carácter autóctono o bien por su incapacidad probada para dispersarse por sí mismos, aún sin ser autóctonos, se consideran adecuados, priorizando el empleo de especies florísticas adaptadas al piso bioclimático en el que se sitúa el sector, de manera que impliquen el menor requerimiento de riego.

La relación de especies de empleo preferente en los diferentes espacios a acondicionar es la siguiente:

ESPECIES ARBÓREAS	
NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
Phoenix canariensis	Palmera canaria
Convolvulus floridus	Guaidil
Dracaena draco	Drago

ESPECIES ARBUSTIVOS	
NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
Argyranthemum frutescens	Magarza
Euphorbia balsamifera	Tabaiba dulce
Euphorbia canariensis	Cardón
Euphorbia lamarckii	Tabaiba amarga
Lavandula canariensis	Lavanda
Plocama pendula	Balo
Echium sp.	Tajinaste

No se emplearán especies vegetales incluidas en el catálogo de especies invasoras (Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras), así como aquellas otras que puedan hibridarse con las especies autóctonas o que tengan capacidad para asilvestrarse en el medio natural demostrado científicamente, para evitar que estas especies agresivas puedan escaparse de cultivo y entrar en competencia con la vegetación natural propia de las áreas naturales del municipio; siendo además recomendable que para la consolidación de zonas ajardinadas se recurra, al menos parcialmente, a la utilización de especies autóctonas y/o endémicas propias del piso bioclimático en que se sitúa la superficie, para contribuir a la preservación del patrimonio vegetal insular.

Si bien serán los correspondientes Proyectos de Jardinería los que concretarán el detalle de desarrollo de estas zonas verdes, se recomienda evitar alineaciones y distribuciones monótonas de las plantaciones para asegurar el mayor grado de naturalidad posible en las zonas verdes a implantar.

g) Fauna.

Con respecto a la protección de la fauna, dado que se trata de una zona altamente intervenida y transformada, a la que no se asocian especies de interés, sólo se propone una introducción gradual de las actividades más intensas en el área para permitir una redistribución espacial y temporal de las especies que puedan ser afectadas por las actividades propias de las obras.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 124/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 287/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

h) Patrimonio histórico.

En lo que respecta al patrimonio histórico, en el improbable supuesto (dado que se trata de un espacio urbanizado) de cualquier hallazgo casual de restos arqueológicos que se produzca como consecuencia del desarrollo de la Modificación Menor (remociones de tierra, obras de cualquier índole, o azar), se suspenderá cautelarmente los trabajos en la zona de hallazgo procediéndose a su comunicación al Servicio de Cultura y Patrimonio Histórico del Cabildo Insular de Gran Canaria.

i) Medidas para combatir el cambio climático y permitir su adaptación al mismo.

Las medidas básicas para mitigar la incidencia sobre el cambio climático y permitir la adaptación al mismo, se orientan a la reducción de emisiones a la atmósfera y la adopción de medidas de adaptación a los efectos previsibles (ambientales, económicos y sociales) propiciados por las variaciones de factores y condiciones ambientales.

Se considera que el desarrollo de la Modificación Menor no va a tener repercusión de consideración en lo que respecta al cambio climático y a la emisión de gases de efecto invernadero, pues la consolidación de la urbanización del sector recogiendo las modificaciones dispuestas no va a producir un aumento de los consumos de energía eléctrica respecto a lo previsto en la planificación vigente.

No obstante, seguidamente se disponen medidas genéricas recomendadas para la prevención, reducción y compensación de efectos sobre la huella de carbono asociada a la consolidación urbana del espacio, algunas de las cuales ya se han detallado anteriormente:

a) Para el proceso de urbanización - construcción:

- Minimización de movimientos topográficos.
- Reducción de las emisiones de CO_2 asociadas al funcionamiento de la maquinaria, instalaciones y equipos auxiliares que intervienen en las obras.
- Reducción de consumos de energía eléctrica:
    - Uso racional del alumbrado y de los equipos eléctricos de la obra.
    - Planificación correcta de las actividades para así optimizar el uso de los equipos eléctricos de la obra.
    - Mantenimiento correcto de los equipos eléctricos.
    - Correcta gestión de los puntos de luz. Cálculo de las instalaciones provisionales de obra de forma que se utilicen lámparas de bajo consumo con aportación de la luz estrictamente necesaria. Para mantener su rendimiento se limpiarán periódicamente.
    - Correcto dimensionado de los equipos eléctricos. Se realizarán seguimientos del consumo de energía eléctrica para identificar desviaciones y fijar objetivos de ahorro.
    - Utilización de paneles solares fotovoltaicos o mediante otra fuente de energía renovable, siempre que sea posible, para la generación de electricidad en las oficinas de obra.
    - Calentamiento del agua para oficinas y aseos mediante paneles solares térmicos o mediante el empleo de otra fuente de energía renovable.

- Reducción de consumos de gasoil o similar:
    - Parada de las máquinas en periodos de espera y, en general, siempre que sea posible.
    - Planificación de las operaciones y recorridos de forma que se optimicen rendimientos y tiempos de ejecución.
    - Se evitará el tráfico de vehículos con exceso de velocidad.
    - Se asegurará el correcto estado de mantenimiento de la maquinaria.
    - Realización de una conducción suave en el caso de máquinas móviles.
    - Empleo de máquinas con catalizadores de tres vías.
    - Empleo de máquinas y vehículos de bajo consumo.
    - Empleo de biocombustibles siempre que sea posible.

a) Para áreas verdes:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 125/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 288/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

- Fomentar la integración natural de la urbanización.
- Utilización de vegetación autóctona en jardinería.

b) Para la gestión del agua.
- Proyectar instalaciones que faciliten el ahorro y la reutilización del agua.
- Favorecer la infiltración natural de las aguas pluviales reduciendo la impermeabilización del suelo
- Empleo de especies vegetales de bajo o moderado requerimiento hídrico

c) Para la gestión de la energía, calidad del aire y cambio climático.
- Instalación de sistemas de producción de energías renovables, de reducción del consumo de energía, orientadas a la eficiencia energética, etc. Se recomienda la incorporación de instalaciones receptoras de energía solar, y las correspondientes instalaciones acumuladoras, con capacidad suficiente para cubrir parte de las necesidades energéticas propias de los edificios y sus actividades.
- Regular las características técnicas del alumbrado público para conseguir un elevado rendimiento energético.

d) Edificación y materiales de construcción.
- Empleo de materiales duraderos cuyo proceso productivo presente las menores emisiones asociadas e implique el menor impacto ambiental posible (empleo preferente de materiales naturales y de proximidad).
- A nivel de proyecto técnico se planteará un diseño de la edificación y el uso de materiales que incrementen el aislamiento térmico de la edificación, reduciendo la necesidad de empleo de aire acondicionado.

g) Medidas de compensación.
Destino del mayor porcentaje posible de suelo a la implantación de zonas verdes que sirvan para fijar el CO_2 atmosférico.

j) Población y bienestar social.

Al objeto de evitar afección sobre la población, las obras a desarrollar deberán realizarse sin afectar a los horarios de descanso restringiéndose al periodo de 8:00 a 20:00 horas, debiendo ser muy estrictos en su cumplimiento especialmente en la proximidad de las zonas de uso residencial.

En todo momento se asegurará la accesibilidad a las viviendas y usos existentes en el ámbito de desarrollo de las obras.

k) Seguimiento ambiental de las obras.

Conforme al plan de Vigilancia Ambiental propuesto, se llevará un seguimiento ambiental del cumplimiento de las medidas correctoras y protectoras propuestas, bien sea por la Dirección de las Obras o por técnico ambiental competente.

12.2.- FASE OPERATIVA: FUNCIONAMIENTO.

a) Mantenimiento y conservación.

Se mantendrá en perfectas condiciones el pavimento de vías de tráfico rodado, reponiendo las superficies deterioradas, con el fin de evitar producir molestias a los usuarios, pérdidas de fluidez en la circulación, aumentos de los índices de riesgo de accidentes, etc.

Asimismo, se mantendrán en perfectas condiciones de limpieza las aceras y demás áreas peatonales, el mobiliario se reparará y se repondrá en caso de pérdida, etc.

También se velará por el buen mantenimiento de las condiciones iniciales adoptadas por las edificaciones, cerramientos, revestimientos, etc., evitando su degradación estética.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 126/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 289/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

La infraestructura de saneamiento e impulsión de aguas residuales se mantendrá en correctas condiciones de operatividad, aislamiento y estanqueidad, con lo que se evitarán pérdidas de aguas residuales, que pueden provocar afecciones al subsuelo, alteraciones del sosiego público, etc.

b) Residuos y vertidos.

Para el correcto tratamiento de residuos se dispondrá de puntos de recogida selectiva para traslado a complejo ambiental, acomodados en sus características a las que establezca en su caso el planeamiento en vigor.

Se realizará antes del comienzo de la época de lluvias una limpieza de cunetas de las vías y puntos de desagües del sistema de drenaje de aguas pluviales, para evitar que se produzcan inundaciones de zonas no deseadas, un aumento de la erosión y una pérdida de los materiales, sobre todo en las zonas verdes, el posible arrastre de estos materiales a las zonas de desagüe, etc.

c) Iluminación.

A lo largo de la fase operativa se mantendrán las determinaciones indicadas para la implantación de iluminación en la fase de obras de desarrollo del sector, garantizando la minimización de la contaminación lumínica, y su efecto sobre residentes y visitantes, sobre las especies faunísticas y sobre el cielo, y minimizando al tiempo el consumo de energía y contribuyendo a combatir el cambio climático.

d) Paisaje.

Todas las medidas correctoras comentadas suponen el mantenimiento de la calidad paisajística de la actuación propuesta.

En cuando a las características edificatorias, se reparará cualquier daño que puedan sufrir las fachadas y cubiertas manteniéndose en estado adecuado (materiales, pinturas, cubiertas, etc.)

Especial cuidado se deberá tener con las zonas ajardinadas, en las que se tendrá que llevar a cabo una reposición de marras constante cuando mueran o enfermen los individuos vegetales. La sustitución del arbolado y especies arbustivas se realizará, a ser posible, por especies iguales a las antiguas u otras similares, con el mismo porte, habitualmente empleadas en jardinería en la isla, evitando aquellas especies que sean incompatibles con el equilibrio ecológico de la zona.

En el caso de necesitarse la utilización de especies exóticas en estas tareas de reposición, se utilizarán especies que no estén recogidas en el *Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto*, así como aquellas otras que no puedan hibridarse con las especies autóctonas o que no tengan capacidad para asilvestrarse en el medio natural demostrado científicamente.

El riego de estas superficies se dosificará correctamente según las necesidades del momento, evitando excedentes que puedan generar pérdidas de suelos, erosión, pequeñas inundaciones, obstrucciones del sistema de drenaje, etc.

En cuanto al empleo de fitosanitarios, siempre se llevará a cabo por personal cualificado que haya obtenido el carné de manipulador de este tipo de sustancias, y sólo se usarán aquellos autorizados conforme a lo establecido en el *Real Decreto 1311/2012, de 14 de septiembre, por el que se establece el marco de actuación para conseguir un uso sostenible de los productos fitosanitarios*. Con esta norma se produce la transposición de la *Directiva 2009/128/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de octubre de 2009, por la que se establece el marco de la actuación comunitaria para conseguir un uso sostenible de los plaguicidas* y, asimismo, se desarrolla la *Ley 43/2002, de 20 de noviembre, de*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 127/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 290/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Sanidad Vegetal, en las materias de comercialización y utilización de productos fitosanitarios y en las de racionalización y sostenibilidad de su uso; y se utilizarán adecuadamente, lo que supone el cumplimiento de las condiciones indicadas en sus etiquetas y la aplicación de los principios de las buenas prácticas fitosanitarias, evitando de este modo cualquier efecto nocivo sobre la salud humana o animal, y sobre las aguas subterráneas.

13.- PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL

13.1.- OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.

El objetivo del presente Programa de Vigilancia Ambiental es establecer la forma de realizar el seguimiento que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el Documento Ambiental Estratégico.

Para ello, se hace necesaria tanto la planificación sistemática de las labores de seguimiento ambiental, como una organización de la información necesaria para el estudio de la evolución de los impactos medioambientales.

Con el establecimiento de este Plan de Seguimiento y Control se pretende comprobar la realización de las medidas protectoras y correctoras propuestas, proporcionar información inmediata acerca de los valores críticos fijados para los indicadores de impactos preseleccionados, proporcionar información a usar en la verificación de los impactos predichos y, por último, proporcionar información acerca de la efectividad de las medidas correctoras adoptadas.

Además, se pretende controlar la aparición de impactos ambientales no previstos, con el fin de reaccionar a tiempo y diseñar las oportunas medidas de prevención, protección, corrección y compensación de impactos ambientales que pudieran detectarse con posterioridad.

De igual forma, el PVA podrá incluir cuantas consideraciones estime oportuno el órgano ambiental competente.

13.2.- ETAPAS DEL PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.

Este Programa de Vigilancia Ambiental se estructura en base a cuatro etapas que se señalan a continuación:

- Etapa de Verificación: en la que se comprueba que se han adoptado todas las medidas correctoras propuestas en el Documento Ambiental.

- Etapa de Seguimiento y control: se comprueba el funcionamiento de las medidas correctoras en relación con los impactos previstos, para lo que se especificarán las relaciones "causa-efecto" detectadas, los indicadores de impacto a controlar y las campañas de medidas a realizar, determinándose la periodicidad de estas últimas y la metodología a seguir.

- Etapa de Redefinición del Programa de Vigilancia Ambiental: se asegurará la adopción de nuevas medidas correctoras y/o modificación de las previstas en función de los resultados del seguimiento de los impactos residuales, de aquellos que se hayan detectado con datos de dudosa fiabilidad y de los impactos no previstos que aparezcan; pudiéndose modificar la periodicidad, incluso eliminar la necesidad de efectuar las mediciones propuestas en función de los resultados que se vayan obteniendo, se hayan adoptado o no medidas correctoras.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 128/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 291/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

- Etapa de emisión y remisión de informes: se especifica la periodicidad de la emisión de los informes y su remisión al Órgano Sustantivo y Ambiental actuante.

A modo de resumen, podemos decir que en la Etapa de Verificación se comprueba la implantación de las medidas correctoras, y en la Etapa de Seguimiento y Control se realizan los controles, entendiendo estos controles como herramientas de comprobación del funcionamiento de las medidas correctoras y protectoras.

Mediante la Etapa de Redefinición, y tras la valoración de los datos obtenidos en las etapas anteriores, se establecen nuevas medidas correctoras o de protección, e incluso, si fuera necesario, la exclusión de alguna de ellas.

Finalmente, la Etapa de Emisión y Remisión de Informes, corresponde a la elaboración de los informes en función del factor ambiental, para su posterior remisión al órgano sustantivo y ambiental, con una periodicidad específica.

13.3.- INDICADORES DE IMPACTO Y PARÁMETROS DE CONTROL.

La realización del seguimiento se basará en la formulación de indicadores, los cuales proporcionarán la forma de estimar, de manera cuantificada y simple en la medida de lo posible, la realización de las medidas previstas y sus resultados; pueden existir, por tanto, dos tipos de indicadores, si bien no siempre los dos tienen sentido para todas las medidas:

- Indicadores de realizaciones (**etapa de verificación**), que miden la aplicación y ejecución de las medidas correctoras.

- Indicadores de eficacia (**etapa de seguimiento y control**), que miden los resultados obtenidos con la aplicación de la medida correctora correspondiente.

A continuación, se recogen los parámetros que como mínimo serán objeto de control en el Programa de Vigilancia Ambiental, estos son:

- La emisión de partículas (polvo), ruido y vibraciones provocadas en la Fase de Obras, que puedan afectar a la atmósfera, y en especial a los residentes y usuarios del espacio urbano próximo.

- El tráfico de la maquinaria pesada (camiones y palas cargadoras) durante la fase de obras.

- La clasificación, separación, retirada y transporte a vertedero autorizado de los residuos generados por las obras.

- La afección de áreas circundantes: situación de los acopios de materiales y la maquinaria, impidiendo que se sitúen fuera del ámbito de actuación.

- La retirada de cualquier vertido accidental de aceite o combustible por una empresa autorizada para su correcta gestión durante la fase de obras.

- La aplicación de medidas de integración paisajística.

- La disposición de medidas para contribuir la reducción de efectos sobre el cambio climático.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 129/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 292/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

- Posibilidad de incorporar las prescripciones que a bien tenga indicar el órgano ambiental, al ser este Programa de Vigilancia y Control un documento abierto, capaz de incorporar nuevos parámetros ambientales.

Cada uno de estos factores ha sido contemplado en un capítulo anterior y se ha determinado para cada uno unas Medidas Correctoras y Protectoras adecuadas para reducir, eliminar o compensar su efecto negativo.
Ahora cabe elaborar un Programa de Seguimiento y Control para comprobar y valorar tanto la realización como el buen funcionamiento de cada una de las Medidas Correctoras propuestas, además de obtener una información inmediata acerca de los valores críticos fijados, entre otros

13.4.- ETAPA DE VERIFICACIÓN Y ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL.

FASE DE OBRAS

1. CALIDAD ATMOSFÉRICA: EMISIONES DE POLVO, GASES Y RUIDOS	Objetivo: minimizar deterioro del bienestar social
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impacto potencial:	Las emisiones de polvo, ruidos y gases generan un deterioro de la calidad atmosférica que podría repercutir negativamente sobre el bienestar social en las zonas residenciales más cercanas a las obras y/o en los accesos a las mismas.
Medidas correctoras:	Emisiones de polvo: - Se aplicarán riegos durante la realización de los movimientos de tierra necesarios para el desarrollo de las obras, labores de carga y descarga, zonas de rodadura, zona de acopio de materiales, etc. - La aplicación de riegos correctores se llevará a cabo tres veces al día, y cuantas veces fuese necesario si las condiciones climáticas así lo requiriesen. - Los camiones deberán llevar la carga tapada con un toldo a fin de evitar la generación de polvo por el barrido que ejerce el aire sobre la carga al circular. Emisiones de gases: - Para reducir las emisiones de gases contaminantes emitidos por el tráfico rodado y por la maquinaria que intervenga en las obras, se llevarán a cabo labores de mantenimiento de los sistemas de depuración de gases (catalizadores), especialmente de los vehículos de transporte (camiones, camiones hormigoneras, palas cargadoras, retroexcavadoras, etc.). Emisiones de ruido: - Cumplimiento de la legislación específica sobre niveles de potencia acústica de la maquinaria y vehículos que se usan en las obras. - Se evitará la concentración y el funcionamiento innecesario de vehículos y maquinaria involucrada en la obras. - Adecuación de los horarios de comienzo y finalización de las obras a los que se establezcan de forma reglamentaria para la zona urbana afectada.
Momento de verificación	Toda la fase de obras.
Labores de verificación:	Comprobar la aplicación de las medidas correctoras indicadas.
Lugar de verificación:	Ámbito de las obras
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Observación directa.
Frecuencia de verificación:	Mensual (durante obras)
Frecuencia emisión informe:	Mensual (durante obras)
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Emisiones de polvo. Inspección visual (inexistencia de nubes de polvo- deposición de finos en vegetación existente en el entorno más cercano, viales anexos y edificaciones colindantes). Emisiones de gases: Seguimiento y control a las inspecciones técnicas de la maquinaria de obra

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 130/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 293/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

	Emisiones de ruido: Técnico controlará que no existan ruidos de elementos desajustados o que se concentren los trabajos fuera de las horas definidas al efecto, que se cumplen los horarios de obras reglamentarios, etc.
Relación causa-efecto	Las emisiones de polvo, ruido y gases pueden generar un deterioro del bienestar en los usos residencias más cercanos a la zona de obras.
Indicador de impacto:	Emisiones de polvo. Presencia de polvo sobre infraestructuras, vegetación, edificaciones, etc. Quejas a la dirección de obra. Emisiones de gases. Quejas a la dirección de obra; no contar la maquinaria y vehículos con las correspondientes certificaciones y/o revisiones. Emisiones de ruido: Superación de los niveles sonoros establecidos en las ordenanzas municipales.
Nuevas medidas correctoras (en el caso de ser necesarias):	Intensificación de riegos correctores de emisiones de polvo.
Puntos de control:	Distintos puntos en el ámbito de la zona de obras.
Responsable:	Técnico ambiental.
Frecuencia seguimiento-control:	Mensual.
Frecuencia emisión informe:	Mensual.

2. RESIDUOS Y VERTIDOS	Objetivo: adecuada gestión de materias residuales y vertidos.
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impacto potencial:	Los residuos y vertidos mal gestionados pueden generar un deterioro ambiental, no sólo dentro de la ámbito si no en el espacio circundante.
Medidas correctoras:	Residuos: - Correcta gestión de los residuos, restos de demolición, escombros, hormigón y otros materiales de construcción; verificación su adecuada selección en obra, reutilización y traslado a vertedero autorizado de la fracción de inerte no reutilizable, etc. - Los residuos sólidos urbanos serán depositados en contenedores de recogida selectiva y posteriormente retirados por los servicios municipales de recogida de basura. - Residuos peligrosos almacenados en recipientes estancos y retirados por gestor autorizado para su correcto tratamiento. - Traslado preferente de restos vegetales a vertedero autorizado. Prohibición de quemar residuos vegetales en el ámbito de las obras. Vertidos: - Inertización inmediata de vertido accidental (con arena o similar) y gestión por gestor autorizado. - Aplicación de medidas encaminadas a evitar vertidos accidentales. - Dosificación de los riegos correctores. - Cambios de aceite de maquinaria en el exterior o en parque de maquinaria impermeabilizado.
Momento de verificación	Toda la fase de obras.
Labores de verificación:	Verificación del cumplimiento de las medidas correctoras.
Lugar de verificación:	Ámbito de la obra.
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Observación directa.
Frec. de verificación:	Mensual.
Frec. emisión informe:	Mensual.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Residuos:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 131/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 294/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

	Labores de seguimiento y control mediante observación directa por parte de técnico competente, verificando la ausencia de residuos dentro y fuera del ámbito de actuación, la clasificación selectiva dentro del ámbito de las obras, el control de los certificados de entrega a gestor autorizado de los residuos generados, sobre todo los peligrosos, comprobando el estado de conservación de los recipientes destinados a albergarlos y su adecuada etiquetación. Vertidos: Labores de seguimiento y control mediante observación directa por parte de técnico competente de los posibles vertidos que se puedan producir durante las obras, así como la gestión de estos (área de almacenamiento, registro de entrega a gestor autorizado, etc.).
Relación causa-efecto	Una mala gestión de los residuos de obra y/o vertidos accidentales generan efectos negativos sobre el medio ambiente
Indicador de impacto:	Residuos: observación de residuos dispersos en obra (fuera del área de acopio provisional), ausencia de registro de entrega a gestor autorizado. Vertidos: observación de vertidos no inertizados y/o no gestionados por gestor. Ausencia de registro de entrega a gestor autorizado.
Nuevas medidas correctoras	- Campañas de sensibilización de los trabajadores de obra. - Aumento de la capacidad de los servicios de gestión de residuos y vertidos de obra.
Puntos de control:	Ámbito de la obra.
Responsable:	Técnico ambiental.
Frec. Seguimien.-control:	Mensual.
Frec. emisión informe:	Mensual.

3. USOS DEL SUELO	Objetivo: protección del suelo y los usos del entorno
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impactos previstos:	Afección al suelo exterior y los usos del entorno.
Medidas correctoras	-Protección del suelo y los usos del entorno a lo largo del periodo de obras, prestándose especial cuidado en impedir que se produzcan vertidos, acumulaciones de residuos y materiales procedentes de las obras, así como el tránsito de maquinaria, vehículos o personas fuera de las zonas delimitadas por las obras, ni de forma temporal ni permanente. - Restringir el campo de acción de las obras al estrictamente necesario, y todo ello será objeto de seguimiento ambiental específico por parte de la Dirección de Obras o técnico ambiental dispuesto al efecto. - Instalación de un jalonamiento y/o vallado perimetral de obra cuya finalidad será evitar la afección del espacio y los usos que circundan el ámbito de las obras. - Implantar un cerramiento ciego que reduzca la incidencia paisajística de las obras sobre los usos del entorno en zonas en que las obras presenten una mayor incidencia visual. - Finalizadas las obras, los vallados y todos los elementos provisionales de obras deben ser retirados.
Labores de verificación	Verificación del cumplimiento de las medidas correctoras
Lugar de verificación:	Zonas de obras y su periferia adyacentes a la obra
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología :	Observación directa.
Frecuencia:	Mensual
Frecuencia emisión informe:	Mensual.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Observación directa por técnico competente
Relación causa-efecto	Afección al suelo y los usos del entorno
Indicador de impacto:	Quejas a la Dirección de Obra, de usuarios y residentes.
Puntos de control:	Suelo exterior adyacentes a la obra
Responsable:	Técnico ambiental.
Frecuencia:	Mensual.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 132/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 295/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Frecuencia emisión informe:	Mensual.

4. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y AMBIENTAL	Objetivo: integración paisajística y ambiental
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impacto potencial:	- Inadecuada integración paisajística
Medidas correctoras:	- Condiciones para la urbanización y la edificación. - Se cuidará la estética y el adecuado grado de integración paisajística de la edificación, zonas verdes, cerramientos, etc. - Con carácter general, y en la medida de lo posible, se recomienda adoptar uniformidad tipológica en el diseño y características de la edificación, mediante el empleo, entre otros, de materiales, cromatismos, etc., que contribuyan a asegurar su adecuada integración paisajística en el entorno residencial. - Para el diseño de pasos peatonales y zonas ajardinadas, en general, se tendrá en cuenta la perspectiva de género, con el propósito de generar espacios públicos seguros e integradores para todos los sectores de la sociedad. -Iluminación -El nivel de iluminación se ajustará a los lux adecuados para producir un alumbrado homogéneo de todo el sector y sin crear áreas de penumbras, pero siempre con el imperativo de no ser demasiado excesivo. -El alumbrado previsto deberá cumplir la legislación en vigor que le afecte, en cuanto a niveles de emisión, tipos de lámparas, dirección de la emisión, etc. - Zonas ajardinadas. -Para el acondicionamiento de nuevas zonas ajardinadas (adscritas al área comercial, al entorno residencial, etc.), se emplearán ejemplares botánicos que se encuentren disponibles en viveros comerciales de la isla, y que bien por su carácter autóctono o bien por su incapacidad probada para dispersarse por sí mismos, aún sin ser autóctonos, se consideran adecuados, priorizando el empleo de especies florísticas adaptadas al piso bioclimático en el que se sitúa el sector, de manera que impliquen el menor requerimiento de riego. -La relación de especies de empleo preferente en los diferentes espacios a acondicionar es la siguiente:

ESPECIES ARBÓREAS	
NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
Phoenix canariensis	Palmera canaria
Convolvulus floridus	Guaidil
Dracaena draco	Drago
ESPECIES ARBUSTIVOS	
NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
Argyranthemum frutescens	Magarza
Euphorbia balsamifera	Tabaiba dulce
Euphorbia canariensis	Cardón
Euphorbia lamarckii	Tabaiba amarga
Lavandula canariensis	Lavanda
Plocama pendula	Balo
Echium sp.	Tajinaste

- Bajo ningún concepto se emplearán especies exóticas agresivas para el desarrollo de las zonas verdes y ajardinadas, prestando especial atención a no incluir ejemplares del catálogo de especies invasoras (*Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras*), así como aquellas otras que no puedan hibridarse con las especies autóctonas o que no tengan capacidad para asilvestrarse en el medio natural demostrado científicamente.
Si bien serán los correspondientes Proyectos de Jardinería los que concretarán el detalle de desarrollo de estas zonas verdes, se recomienda evitar alineaciones y distribuciones

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 133/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 296/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

	monótonas de las plantaciones para asegurar el mayor grado de naturalidad posible en las zonas verdes a implantar.
Momento de verificación	Durante todo el desarrollo de las obras.
Labores de verificación:	Cumplimiento de las determinaciones establecidas
Lugar de verificación:	Ámbito de la parcela Lote 5.
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Observación directa.
Frecuencia de verificación:	Mensual.
Frecuencia emisión informe:	Mensual.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Se constatará el adecuado desarrollo de zonas ajardinadas, la adecuada integración paisajística de la urbanización y edificación, etc.
Relación causa-efecto	La adecuada integración ambiental repercutirá directamente en la calidad paisajística que el potencial receptor de vistas tendrá del entorno.
Indicador de impacto:	Zonas verdes inadecuadas, etc. Empleo inadecuado de las texturas, colores, materiales, etc., en cerramientos y edificación.
Puntos de control:	Ámbito de la parcela Lote 5.
Responsable:	Técnico ambiental.
Frecuencia seguimiento-control:	Mensual.
Frecuencia emisión informe:	Mensual.

5. ACCESIBILIDAD VIARIA Y PEATONAL	Objetivo: minimizar las alteraciones de la accesibilidad viaria y peatonal en la periferia del sector y espacios residenciales.
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impactos previstos:	Pérdida temporal de accesibilidad peatonal y viaria.
Medidas correctoras	-Habilitación, en caso necesario, de pasos alternativos para garantizar la accesibilidad y funcionalidad, en su caso, de las infraestructuras, viarios rodados y peatonales, edificaciones residenciales, etc. -Se evitará en especial que las obras puedan interferir el tráfico asociado al sistema viario colindante, y en caso de necesidad de efectuar cortes temporales en viales y calles del entorno, se deberá observar una planificación de los trabajos, la habilitación de pasos alternativos, etc.
Labores de verificación	Verificación del cumplimiento de las medidas correctoras
Lugar de verificación:	Zonas de obras y su periferia adyacentes a la obra
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología :	Observación directa.
Frecuencia:	Mensual
Frecuencia emisión informe:	Mensual.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Observación directa por técnico competente
Relación causa-efecto	Los cortes de peatonales pueden dificultar el acceso al espacio urbano del sector y su entorno
Indicador de impacto:	Quejas a la Dirección de Obra, de usuarios y residentes.
Puntos de control:	Accesos peatonales y viarios adyacentes a la obra
Responsable:	Técnico ambiental.
Frecuencia:	Mensual.
Frecuencia emisión informe:	Mensual.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 134/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 297/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

6. CONTROL DEL TRÁFICO DE LA OBRA Y ACCESOS.	Objetivo: mantenimiento de la operatividad y buen estado del viario circundante.
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impacto potencial:	-Pérdida de fluidez y seguridad en el viario de acceso de los camiones encargados de traer el material de obra, de retirada de residuos, etc. - Afecciones al viario urbano, (deterioro, etc.).
Medidas correctoras:	- Retirada partículas y gravas en la zona de rodadura fuera de la obra. - Distanciamiento de camiones que salgan/entren en la obra (evitar retenciones por acumulación de vehículos pesados). - Señalización de obra.
Momento de verificación	Durante toda la fase de obras.
Labores de verificación:	Verificación del cumplimiento de las medidas correctoras
Lugar de verificación:	- Puntos de acceso a la obra. - Trama urbana anexa y/o usada por vehículos de obra.
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Observación directa.
Frecuencia de verificación:	Mensual.
Frecuencia emisión informe:	Mensual.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Observación directa por técnico competente del estado de conservación del pavimento del viario de acceso a las obras, de su estado de limpieza, de la entrada y salida del tráfico de obras al viario local, observando que se respetan los accesos establecidos, los límites de velocidad, y que no se producen retenciones innecesarias en el flujo normal de vehículos, y sin afectar a los usos del entorno, etc.
Relación causa-efecto	- La presencia de polvo/gravas puede implicar accidentes a los usuarios de la vía. - Las retenciones en el entorno urbano de las obras por una mala gestión del tráfico de obra deterioran entre otros el bienestar social (a los usuarios del viario afectado).
Indicador de impacto:	- Presencia de polvo y gravas. - Presencia de asfalto en mal estado. - Observación de retenciones. - Quejas a la Dirección de Obras.
Nuevas medidas correctoras (en el caso de ser necesarias):	- Aumento de la frecuencia de limpieza. - Repavimentación de superficies deterioradas. - Adecuación del tráfico a las eventualidades que se puedan producir durante el desarrollo de las obras.
Puntos de control:	- Acceso al ámbito desde el viario local. - Trama urbana anexa a obra y/o usada por vehículos de obra.
Responsable:	Técnico ambiental.
Frecuencia seguimiento-control:	Mensual.
Frecuencia emisión informe:	Mensual.

7.- PATRIMONIO CULTURAL.	Objetivo: protección del patrimonio cultural
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impacto potencial:	Pérdida de valores del patrimonio cultural de los que no se tuviese constancia y que pudiesen resultar evidenciados durante las obras
Medidas correctoras:	- Suspensión cautelar en la zona del hallazgo y comunicación al órgano competente (Cabildo de Gran Canaria) en caso de hallazgo fortuito. - Aplicación de las medidas que pudiera indicar el órgano competente.
Momento de verificación	Toda la fase de obras.
Labores de verificación:	Verificación de paralización de obra en caso de hallazgo fortuito
Lugar de verificación:	Zonas afectadas por remoción de tierras
Responsable:	Arqueólogo y técnico ambiental

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 135/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 298/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Metodología:	Observación directa
Frecuencia de verificación:	Mensual
Frecuencia emisión informe:	Mensual
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Inspección visual mensual, que verifique la inexistencia de manifestaciones de interés patrimonial.
Indicador de impacto:	Aparición de elemento de valor patrimonial.
Nuevas medidas correctoras	Las que pudiera indicar el órgano competente en materia de patrimonio.
Puntos de control:	Toda la obra.
Responsable:	Técnico ambiental y arqueólogo.
Frecuencia seguimiento-control:	Mensual.
Frecuencia emisión informe:	Mensual.

8. CAMBIO CLIMÁTICO (HUELLA DE CARBONO)	Objetivo: prevención, reducción y compensación de la huella de carbono y de sus efectos sobre el cambio climático
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impacto potencial:	El incremento de las emisiones de gases de efecto invernadero puede inducir el fenómeno del cambio climático
Medidas correctoras:	- Propuestas de producción de electricidad basados en fuentes de energía renovable - Proyectos de revegetación y zonas verdes que sirvan para fijar el CO_2 atmosférico. - Proyectos de instalaciones que faciliten el ahorro y la reutilización del agua - Proyectos de instalaciones orientados a la reducción del consumo de energía, la eficiencia energética, etc. - Minimización de superficies duras e impermeables frente a zonas blandas que permitan la evapotranspiración y la infiltración, integración natural de la urbanización, utilización de vegetación autóctona en jardinería, favorecer la infiltración natural de las aguas pluviales reduciendo la impermeabilización, empleo de materiales duraderos cuyo proceso productivo implique el menor impacto ambiental posible (empleo preferente de materiales naturales), regular las características técnicas del alumbrado público para conseguir un elevado rendimiento energético.
Momento de verificación	A lo largo de la fase de redacción de proyectos Durante todo el desarrollo de las obras
Labores de verificación:	Verificación del cumplimiento de las medidas indicadas.
Lugar de verificación:	Ámbito de actuaciones del ámbito Lote 5
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Verificación del cumplimiento de medidas indicadas en los proyectos Observación directa en fase de obras.
Frec. de verificación:	MEDIDAS RELATIVAS AL PLANEAMIENTO: única (proyectos) MEDIDAS EN LA FASE DE OBRAS: mensual
Frec. emisión informe:	Informe único referente a los proyectos Semestral durante la fase de obras
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Labores de seguimiento y control mediante observación directa por parte de técnico competente, verificando: MEDIDAS RELATIVAS AL PLANEAMIENTO - La idoneidad de los proyectos de producción de electricidad basados en fuentes de energía renovable (estimación de la reducción de la huella de carbono). - La idoneidad de los proyectos de revegetación y zonas verdes: destino del mayor porcentaje posible de suelo a la implantación de zonas verdes que sirvan para fijar el CO_2 atmosférico (estimación de la reducción de la huella de carbono asociada). - Proyectos de instalaciones que faciliten el ahorro y la reutilización del agua

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 136/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 299/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

	- Proyectos de instalaciones para la minimización del consumo de energía, eficiencia energética, etc. MEDIDAS RELATIVAS A LA FASE DE EJECUCIÓN - Minimización de superficies duras e impermeables frente a zonas blandas, integración natural del equipamiento, utilización de vegetación autóctona en jardinería, características técnicas del alumbrado público para conseguir un elevado rendimiento energético.
Relación causa-efecto	El incremento de las emisiones de gases de efecto invernadero puede inducir el fenómeno de cambio climático
Indicador de impacto:	- Incumplimiento de medidas
Puntos de control:	Ámbito del MODIFICACIÓN MENOR
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Observación directa Observación directa y datos recogidos durante la explotación del equipamiento.
Frec. Seguimien.-control:	MEDIDAS RELATIVAS AL PLANEAMIENTO: única (proyectos) MEDIDAS EN LA FASE DE OBRAS: mensual
Frec. emisión informe:	Informe único referente a los proyectos Semestral durante la fase de obras

FASE OPERATIVA

1.- MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.	Objetivo: control estado de conservación y mantenimiento de usos e infraestructuras.
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impactos previstos:	Si se realizan los correctos mantenimientos de las infraestructuras no debiendo generarse impactos sobre los viarios, aceras, cerramientos, etc.
Medidas correctoras:	- Mantenimiento en perfecto estado de conservación y limpieza del viario, las aceras y demás áreas peatonales, evitando la formación de áreas marginales; restitución de desperfectos manteniendo las consideraciones iniciales, etc. - Se velará por el buen mantenimiento de las condiciones iniciales adoptadas por las edificaciones, cerramientos, revestimientos, etc., evitando su degradación estética. - La infraestructura de saneamiento e impulsión de aguas residuales se mantendrá en correctas condiciones de operatividad, aislamiento y estanqueidad
Labores de verificación:	Verificación del adecuado mantenimiento.
Lugar de verificación:	Ámbito de la superficie comercial y residencial
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Observación directa.
Frecuencia de verificación:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
Frecuencia emisión informe:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Observación directa.
Indicador de impacto:	Deterioro ambiental de la infraestructura urbana.
Puntos de control:	Ámbito de la superficie comercial y residencial
Responsable:	Técnico ambiental.
Frec. seguimiento-control:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
Frecuencia emisión informe:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.

2. RESIDUOS Y VERTIDOS	Objetivo: mantenimiento de la calidad ambiental.
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impacto potencial:	Proliferación de residuos.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 137/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 300/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Medidas correctoras:	-Adecuada gestión de residuos y vertidos, dando cumplimiento estricto a la legislación vigente. -Limpieza de cunetas y puntos de desagüe antes del inicio del periodo de lluvias. La infraestructura de saneamiento e impulsión de aguas residuales se mantendrá en correctas condiciones de operatividad, aislamiento y estanqueidad, con lo que se evitarán pérdidas de aguas residuales, que pueden provocar afecciones al subsuelo, alteraciones del sosiego público, etc.
Momento de verificación	Observación directa.
Labores de verificación:	Observación directa.
Lugar de verificación:	Ámbito de la superficie comercial y residencial
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Observación directa.
Frecuencia de verificación:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
Frecuencia emisión informe:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Observación directa.
Relación causa-efecto	Aparición de residuos y/o vertidos.
Indicador de impacto:	Proliferación de vertidos, ausencia de áreas de recogida selectiva, etc. Cunetas y puntos de desagüe sucios en especial en las zonas verdes.
Puntos de control:	Ámbito de la superficie comercial y residencial
Responsable:	Técnico ambiental.
Frec. seguimiento-control:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
Frecuencia emisión informe:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.

3.- MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LAS ZONAS AJARDINADAS.	Objetivo: control estado de conservación y mantenimiento de las zonas ajardinadas
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impactos previstos:	Deterioro paisajístico y ambiental
Medidas correctoras:	- En cuando a las características edificatorias, se reparará cualquier daño que puedan sufrir las fachadas y cubiertas manteniéndose en estado adecuado (materiales, pinturas, cubiertas, etc.) - Se velará por el adecuado mantenimiento de las zonas ajardinadas, realizando las podas y reposiciones de marras precisas, retirando los restos vegetales de podas y residuos que puedan ser depositados por algunos usuarios (papeles, plásticos, etc.), efectuando tratamientos fitosanitarios si fuera necesario, abonos, limpieza, etc. - En caso de ser necesaria la reposición de elementos vegetales se hará por la misma especie y con un porte similar y se hará de forma inmediata; prohibición de empleo de especies florísticas incluidas en el catálogo de especies invasoras (Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras). - Los riegos serán debidamente dosificados según las necesidades de cada momento los fitosanitarios empleados atenderán a lo establecido en el RD 2163/1994.
Labores de verificación:	Verificación del adecuado mantenimiento.
Lugar de verificación:	Ámbito de la parcela Lote 5
Responsable:	Técnico ambiental competente.
Metodología:	Observación directa.
Frecuencia de verificación:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
Frecuencia emisión informe:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Observación directa.
Indicador de impacto:	Deterioro ambiental de las zonas verdes, jardineras, etc.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 138/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 301/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Puntos de control:	Ámbito de la parcela Lote 5
Responsable:	Técnico ambiental competente.
Frecuencia seguimiento-control:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
Frecuencia emisión informe:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.

13.5.- ETAPA DE REDEFINICIÓN DEL PVA.

Se asegurará la adopción de nuevas medidas correctoras y/o modificación de las previstas en función de los resultados del seguimiento de los impactos residuales, de aquéllos que se hayan detectado con datos de dudosa fiabilidad, en particular sobre la población del entorno y los usuarios de las zonas colindantes, y de los impactos no previstos que aparezcan.

En consecuencia, se podrá modificar la periodicidad propuesta en el Programa de Vigilancia Ambiental en función de los resultados obtenidos.

Por tanto, el contenido de la etapa de redefinición depende del desarrollo del seguimiento y control de las medidas protectoras y correctoras contenidas en este Documento Ambiental Estratégico. Precisamente, será este seguimiento el que permita valorar la necesidad de modificar algunas de las medidas existentes y/o proponer nuevas en función del avance de las obras.

La modificación o inclusión de medidas correctoras adicionales llevarán consigo la aprobación por parte del Órgano Ambiental actuante.

13.6.- ETAPA DE EMISIÓN Y REMISIÓN DE INFORMES.

En los apartados precedentes, para cada uno de los elementos ambientales objeto de seguimiento ambiental, y en cada una de las fases de VERIFICACIÓN y de SEGUIMIENTO Y CONTROL, además de la correspondiente frecuencia de aplicación, se incluye la frecuencia de emisión y remisión de los informes.

En los citados informes se incluirán posibles mejoras detectadas, cualquier incidencia y el modo en el cual las mismas fueron o serán solventadas, etc. Los informes serán remitidos al órgano ambiental competente, si este lo solicita.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 139/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 302/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

14.- CONCLUSIÓN.

Como conclusión de la **ACTUALIZACIÓN** del **DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO: "MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 47 DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DETIRAJANA. GRAN CANARIA"** correspondiente al después de analizar los efectos de sus determinaciones que podrían afectar a los factores ambientales (factores físicos, químicos, biológicos, socioeconómicos y culturales), después de haberlos valorado y evaluado, encontrado medidas correctoras y protectoras para cada uno de los impactos detectados, y de haber desarrollado un Programa de Vigilancia Ambiental adecuado, se obtienen los argumentos suficientes para asegurar que el desarrollo de dicha propuesta no va a inducir repercusiones negativas sobre el medio ambiente en ninguno de los aspectos sobre los que incide, ni de forma directa ni de manera indirecta, **SE VALORA QUE ESTA ACTUALIZACIÓN MENOR NO TIENE EFECTOS SIGNIFICATIVOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE**.

En Las Palmas de Gran Canaria, febrero de 2025

52820316B ROSENDO JESUS LOPEZ (R: B76526177)

Firmado digitalmente por 52820316B ROSENDO JESUS LOPEZ (R: B76526177)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Ref:AEAT/AEAT0399/PUESTO 1/55951/181220231027291, serialNumber=IDCES-52820316B, givenName=ROSENDO JESUS, sn=LOPEZ LOPEZ, cn=52820316B ROSENDO JESUS LOPEZ (R: B76526177), 2.5.4.97=VATES-B76526177, o=EVALUA SOLUCIONES AMBIENTALES SL, c=ES
Fecha: 2025.02.14 09:24:56 Z

Fdo.: Rosendo Jesús López López
Biólogo Colegiado Nº7755-L
DNI: 52.820.316-B
Director General

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 140/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 303/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Justificante de Presentación

Datos del Representante:

Documento identificativo:	43766970V - ANTONIO JOSE MARRERO FALCON
Dirección:	Calle TRIANA 22, 2ª PLANTA
	Palmas de Gran Canaria, Las 35002 (Provincia: Palmas, Las - País: España)
Teléfono de contacto:	928391616
Correo electrónico:	antonio.marrero@lexelia.es
Alerta Email:	Si — Alerta Sms: No

Datos de los Interesados:

Datos del Interesado:

Documento identificativo:	42562473F - SUSANA DEL CASTILLO Y DEL CASTILLO
Dirección:	Calle TRIANA 22, 2ª PLANTA
	Palmas de Gran Canaria, Las 35002 (Provincia: Palmas, Las - País: España)
Teléfono de contacto:	928391616
Correo electrónico:	antonio.marrero@lexelia.es

Número de registro:	REGAGE25e00010668241
Número de registro provisional:	N/A
Fecha y hora de presentación:	14/02/2025 13:19:46
Fecha y hora de registro:	14/02/2025 13:19:50
Tipo de registro:	Entrada
Oficina de registro electrónico:	Reg. Administración General del Estado
Organismo destinatario:	L01350192 - Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana
Organismo raíz:	L01350192 - Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana
Nivel de administración:	Administración Local

Asunto:	Escrito contestando requerimiento subsanación EXPEDIENTE 3123/2021
Expone:	Que recientemente se le ha notificado requerimiento de subsanación en relación a la “Modificación Menor del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la Unidad de Ejecución nº47, Ampliación Bellavista. Expediente 2021003123”. Que en virtud de lo anterior y dentro del plazo de diez días legalmente concedido aporto como Anexo I: Documento Ambiental Estratégico subsanado en los términos advertidos por esa Administración.
Solicita:	Que se tenga por presentado este escrito, lo admita y en virtud de su contenido, tenga por contestado el requerimiento de subsanación realizado continuándose con la tramitación del expediente hasta su aprobación definitiva.

Documentos anexados:

Nombre: Escrito contestando requerimiento subsanación UE n. 47.pdf
Algoritmo: SHA-512
Huella digital:

El presente justificante tiene validez a efectos de presentación de la documentación en este Registro Electrónico y no prejuzga la admisión del escrito para su tramitación. La fecha y hora de este Registro Electrónico es la de la Sede electrónica del Punto de Acceso General (https://sede.administracion.gob.es/). El inicio del cómputo de los plazos que hayan de cumplir las Administraciones Públicas vendrá determinado por la fecha y hora de presentación en el registro electrónico de cada Administración u organismo.

De acuerdo con el art. 31.2b de la Ley39/15, a los efectos del cómputo de plazo fijado en días hábiles, y en lo que se refiere al cumplimiento de plazos por los interesados, la presentación en un día inhábil se entenderá realizada en la primera hora del primer día hábil siguiente salvo que una norma permita expresamente la recepción en día inhábil.

De acuerdo con el Art. 28.7 de la Ley 39/15, el interesado de esta solicitud se responsabiliza de la veracidad de los documentos que presenta.

Firmado por:	SELLO ELECTRONICO DE LA SGAD - Firma Externa	Fecha: 14-02-2025 12:19:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5BF406137ED5D8162242D025896874C2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5BF406137ED5D8162242D025896874C2

Fecha de sellado electrónico: 10-03-2025 11:24:17 - 1/2 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:54

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 304/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

8d829058522a0dd731108e1e7f568cb7e109223e3845bc72000c4cc6fcad6cbda6b4dc97abaa760e3c6e00ab27ff05ea50fd913cf888f4474955329f8c77ccec

Nombre: Anexo I. Documento Ambiental Estratégico subsanado.pdf
Algoritmo: SHA-512
Huella digital:
978535a2da87ba68c247a7c22a89410bbcb57eb037ce7677068ceb6bdd3b6f8f06913902f5c01b2c72917e270888de4c24efc99596b92c0ce0ad71160aba64b3

El presente justificante tiene validez a efectos de presentación de la documentación en este Registro Electrónico y no prejuzga la admisión del escrito para su tramitación. La fecha y hora de este Registro Electrónico es la de la Sede electrónica del Punto de Acceso General (https://sede.administracion.gob.es/). El inicio del cómputo de los plazos que hayan de cumplir las Administraciones Públicas vendrá determinado por la fecha y hora de presentación en el registro electrónico de cada Administración u organismo.

De acuerdo con el art. 31.2b de la Ley39/15, a los efectos del cómputo de plazo fijado en días hábiles, y en lo que se refiere al cumplimiento de plazos por los interesados, la presentación en un día inhábil se entenderá realizada en la primera hora del primer día hábil siguiente salvo que una norma permita expresamente la recepción en día inhábil.

De acuerdo con el Art. 28.7 de la Ley 39/15, el interesado de esta solicitud se responsabiliza de la veracidad de los documentos que presenta.

Firmado por:	SELLO ELECTRONICO DE LA SGAD - Firma Externa	Fecha: 14-02-2025 12:19:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5BF406137ED5D8162242D025896874C2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5BF406137ED5D8162242D025896874C2

Fecha de sellado electrónico: 10-03-2025 11:24:17 - 2/2 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:54

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 305/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Subsanación requerimiento
Expediente núm. 3123/2021

AL AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

-Órgano Ambiental Municipal-

DON ANTONIO J. MARRERO FALCÓN, letrado del Iltre. Colegio de Abogados de Las Palmas con número de colegiado 2.631, mayor de edad y provisto del DNI núm.43.766.970-V, actuando en nombre y representación de **DOÑA SUSANA DEL CASTILLO Y DEL CASTILLO**, cuya representación consta debidamente acreditada en este expediente y con domicilio a efectos de notificaciones en la calle Triana nº22, 2ª planta, (35002) Las Palmas de Gran Canaria, ante esa Administración comparezco y como mejor proceda en Derecho,

DIGO

I.- Que recientemente se le ha notificado requerimiento de subsanación en relación a la "**Modificación Menor del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la Unidad de Ejecución nº47, Ampliación Bellavista. Expediente 2021003123"**.

II.- Que en virtud de lo anterior y dentro del plazo de diez días legalmente concedido aporto como **Anexo I**: Documento Ambiental Estratégico subsanado en los términos advertidos por esa Administración.

En virtud de lo anterior,

SOLICITO, que se tenga por presentado este escrito, lo admita y en virtud de su contenido, tenga por contestado el requerimiento de subsanación realizado continuándose con la tramitación del expediente hasta su aprobación definitiva.

Fdo: Don Antonio J. Marrero Falcón

NOMBRE MARRERO FALCON ANTONIO JOSE - NIF 43766970V

Firmado digitalmente por NOMBRE MARRERO FALCON ANTONIO JOSE - NIF 43766970V
Fecha: 2025.02.14 11:49:16 Z

Firmado por:	ANTONIO JOSE MARRERO - Firma Externa	Fecha: 14-02-2025 11:49:16
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F3CB2371A9B7D89EFA32D2129559F52
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F3CB2371A9B7D89EFA32D2129559F52

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:36 - 1/1 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:55

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 306/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

MEDIO AMBIENTE - MINERÍA - RESIDUOS - ORDENACIÓN TERRITORIAL - OBRAS
TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD EN ISLAS

ACTUALIZACIÓN DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

(EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA)

"MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 47 DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. GRAN CANARIA"

PROMOTORES: UNIDAD DE ACTUACIÓN-1: **HNOS. DEL CASTILLO Y DEL CASTILLO Y OTROS**

UNIDAD DE ACTUACIÓN-2: **CÁRNICA GLOBAL S.L.**

UNIDAD DE ACTUACIÓN-3: **HNOS. DEL CASTILLO Y DEL CASTILLO**

MUNICIPIO: **SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA**

ISLA: **GRAN CANARIA**

AUTOR: **ROSENDO J. LÓPEZ LÓPEZ**

FEBRERO - 2025

TENERIFE
C/ Prolongación de Ramón y Cajal Nº 9
Edif. Orquídea Portal 4 – 1ª planta – Oficina 1
38.003 – Santa Cruz de Tenerife
TLF: 922-243-763 / 649-237-756

rosendolopez@evaluaambientales.com

GRAN CANARIA
C/ Paseo Cayetano de Lugo Nº 27
Portal 1 - 1º - Oficina Nº 1
35.004 - Las Palmas de Gran Canaria
TLF: 928-290-918 / 649-237-756

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 1/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 307/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 2/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 308/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

ÍNDICE

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES E INTRODUCCIÓN 3
2.- MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCESO DE EVALUACIÓN ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA. 6
3.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN MENOR 9
4.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PROPUESTA Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES 11
4.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO 11
4.2.- ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES. MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS 15
5.- EL DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN MENOR 22
6.- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN MENOR EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO 23
6.1.- SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO 23
6.2.- GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA 26
6.2.- EDAFOLOGÍA Y ÁREAS DE INTERÉS AGRÍCOLA 30
6.3.- CLIMA Y CALIDAD DEL AIRE 31
6.4- HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA 34
6.5.- FLORA Y VEGETACIÓN. ÁREASDE INTERÉS FLORÍSTICO 40
6.6.- FAUNA. 45
6.7.- PAISAJE 47
6.8.- PAISAJE 47
6.8.- PATRIMONIO CULTURAL 53
6.9.- ÁREAS PROTEGIDAS 53
6.10.- USOS E INFRAESTRUCTURAS 54
6.11.- POBLACIÓN, SOCIOECONOMÍA Y PERSPECTIVA DE GÉNERO 56
6.12.- RIESGOS 58
7.- CUALQUIER PROBLEMA MEDIOAMBIENTAL EXISTENTE. QUE SEA RELEVANTE PARA EL PLAN, INCLUYENDO EN PARTICULAR LOS PROBLEMAS RELACIONADOS CON CUALQUIER ZONA DE ESPECIAL IMPORTANCIA MEDIOAMBIENTAL, COMO LAS ZONAS DESIGNADAS DE CONFORMIDAD CON LA LEGISLACIÓN APLICABLE SOBRE ESPACIOS NATURALES Y ESPECIES PROTEGIDAS Y LOS ESPACIOS PROTEGIDOS DE LA RED NATURA 2000 65
8.- CARACTERÍSTICAS MEDIOAMBIENTALES DE LAS ZONAS QUE PUEDEN VERSE AFECTADAS DE MANERA SIGNIFICATIVA Y SU EVOLUCIÓN TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO ESPERADO EN EL PLAZO DE VIGENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR 67
9.- EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES DE LA MODIFICACIÓN MENOR 72
9.1.- METODOLOGÍA CARACTERIZACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS. 73
9.2.- VALORACIÓN DETALLADA Y SIGNO DE LOS IMPACTOS Y DE SUS PROBABLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS INDUCIDOS POR LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LA MODIFICACIÓN MENOR. ..77
10.- INCIDENCIAS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES 98
10.1.- PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA 98
10.2.- DETERMINACIONES DEL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DEL PAISAJE DE GRAN CANARIA. (PTE – 05) 100
10.3.- DETERMINACIONES DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL PTE-21 CORREDOR DE TRANSPORTE PÚBLICO CON INFRAESTRUCTURA PROPIA Y MODO GUIADO ENTRE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Y MASPALOMAS, EN LAS ZONAS DE SAN AGUSTÍN-SAN FERNANDO DE MASPALOMAS Y TARAJALILLO – LILOLANDIA. (PTE – 21) 101
10.4.- PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR (PTEOTI-GC) 105

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 3/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 309/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

10.5.- DETERMINACIONES DEL PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE ESTRUCTURACIÓN Y REGENERACIÓN DEL ESPACIO CONSOLIDADO DE PLAYA DEL INGLÉS (PTP – 08) 107
10.6.- PLANTEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE EN SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA 108
11.- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS. 114
12.- MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS PARA CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA MODIFICACIÓN MENOR PROPUESTA, TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO 115
12.1.- FASE DE PLANIFICACIÓN Y FASE DE OBRAS. 115
12.2.- FASE OPERATIVA: FUNCIONAMIENTO. 122
13.- PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL 124
13.1.- OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL. 124
13.2.- ETAPAS DEL PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL. 124
13.3.- INDICADORES DE IMPACTO Y PARÁMETROS DE CONTROL. 125
13.4.- ETAPA DE VERIFICACIÓN Y ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL. 126
13.5.- ETAPA DE REDEFINICIÓN DEL PVA. 135
13.6.- ETAPA DE EMISIÓN Y REMISIÓN DE INFORMES. 135
14.- CONCLUSIÓN. 136

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 4/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 310/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

MEMORIA

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 5/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 311/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 6/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 312/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

ACTUALIZACIÓN DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

(EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA)

"MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 47 DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DETIRAJANA. GRAN CANARIA"

1.- ANTECEDENTES E INTRODUCCIÓN

La presente **Actualización del Documento Ambiental Estratégico,** correspondiente a la **"MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 47 DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. GRAN CANARIA"** que se redacta con la finalidad de subsanar los requerimientos emitidos en el informe técnico ambiental emitido por el Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana con fecha de 29 de enero de 2025, al **"Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Modificación Menor"** realizado por la Dra. Licenciada en Geografía e Historia María Yazmina Lozano Mas en el año 2021, y de este modo continuar con el trámite administrativo.

5. CONCLUSIONES

ÚNICA.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 29.1 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, y en el *Reglamento de Planeamiento de Canarias*, se propone requerir al Equipo redactor, para que subsane el Documento Ambiental Estratégico en los términos establecidos en el presente informe y que se hacen constar a continuación:

- No se recogen ni se reflejan Criterios ni Objetivos de carácter ambiental, aspecto este a subsanar.
- En relación con los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, se echa en falta la posible afección o no, sobre el ámbito, del el PTE 5 del Paisaje de Gran Canaria, PTE 21 Corredor de Transporte público, ni el PTP 8 de Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés, aspecto este a subsanar
- En el apartado 6 se echa en falta una conclusión en relación con la selección de la alternativa propuesta como viable, como si se expone en el apartado 9 del DAE en su último párrafo, aspecto este a completar.
- Tan solo se desarrollan medidas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos que dicha modificación desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico, en ningún momento se plantean medidas correctoras de carácter ambientales (referidas a vegetación, a la mitigación y adaptación al cambio climático, a la perspectiva de género, entre otras), aspecto este a subsanar.
- Se debe desarrollar un programa de vigilancia ambiental en consonancia con los requerimientos del Reglamento de Planeamiento.

En definitiva, el documento analizado cumple con los contenidos de un EAE Simplificado, pero posee algunos aspectos que se deben ser subsanados.

Extracto del Informe Ambiental del Órgano Ambiental.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 7/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 313/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

La planificación urbana del municipio de San Bartolomé de Tirajana está regulada por el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias el 9 de mayo de 1996. Su Texto Refundido fue reconocido mediante la Orden de la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias el 26 de noviembre de 1996, y publicado en el Boletín Oficial de Canarias nº 27 el 26 de febrero de 1997.

Desde su aprobación, han entrado en vigor diversas normativas autonómicas y estatales en materia de suelo, ordenación del territorio y gestión urbanística, además de otras regulaciones sectoriales. Asimismo, en 2004 se estableció el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria. Posteriormente, se comenzó a implementar el Plan Territorial Especial de Ordenación del Corredor de Transporte Público con infraestructura propia y modo guiado entre Las Palmas de Gran Canaria y Maspalomas (PTE-21), el cual incide notablemente en el perímetro este del ámbito objeto de modificación.

En este marco, la situación del ámbito de Bellavista, y en particular la Unidad de Ejecución nº 47 (cuyas condiciones urbanísticas están recogidas en el BOP del 11 de mayo de 2012), corresponde a un suelo urbano de aproximadamente 165.000 m2. Las determinaciones urbanísticas aplicadas a este suelo, al confrontarlas con la realidad socioeconómica y territorial actual, evidencian dificultades para su desarrollo y gestión urbanística.

El suelo objeto de la Modificación Menor es la zona comprendida dentro de la UE nº 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana que se corresponde con una superficie de 165.000 m2, clasificados como urbano no consolidado, pendiente de gestión, afectando a la totalidad de la zona comprendida dentro del Plan Parcial de Ordenación "Ampliación Bellavista", junto a El Veril.

Dentro de esta UE nos encontramos por un lado con suelos parcialmente construidos, concretamente la zona con frente a la Avenida de Moya, y la continuación de la calle alcalde Enrique Jorge, aún sin ejecutar, insertos en trama urbana, con bolsas de suelo vacío, y por tanto con proceso de gestión y ejecución pendientes, por lo que requieren completar la urbanización.

Otra parte ocupada por el antiguo Canódromo, en el que por sentencia del tribunal Superior de Justicia de Canarias se le reconoce licencia de obra para remodelación del mismo, constando informe técnico de 8 de julio de 1998, en el que se considera que el suelo es urbano, aunque en la categoría de no consolidado, por lo que, igualmente está pendiente de gestión y ejecución para considerarlo como consolidado.

Esta bolsa de suelo, perfectamente delimitada, tiene frente con todos los servicios urbanísticos a la calle Alfredo Kraus, y a la futura calle Alcalde Enrique Jorge.

Por último, otra bolsa de suelo que está vacante no reúne requisitos de suelo urbano.

Dentro de esta última bolsa de suelo, de las tres que conjuntamente conforman la UE nº 47, se encuentra parte del nudo de la estación situada en El Veril, afectando a una pequeña parte de la delimitación de suelo a ordenar que, por su dimensión, no implica variación significativa de los parámetros esenciales de la ordenación estructural que se pretende.

Por ello, en la ordenación de esta pieza conjunta, se tendrá en cuenta la afección del PTE-21, Plan Territorial Especial [Corredor de transporte público, con infraestructura propia y modo guiado, entre Las Palmas de Gran Canaria y Maspalomas], de acuerdo a las normas transitorias de ordenación establecidas por la suspensión de su trazado a su paso por Playa del Inglés, aprobada definitivamente mediante Decreto 358/2015, de 9 de noviembre (BOC nº 218, de 10 de noviembre de 2015), para ajustar la delimitación de suelo si fuera necesario.

La delimitación territorial de la Modificación Menor de la UE nº 47, viene señalada en el plano A-12 del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana. Dentro de este plano, la UE nº 47,

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

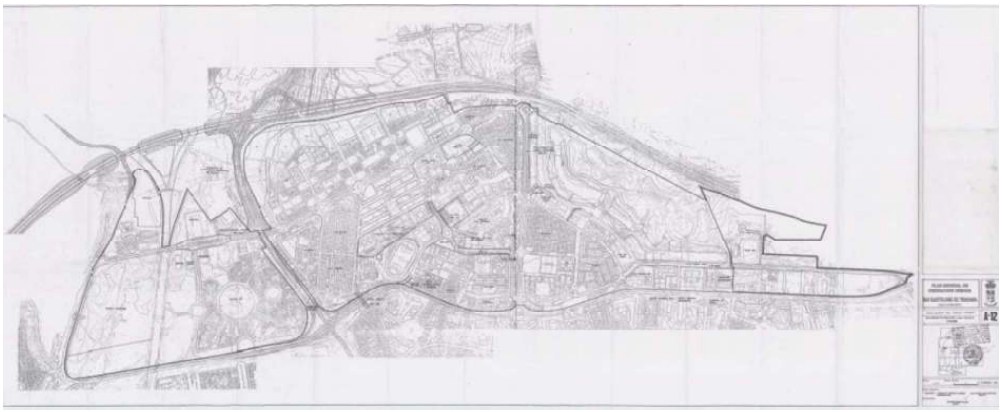
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 8/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 314/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

se encuentra resaltada en el margen derecho del mismo, en la zona más próxima a San Agustín, entre la GC-1 y la GC-500.



Plano A-12 del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana, vigente

El presente documento de ACTUALIZACIÓN se corresponde con el Documento Ambiental Estratégico para la modificación del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana en la Unidad de Ejecución nº 47, derivada del Plan Parcial Ampliación de Bellavista, situada en el límite del complejo urbano-turístico de Playa del Inglés.

Dado que la modificación no encaja en los supuestos de cambio sustancial según el artículo 163 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, se considera una "modificación menor". Como se justificará en apartados posteriores de este documento, esta condición permite acogerse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica en su modalidad "simplificada", lo que da lugar a la redacción del presente Documento Ambiental Estratégico.

La presente **ACTUALIZACIÓN DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO** ha sido realizado en el marco de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada -la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental,* la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Protegidos de Canarias*, y el *Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias-,* y redactada por la empresa **Evalúa Soluciones Ambientales, SL** en cumplimiento de los preceptos anteriormente indicados y con el suficiente grado de detalle para que el órgano ambiental competente pueda emitir el "informe ambiental estratégico" correspondiente, habiendo participado en su redacción los siguientes técnicos:

Autor:
Rosendo J. López López: *Biólogo-Ecólogo.*

Colaboradores:
Juan José Ubach Suárez: *Biólogo*.
María de la Luz Sosa Ortega: *Geóloga*.
Ángel Israel Páez Escobar: *Geógrafo*.
Juan Ramón Suarez García: *Biólogo*.
Laura Santana Rodríguez: *Geógrafa*.
Carlos Flores Rodríguez: *Geógrafo*.
María Bernal Pereira: *Manager Comercial en soluciones ambientales*.
Francisca Gutiérrez Jáimez: *Arquitecto Técnico. Asistencia Técnica en Soluciones Ambientales*.
Narciso Alexis Rodríguez Florido: *Delineante*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 9/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 315/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

2.- MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCESO DE EVALUACIÓN ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

La presente **ACTUALIZACIÓN del Documento Ambiental Estratégico** se redacta en el marco de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental* (legislación nacional), modificada por la *Ley 9/2018, de 5 de diciembre (legislación nacional)* y la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Protegidos de Canarias* (legislación autonómica), donde se establecen las bases que deben regir la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Teniendo en cuenta esta normativa, la **Actualización del Documento Ambiental Estratégico,** correspondiente a la **"MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 47 DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DETIRAJANA. GRAN CANARIA"** dada su naturaleza y ubicación (alejada de espacios adscritos a Red Natura 2000), se encuentra, para su aprobación, sujeta a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, por tratarse de un supuesto recogido en el artículo 6.2) de la citada L*ey 21/2013, de 11 de diciembre, de evaluación ambiental*, esto es:

> *"2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:*
>
> *a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado exterior.*
> *b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*
> *c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior."*

En esa misma Ley 21/2013, en su artículo 5.2.f, se define una "modificación menor" como:

> *"… cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia"*

En la misma línea, la legislación autonómica, Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales de Canarias, establece en su artículo 165, apartado 3, lo siguiente:

> *"3. Las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente.*
>
> *Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes."*

Igualmente, la propuesta de referencia se encuentra sujeta al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada conforme a lo recogido en el artículo 86.2.b de la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Protegidos de Canarias*:

> *"2. En el marco de la legislación básica del Estado, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:*
>
> *a) Los instrumentos de ordenación que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*
> *b) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación*
> *c) Los proyectos de interés insular o autonómico que contengan ordenación.*
> *d) La ordenación pormenorizada de un plan general.*
> *e) Los Planes Parciales, y especiales que desarrollen planes generales que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica. No obstante, cuando el Plan Parcial o el Plan especial no se ajusten, en*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 10/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 316/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

todo o en parte, a las determinaciones ambientales del Plan General deberán someterse a evaluación ambiental, estratégica ordinaria en la parte que no cumplan con las mismas."

El contenido de la documentación ambiental estratégica y la forma de tramitación para la obtención del Informe Ambiental Estratégico por parte del órgano ambiental competente se establece en el artículo 29, de la citada *Ley 21/2013*, según sigue:

"Artículo 29. Solicitud de inicio de la evaluación estratégica simplificada.

1. Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa, y un documento ambiental estratégico que contendrá, al menos, la siguiente información:

a) Los objetivos de la planificación.
b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
c) El desarrollo previsible del plan o programa.
d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.
(...)"

De acuerdo con lo estipulado en el artículo 163 de la Ley 4/2017, la presente modificación no puede considerarse de carácter sustancial, dado que no implica una revisión integral del modelo de ordenación, no conlleva un aumento en la población, no supone una ampliación superior al 25% de la superficie de suelo urbanizado del municipio o del ámbito territorial, ni implica la reclasificación de suelos rústicos a urbanizables.

"Artículo 163. Causas de modificación sustancial.

1. Se entiende por modificación sustancial de los instrumentos de ordenación:

a) La reconsideración integral del modelo de ordenación establecido en los mismos mediante la elaboración y aprobación de un nuevo plan.
b) El cumplimiento de criterios de sostenibilidad, cuando las actuaciones de urbanización, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, conlleven un incremento superior al 25% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.
c) La alteración de los siguientes elementos estructurales: la creación de nuevos sistemas generales o equipamientos estructurantes, en el caso de los planes insulares; y la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables, en el caso del planeamiento urbanístico."

Esto se justifica en virtud de lo establecido en el apartado c) del apartado A del artículo 136 de la Ley 4/2017, que considera como ajuste y no como reclasificación la corrección de los límites entre el suelo urbanizable y el suelo rústico. La presente modificación prevé dicho ajuste con el fin de alinear su delimitación con los sistemas generales de comunicación y garantizar que su perímetro se defina conforme a las situaciones de planeamiento existentes y los planes colindantes. Según el mencionado artículo, estos reajustes pueden realizarse de manera puntual y hasta un máximo del

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 11/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 317/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

5% de la superficie del sector específico, siempre que no afecten a suelos protegidos por razones ambientales o agrarias, como es el caso en cuestión.

"Artículo 136.- Ordenación urbanística estructural.

A los efectos de lo previsto en la presente ley, la ordenación urbanística estructural comprenderá las siguientes determinaciones:

A. Con carácter general:

a) La clasificación y categorización del suelo.
b) La delimitación de las áreas, sectores y ámbitos cuya ordenación pormenorizada se remita al planeamiento urbanístico de desarrollo.
c) La delimitación de suelo urbano consolidado y no consolidado que podrá ser reajustada al establecerse la correspondiente ordenación pormenorizada, siempre que se justifique de modo expreso la decisión adoptada en consideración a la realidad preexistente.

Los límites del suelo urbanizable con el suelo rústico podrán reajustarse, de forma puntual y en un máximo del 5% de la superficie del concreto sector, al establecerse la correspondiente ordenación pormenorizada, siempre que dicho ajuste no afecte a suelos de protección ambiental o de protección por sus valores agrarios.

(…)"

En este sentido, la modificación analizada se considera una modificación menor conforme a lo establecido en el citado apartado c) del apartado A del artículo 136 de la Ley 4/2017. Se trata de un ajuste que no puede calificarse como sustancial de acuerdo con el artículo 163 de la misma ley, y que además cumple con lo dispuesto en el artículo 164 de la referida normativa.

Artículo 164. Causas de modificación menor.

1. Se entiende por modificación menor cualquier otra alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial conforme a lo previsto en el artículo anterior. Las modificaciones menores del planeamiento podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo.

2. Las modificaciones menores podrán tener lugar en cualquier momento de vigencia del instrumento de ordenación, debiendo constar expresamente en el expediente la justificación de su oportunidad y conveniencia en relación con los intereses concurrentes. No obstante, si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última modificación sustancial, la modificación menor no podrá alterar ni la clasificación del suelo ni la calificación referida a dotaciones.

3. Cuando una modificación menor de la ordenación urbanística incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación.

4. La incoación de un procedimiento de modificación sustancial no impide la tramitación de una modificación menor del instrumento de ordenación objeto de aquella."

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 12/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 318/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

3.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN MENOR

- OBJETIVOS GENERALES.

El objeto principal de la iniciativa que se propone es la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en relación a la totalidad del suelo de la UE nº 47, a fin de establecer cambio de usos, modificación de tipologías edificatorias, aumento de edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos que hagan viable el desarrollo de estos suelos.

El objetivo del cambio de uso de la parcela del antiguo Canódromo y el cambio de parámetros urbanísticos necesarios para que sea viable la propuesta, teniendo en cuenta que lo que se plantea está en concordancia con las actuaciones previstas en el suelo colindante de El Veril, y con las actuaciones previstas en el Plan General Supletorio en tramitación, desarrollar todo este suelo a través de tres Unidades de Actuación diferenciadas.

Para alcanzar el objetivo planteado, entendiendo que el uso del suelo es predominantemente residencial en las Unidades de Actuación 2 y 3 y uso Terciario en la UA1, se aplicará el artículo 138 de la Ley 4/2017, para establecer los puntos de partida en relación a los estándares de edificabilidades bruta máxima y reservas mínimas en suelo urbano no consolidado, que le corresponde a la totalidad del suelo de la UE nº 47.

Esto nos llevará a plantear la modificación de los parámetros urbanísticos existentes en el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en aras de conseguir poner en el mercado nuevos productos de alta demanda por la población local, que ayuden a resolver el problema de vivienda existente en el municipio y a concluir esa bolsa de suelo, de aspecto altamente degradado por inacabado, dotándolo de las dotaciones y espacios libres que se requieren.

En este contexto de necesidad de remate y regeneración de esa parte de la costa de San Bartolomé de Tirajana, se plantea también como objetivo dar una respuesta, aprovechando la topografía propia del terreno, al problema de aparcamientos públicos en la zona.

Por último, la modificación de las edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos viene justificada, dado que dentro de esta Unidad de Ejecución se producen varias afecciones relevantes, por un lado la necesidad de canalizar la cuenca hidrológica de Bellavista y la de aguas abajo que vienen hoy en día a morir en la fachada principal de la parcela ocupada por el antiguo Canódromo, la de darle continuidad a la calle Alcalde Enrique Jorge hasta sus enlace con el nudo previsto por el PTE 21 en su llegada a El Veril, y a resolver la afección que se produce por el nudo referido.

Desde el punto de vista de la evaluación ambiental estratégica, los objetivos de esta Modificación se establecen en los siguientes aspectos:

1. Mantener los usos definidos en el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana de 1996, exceptuando la parcela del antiguo Canódromo, debido a la obsolescencia de su uso original, permitiendo así la permanencia y complementación de los usos existentes en el resto del ámbito.

2. Distribuir los usos de manera que se integren en la trama urbana, ubicando parcelas de uso residencial con las mismas tipologías edificatorias de la urbanización colindante. Entre la GC-1 y las parcelas residenciales se situarán los espacios destinados a dotaciones y equipamientos, generando un gran parque público en esta área.

3. Conectar los espacios libres, donde se dispondrán los equipamientos y dotaciones, con las áreas verdes planificadas en El Veril.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 13/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 319/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

4. Mantener el uso comercial previsto en el Plan General vigente en la zona próxima al nudo del corredor del PTE-21, en colindancia con el ámbito de El Veril, así como una dotación escolar que sirva de apoyo complementario a este sistema general. Se considera que esta ubicación propiciará nuevas actividades económicas vinculadas al tránsito de viajeros que empleen este medio de transporte, facilitando la conexión entre la GC-500 y la prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge.

5. Incorporar la canalización del barranco y la cuenca de Bellavista en la parte correspondiente al ámbito, así como un pequeño barranquillo en la zona superior, convirtiéndolos en ejes verdes que sirvan de referencia paisajística y ambiental para las parcelas residenciales de mayor altura

6. Situar las edificaciones residenciales de tipología unifamiliar próximas a los espacios libres, equipamientos y dotaciones, favoreciendo un uso equilibrado del suelo.

El 30% de las viviendas de protección adscritas a este suelo, conforme al apartado 137 B. c) de la Ley 4/2017, se integrarán con las viviendas de promoción libre, evitando la segregación entre ambas tipologías.

La superficie destinada a la materialización del 10% de los aprovechamientos urbanísticos que corresponden a la Administración por participación de la comunidad en las plusvalías se ubicará en parcelas cercanas. De este modo, independientemente del momento en que se desarrolle cada Unidad de Actuación, la Administración podrá llevar a cabo intervenciones conjuntas sin obstáculos.

1. Diseñar un sistema viario dimensionado a las necesidades del área, asegurando la continuidad de la calle Alcalde Enrique Jorge hasta su conexión con El Veril. Se proyectará una vía principal perpendicular para facilitar el acceso a la zona alta de la UE n.º 47, donde se ubican los espacios libres, dotaciones y viviendas unifamiliares, además de las vías secundarias necesarias.

2. Crear zonas de aparcamiento público aprovechando la topografía del terreno, tanto en la vía principal Alcalde Enrique Jorge como en el viario perpendicular y en las vías secundarias de la parte alta del ámbito.

- OBJETIVOS AMBIENTALES.

En cuanto a los objetivos ambientales de la Modificación Menor, están acordes con los objetivos de tal naturaleza, tanto principales como específicos, que le son de aplicación de entre los incluidos en el PGO Supletorio de San Bartolomé de Tirajana en tramitación, en particular de los siguientes:

Objetivo principal: *establecer una distribución de actividades en el espacio, y en particular, una clasificación urbanística del suelo compatible con las condiciones naturales y capacidad de acogida del medio.*

"Este objetivo genérico se ha de materializar en el cumplimiento de los siguientes objetivos ambientales, y criterios de protección del patrimonio natural y cultural, como ejes estructurales para el desarrollo de las actuaciones derivadas de su propuesta de ordenación:

1. *Garantizar la protección y conservación de los valores ecológicos, paisajísticos, productivos y culturales del territorio.*

2. *Desarrollar de manera racional y equilibrada las actividades en el territorio, garantizando el aprovechamiento óptimo del suelo.*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 14/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 320/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

3. *Procurar la calidad visual del territorio, evitando la localización de elementos discordantes y la práctica de actividades susceptibles de ocasionar impactos significativos.*

4. *Garantizar la protección del entorno, incidiendo en la adecuada ordenación del espacio litoral, previendo la conservación de las áreas de valor ecológico o paisajístico.*

5. *5. Responder a la necesidad del ámbito de abordar acciones encaminadas a la rehabilitación de su espacio urbano-turístico, en el marco ambiental, social y paisajístico de modo que repercuta en una imagen turística positiva*

Otros objetivos ambientales de la Modificación Menor del PGO de San Bartolomé de Tirajana son la corrección de impactos y problemas ambientales existentes en el ámbito de su desarrollo, la mejora de la estética paisajística, y la sostenibilidad ambiental en dicho municipio.

4.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PROPUESTA Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

4.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

El ámbito de estudio se extiende sobre una superficie de aproximadamente 165.000 m2, emplazada en el sector sureste del municipio de San Bartolomé de Tirajana, en el ámbito de Playa del Inglés, colindando por el norte con la carretera GC-1, por el sur por la GC-500 y el suelo urbano adosado a esta carretera, por el oeste, por la urbanización Bellavista, y por el este por suelo urbanizable. Sus límites son:

- Al Sur la Avenida de Moya, paralela y colindante a la Avenida de la Unión Europea.
- Al Oeste la zona residencial de Bellavista dentro del área turística de Playa del Inglés.
- Al norte la Autopista del Sur GC-1.
- Al este la zona no urbanizada del Veril que configura el recorrido del cauce y fondo del barranco del Cañizo.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 15/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 321/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45



Situación y emplazamiento.

El ámbito de la Modificación Menor **NO** se inserta ni es colindante con ningún espacio protegido de los reconocidos por la *Ley 4/2017, de 13, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*.

En lo que respecta a los espacios de la Red Natura 2000 delimitada en Canarias en cumplimiento de la Directiva Hábitats, traspuesta al ordenamiento jurídico español por el *Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre*, -Zonas de Especial Conservación **–**ZECs- recogidas en el *Decreto 174/2009, y Zonas de Especial Protección para las Aves* -ZEPAs- designadas en virtud de la *Directiva 79/409/CEE del Consejo*-: el ámbito de estudio **NO** se encuentra dentro, ni linda con ningún espacio clasificado por tal figura de protección.

Los espacios protegidos más próximos son La Reserva Natural de Maspalomas, y el Paisaje Protegido de Fataga, localizados a una distancia aproximada de 1.000 y 2.000 metros respectivamente. Ambos son considerados igualmente Zonas de Especial Conservación por la Red Natura 2000. Igualmente, aparece en las inmediaciones el ZEC Amurga (43_GC), localizado a unos 600 metros medidos en línea recta y a unos 300 metros el ZEC Marino, Sebadales de Playa del Inglés.

Este ámbito se conforma por una decena de parcelas o unidades catastrales en las que se localizan edificaciones y usos industriales con apreciable diversidad en cuanto a la forma urbana resultante y su intensidad funcional (industria, almacenes, depósito de vehículos, etc).

4.1.1.- INFORMACIÓN CATASTRAL

Como se ha visto con anterioridad, la superficie de la Modificación Menor del suelo que comprende la UE nº 47, se trata de un área conformada por tres piezas distintas de suelo, algunas inmersas en la trama urbana y con características urbanísticas similares y otra con carencia de servicios, pero todas ellas pendiente de urbanización y gestión. Pero lo más relevante es que tienen circunstancias muy distintas en cuanto a su propiedad. Dos de ellas pertenecen a un solo promotor y una de ellas con su

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 16/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 322/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

propiedad muy fraccionada, tal como podremos ver a continuación por los datos registrales y catastrales de cada una de estas bolsas de suelo.

- **Unidad de Actuación 1 (Bolsa 1):**

Se encuentra con suelos parcialmente construidos, la zona con fachada principal a la Avenida de Moya y con fachada trasera al futuro viario como continuación de la calle Alcalde Enrique Jorge.

TITULAR	DIRECCIÓN	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE (M²)
South East S.L.	Avda. de Moya 48	4111409DS4741S	2604
María Rivero Rdez	Avda. de Moya 46B y 46 C	41114(08, 10 y 11)DS4741S	829
DISA	Avda. de Moya 46	4111404DS4741S	2090
Lico Leasing	Avda. de Moya 44	4111403DS4741S	833
Pinaro Beach	Avda. de Moya 42B	4111414DS4741S	849
Archi Invest	Avda. de Moya 42	4111413DS4741S	848
Domingo Alonso SA	Avda. de Moya 40	4111401DS4741S	1012
Sabine Mireille Dorval	CL Ampliación Bellavista ES1	4111406DS4741S	3158
Anidia SA	Avda. de Moya 38	4111407DS4741S	2531
Las Palmas Bus SA	Avda. de Moya 36	4211501DS4741S	7471
Hros. Constantino Toribio	Avda. de Moya 34	4211502DS4741S	1472
Euromuebles SL	Carretera Gral nº 4	4312001DS4741S	1012
Hnos. Sta. Cazorla	Carretera Gral nº 4	4312001DS4741S	1012
Loro Parque SA	Carretera Gral nº 4	4312001DS4741S	3473
Stgo. Suarez Medina	Carretera Gral nº 2C	4312002DS4741S	2016
Ventura Santana Medina	Carretera Gral nº 2A	4312003DS4741S	2010
Hoteles Lopez SL	Carretera Gral nº 2	4312004DS4741S	1963
Hros. del Castillo y del Castillo	CL Ampliación Bellavista UR		118391
Endesa	CL Ampliación Bellavista ES1	4111412DS4741S	23
Peatonal Público			920

Listado de parcelas. Fuente: Documento Memoria Modificación Menor.



- **Unidad de Actuación 2 (Bolsa 2):**

La finca se corresponde con la **parcela catastral con referencia 4113101DS4741S0001HT**, con superficie de **15.730,00 m2**, con uso deportivo y superficie construida de 2.066,00 m2. Es la conformada por la finca del Antiguo Canódromo.

Sin embargo, según reciente levantamiento topográfico efectuado por el ingeniero técnico en topografía, don Juan Manuel Fuentes García, colegiado nº 6035 del ilustre colegio oficial de ingenieros técnicos en topografía, delegación regional de Canarias, y según reciente medición practicada la finca tiene una superficie total de DIECISEIS MIL TREINTA CON SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (**16.030,76 m2**).

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 17/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

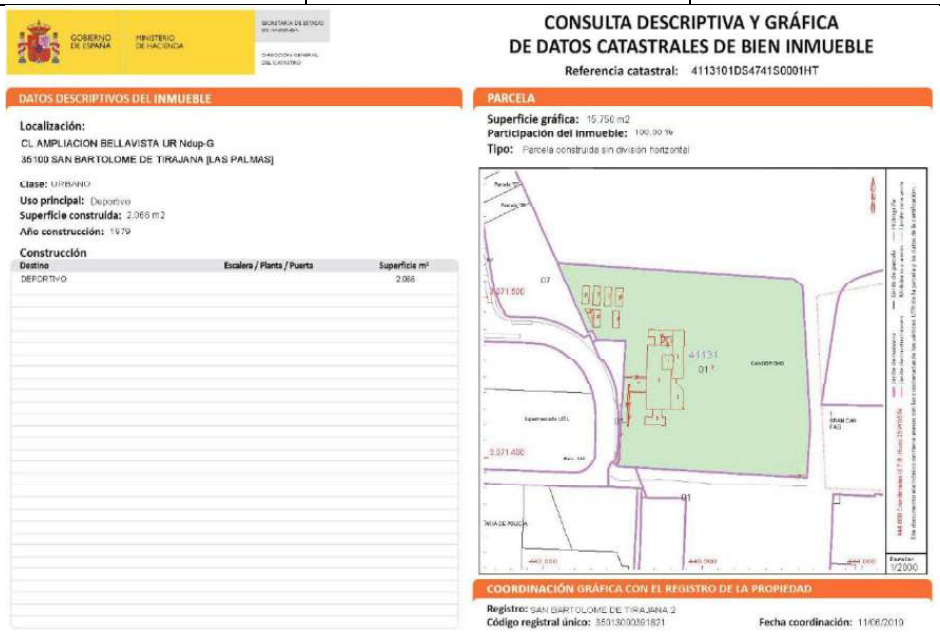
Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 323/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Por tanto, a pesar de que las superficies catastral y registral coinciden con 15.750,00 m2, tomaremos como superficie real la que se ha obtenido recientemente, que, aunque es similar, 16.030,76 m2, difiere no solo ligeramente en superficie sino en sus puntos georreferenciados, tal como vemos en el plano insertado anterior. Al contar esta unidad con parte del vial de acceso (Calle alcalde Enrique Jorge), la superficie total de esta Unidad de Actuación es de **17.286 metros cuadrados**.

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m2)
113101DS4741S0001HT	Parcela que albergaba el antiguo canódromo	15.750


GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE
Referencia catastral: 4113101DS4741S0001HT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL AMPLIACION BELLAVISTA UR Ndup-G
35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Clase: URBANO
Uso principal: Deportivo
Superficie construida: 2.066 m2
Año construcción: 1979

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
DEPORTIVO		2.066

PARCELA
Superficie gráfica: 15.750 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD
Registro: SAN BARTOLOME DE TIRAJANA 2
Código registral único: 35013000891821
Fecha coordinación: 11/06/2019

- **<u>Unidad de Actuación 3 (Bolsa 3):</u>**

La finca se corresponde con la **parcela catastral con referencia 4512101DS4741S0001WT** con superficie de 118.391,00 m2, a la que habría que deducir los 30.389 m2 aportados a la UA1, los 548,24 m2 aportados a la UA2 y el SG de la Estación prevista en el PTE-21, restando en esta Unidad de Actuación 77.645 m2, más 2.895 m2 del SG adscrito**, con un total de 79.832 metros cuadrados.**

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m2)
4512101DS4741S0001WT	Parcela mayor de espacio desocupado	118.391

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

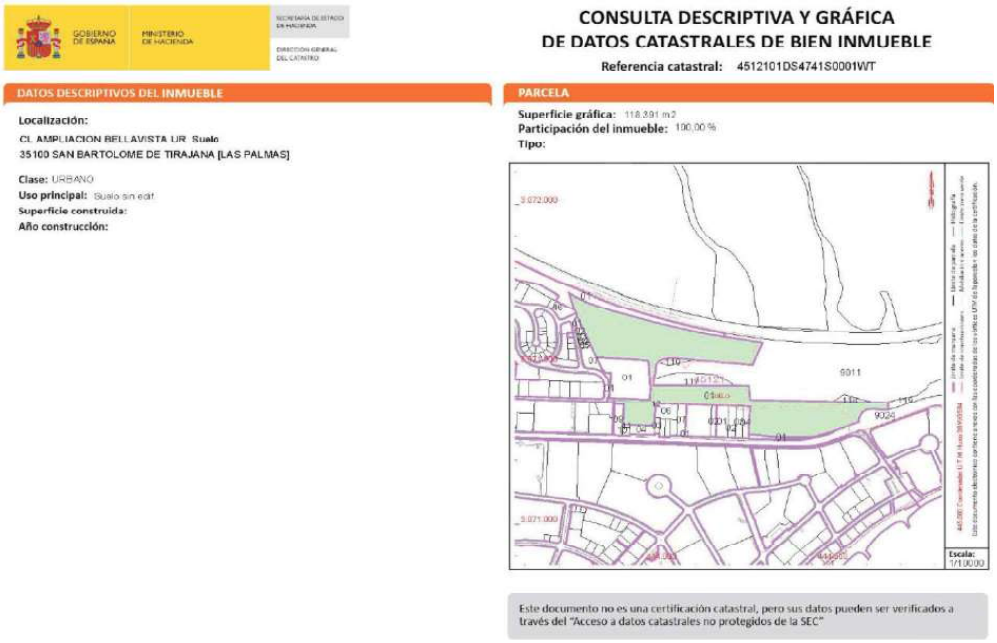
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 18/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 324/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45



GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4512101DS4741S0001WT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL AMPLIACION BELLAVISTA UR Suelo
35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 118.391 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

Escala: 1/1.000

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

Bolsa 1, la que se encuentra con suelos parcialmente construidos, la zona que se encuentra entre la Avenida de Moya y la continuación de la calle Alcalde Enrique Jorge, tiene una **superficie total de 68.554,00 m2**, en los que se encuentran incluidos varios propietarios, entre ellos los propietarios de la **bolsa 3** con 30.389 m2.

Bolsa 2, la conformada por la finca del Antiguo Canódromo, según reciente levantamiento topográfico, **la superficie** de esta bolsa de suelo asciende a **16.030,76 m2**, más 1.255,24 m2 de los Sres. Del Castillo y Del Castillo que proceden de la calle Alcalde Enrique Jorge dentro de la UA2 y su perpendicular.

Bolsa 3, el resto del suelo. En este caso hay que destacar que la totalidad de la finca catastral, que es única, tiene una superficie de 118.391, 00 m2. Sin embargo, dado que se produce la afección del PTE-21 de 1.431,44 m2 más 2.895 metros cuadrados del Sistema General que se adscribe a esta UA y las afecciones antes reseñadas, dentro de esta bolsa de suelo, la superficie pasa de 118.391,00 m2 a 85.584,29 m2. Pues bien, de esta superficie, solo 76.937 m2 más los 2.895 m2 del SG adscrito, **están dentro de esta bolsa de suelo**. El resto, 5.752,29 m2, se encuentran dentro de la bolsa de suelo que formo parte del PMM del Veril antes reseñado.

Por lo tanto: 68.554 m2 + 17.286 m2 + 79.832 m2= **165.672 m2**

4.2.- ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES. MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

A continuación, se describen brevemente las alternativas de ordenación estructural y pormenorizada del ámbito de estudio, abordándose seguidamente la evaluación de sus efectos ambientales.

- Alternativa 0: Modelo ordenado por el Plan General vigente.

- Alternativa 1: Modelo de ordenación con desarrollo del suelo a través de dos unidades de actuación de forma independiente.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 19/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 325/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

- Alternativa 2: Modelo de ordenación con Modelo de ordenación con desarrollo del suelo a través de tres unidades de actuación de forma independiente.

- **ALTERNATIVA 0: Modelo ordenado por el Plan General vigente**

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

Así, la parcela donde se ubicaba el antiguo Canódromo mantendría un uso deportivo, con una edificabilidad de 0,26 m²/m². Las demás parcelas conservarían los usos y edificabilidades asignados a cada una, conforme al cuadro expuesto anteriormente, manteniendo asimismo los parámetros de ocupación, altura y demás condiciones establecidas en sus fichas específicas.

B. DATOS BÁSICOS	
B 1. Superficie	165.000 m²
B 2. Ordenanza	Uso de Residencial Permanente

C. OBJETIVOS
-EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS
-EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

D. CESIONES

E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO
El plazo de edificación será de 4 años desde la entrega de la Urbanización al Ayuntamiento

F. GESTIÓN: COMPENSACIÓN	**G. PLAZO:** 2 AÑOS

PARCELA	SUPERFICIE M²	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	M² CONSTRUIBLES
RCA1	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA2	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA3	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA4	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA5	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA6	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA7	4.320,00	0,8	3.456,00
RCA8	4.320,00	0,8	3.456,00
RCA9	8.125,00	0,8	6.500,00
RCA10	11.500,00	0,8	9.200,00
OF	3.600,00	0,6	2.160,00
ES	3.200,00	0,25	800
C	8.600,00	1,5	12.900,00
CA	880	1	880
ZD	18.000,00	0,26	4.703,00
TOTAL	**91.895,00**	**0,73**	**67.512,00**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

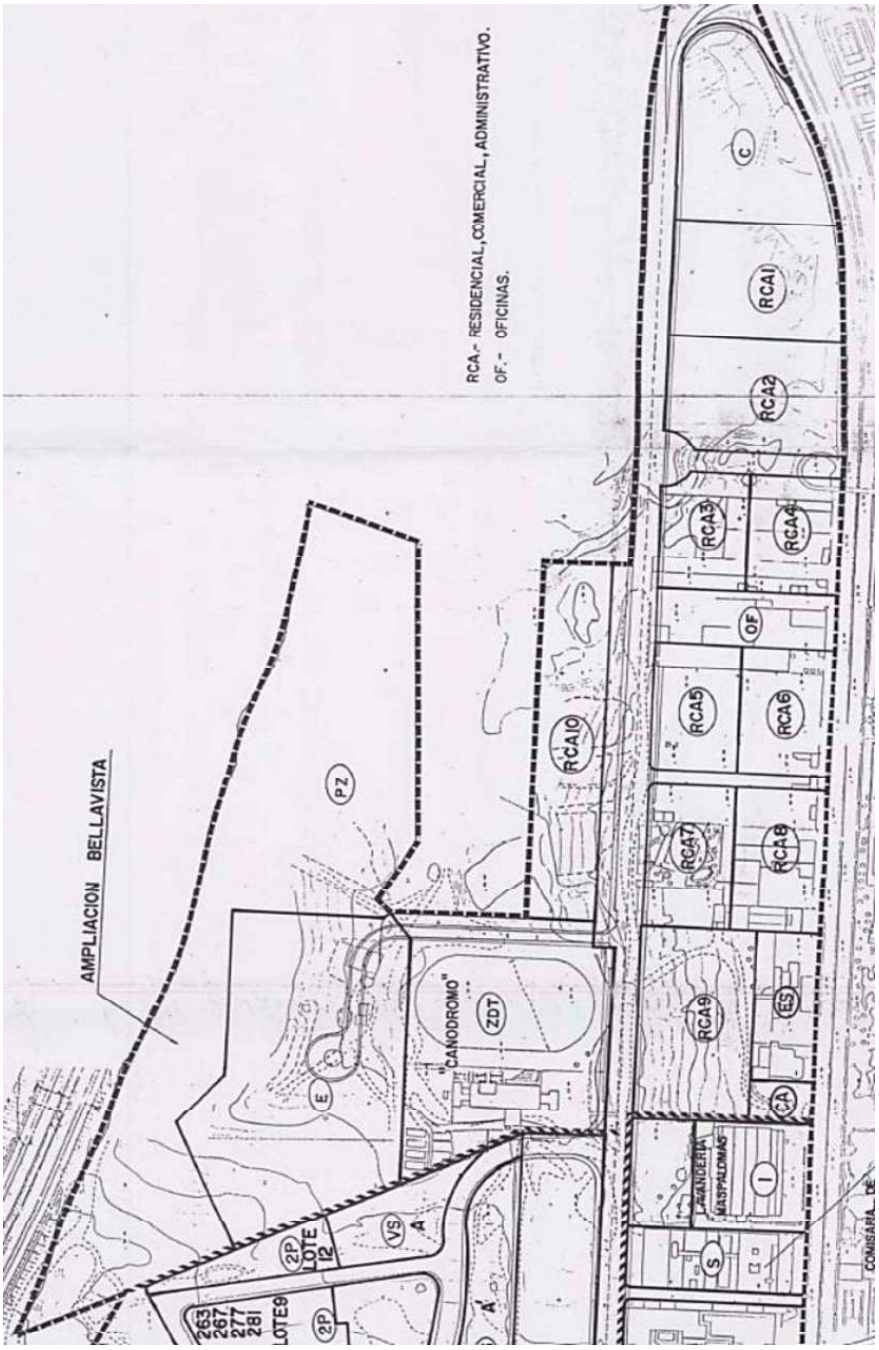
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 20/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 326/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45



Representación gráfica de la Alternativa 0.

- **ALTERNATIVA 1: Desarrollo del suelo a través de dos unidades de actuación de forma independiente**

En esta opción, se propone la gestión y desarrollo del suelo mediante solo dos Unidades de Actuación diferenciadas, permitiendo que, en caso de que los propietarios de cada una tengan intereses o tiempos

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 21/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 327/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

de ejecución distintos, puedan desarrollarse de manera independiente. Así, se establece la Unidad de Actuación 1, la de mayor extensión, que agrupa a los propietarios ajenos al suelo del Canódromo, y la Unidad de Actuación 2, correspondiente a este último.

En esta alternativa 1, en la que se plantea el desarrollo independiente del suelo que pertenece al propietario del Canódromo del resto, se comprueba a continuación y se garantiza que se cumple con las superficies de cesiones y dotaciones con arreglo a la legislación de aplicación en cada una de las Unidades de Actuación.

Se define en los planos de ordenación, preparados al efecto, la ubicación de las parcelas de Espacios libres, equipamientos y dotaciones, así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos.

En esta alternativa 1 de ordenación, que, a diferencia de la alternativa 0, permitirá el desarrollo del suelo y su transformación, a través de las Unidades de Actuación de forma independiente, quedará cada una de las Unidades de Actuación vinculadas a tres cuestiones fundamentales como condicionantes para su desarrollo y gestión.

El suelo de de UA_1 de esta alternativa 1, además de las reservas establecidas en la Ley 4/2017, queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, en el resto del tramo que no abarca la fachada del Canódromo, vial paralelo a la GC-500, hasta su conexión con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril.

Igualmente están condicionados a la ejecución de parte del tramo paralelo al de la calle Alcalde Enrique Jorge por su parte superior a continuación del tramo que supera la UA_2 para dar acceso a la parcela dotacional deportiva y a las viviendas aisladas de esa parte del sector.

También tendrá que resolver la canalización del pequeño barranquillo de la parte superior del sector hasta la zona del Cañizo.

La superficie de la UA_1 es de 150.696,17 m². Según los datos catastrales, esta área corresponde a 153.136,00 m², de los cuales se deduce la parte del suelo destinada a viarios compartidos con la UA_2, tanto en la vía que conecta con Bellavista (calle Alcalde Enrique Jorge) como en el vial paralelo a esta por la parte superior, facilitando el acceso a las viviendas unifamiliares ubicadas en el oeste del sector.

De acuerdo al detalle justificado en el Documento Borrador se resumen los siguientes parámetros:

La Unidad de Actuación 1 tiene los siguientes aprovechamientos:

- Superficie de la UA.1 ……..148.386 m2
- Superficie de parcelas ……. 78.120 m2
- Superficie edificable …… 153.640 m2e
- Unidades de Aprovechamiento …. 223.848 UA

Su aprovechamiento medio es de: AM ----- 223.848 / 148.386,00 = 1,510 UA/m2

La Unidad de Actuación 2 tiene los siguientes aprovechamientos:

- Superficie de la UA.2 ……..17.286 m2
- Superficie de parcelas ……. 8.838 m2
- Superficie edificable …… 25.008 m2e
- Unidades de Aprovechamiento …. 23.875 UA

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

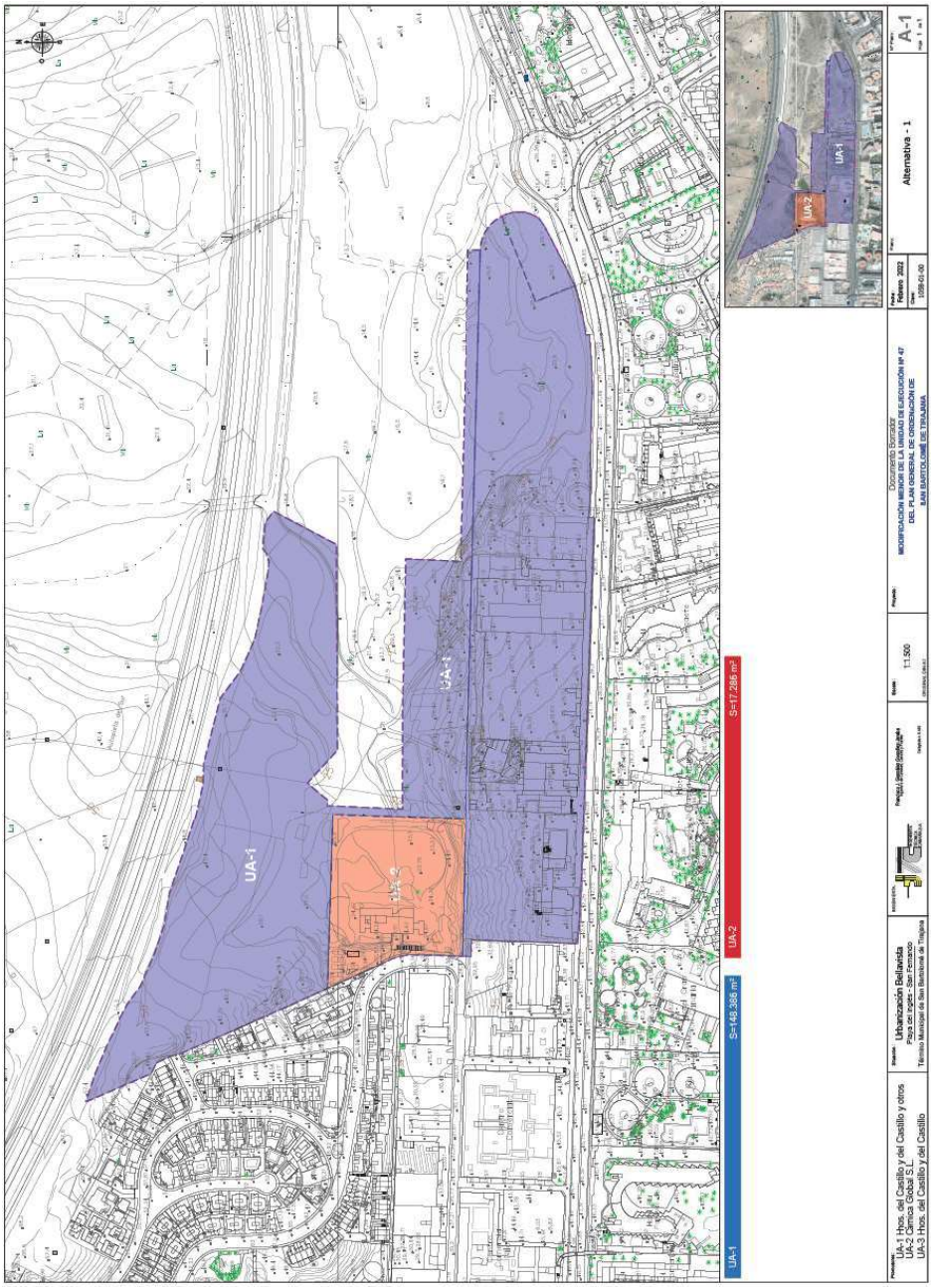
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 22/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 328/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Su aprovechamiento medio es de: AM ----- 23.875 / 17.286 = 1,381 UA/m2
No existiendo una diferencia de +-15% en sus aprovechamientos.



Representación gráfica de la Alternativa 1.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 23/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 329/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

- **ALTERNATIVA 2: Desarrollo y gestión del suelo a través de tres Unidades de Actuación de forma independiente**

Dado que el documento de Modificación Menor, independientemente de que la gestión del suelo se haga conjuntamente o de forma independiente, fija de forma general la ubicación de las parcelas de espacios libres, equipamientos y dotaciones así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos de cada una de las Unidades de Actuación, las tres Unidades de Actuación se obligan a dejar el suelo correspondiente a las cesiones que corresponde a cada una de ellas, en los suelos que para ello quedan definidos en este documento.

Esta alternativa 2 de ordenación, que, a diferencia de la alternativa 1, permitirá el desarrollo y gestión de cada una de las Unidades de Actuación de forma independiente, queda vinculada igualmente a tres cuestiones fundamentales.

Por un lado, **la canalización del barranco**, conectando la canalización existente en Bellavista y que muere en la fachada del antiguo Canódromo, con el Barranco de El Veril o Cañizo, que **le afectará exclusivamente a la Unidad de Actuación 2**, la que afecta a la parcela del antiguo Canódromo, en la gestión y desarrollo de esa pieza de suelo.

La gestión de esta Unidad de Actuación 2 **también queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge**, vial paralelo a la GC-500, que conecta la urbanización colindante de Bellavista con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril.

Vamos a analizar los aprovechamientos de cada Unidad de Actuación:

La Unidad de Actuación 1 tiene los siguientes aprovechamientos:

- Superficie de la UA.1 …….. 68.544 m2
- Superficie de parcelas ……. 51.762 m2
- Superficie edificable …… 48.428 m2e
- Unidades de Aprovechamiento …. 99.080 UA

Su aprovechamiento medio es de: AM ----- 99.080 / 68.544,00 = 1,445 UA/m2

La Unidad de Actuación 2 tiene los siguientes aprovechamientos:

- Superficie de la UA.2 ……..17.286 m2
- Superficie de parcelas ……. 8.838 m2
- Superficie edificable …… 25.008 m2e
- Unidades de Aprovechamiento …. 23.875 UA

Su aprovechamiento medio es de: AM ----- 23.875 / 17.286 = 1,381 UA/m2

La Unidad de Actuación 3 tiene los siguientes aprovechamientos:

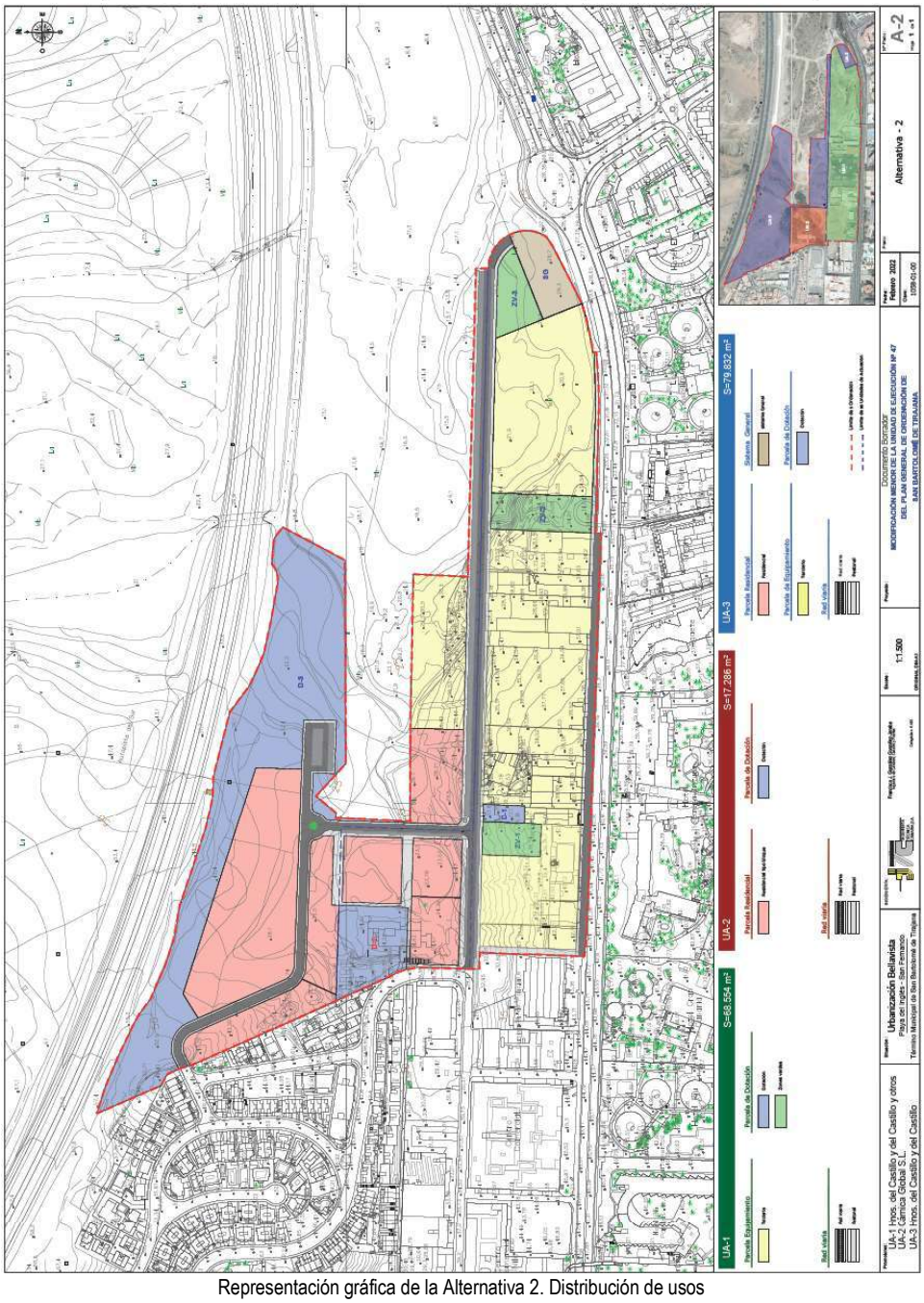
- Superficie de la UA3 …….. 79.832 m2
- Superficie de parcelas ……. 35.240 m2
- Superficie edificable …… 96.284 m2e
- Unidades de Aprovechamiento …. 100.880UA

Su aprovechamiento medio es de: AM ----- 100.880 / 79.832 = 1,264 UA/m2

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 24/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 330/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

	Superficie	Sup. Edif.	UA	AM	Diferencial
UA1	68.554,00	48.428,00	98.717,00	1,440	6,75%
UA2	17.286,00	25.008,00	23.875,71	1,381	2,39%
UA3	79.832,00	96.284,00	100.887,00	1,264	-6,32%
Total	**165.672,00**	**169.720,00**	**223.479,71**	**1,349**	



Representación gráfica de la Alternativa 2. Distribución de usos

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 25/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 331/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

5.- EL DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN MENOR

La Modificación Menor se impulsa al amparo de la Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y su materialización se hará efectiva a través correspondiente Proyecto de Urbanización o de ejecución.

El procedimiento reglado de aprobación de la modificación incluye, como se ha indicado anteriormente, la evaluación ambiental estratégica simplificada, que viene determinada por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, donde se establecen las bases que deben regir la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que pueden tener efectos significativos sobre el medio ambiente, así como por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Además de los plazos establecidos en la legislación aplicable para la aprobación sustantiva de la Modificación Menor, las fases de la tramitación para su aprobación conforme a la legislación en materia de Evaluación Ambiental, desde el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada hasta su culminación con la formulación del Informe Ambiental Estratégico, son las siguientes:

a) Solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica simplificada
b) Consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas
c) Informe ambiental estratégico
d) Publicidad de la adopción o aprobación del plan o programa

En los artículos 29, 30, 31 y 32 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental se describen con detalle los plazos y procedimientos establecidos en dicha legislación para la preceptiva tramitación ambiental. Se resumen en el siguiente esquema:



El desarrollo previsible de la Modificación del PGO está condicionando por su entrada en vigor, partiéndose de la premisa de que la alternativa propuesta en la misma es más coherente con los objetivos perseguidos.

Los capítulos estructurantes del desarrollo previsto para las determinaciones recogidas son:

- Presentación de la Solicitud de Modificación al Órgano Ambiental para su procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.
- Información Pública, audiencia a las personas propietarias del suelo y a las administraciones afectadas.
- En su caso, definición del Informe Ambiental Estratégico.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 26/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 332/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

- Aprobación de documento de Aprobación Inicial de la Modificación del PGO por el Pleno del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana y continuación del procedimiento hasta su aprobación definitiva y publicación normativa.

- Desarrollo de las actuaciones susceptibles de ejecutarse según la normativa de la Modificación.

- Control ordinario de la actuación urbana a través del procedimiento de autorización de licencia urbanística u otra instrumentación gestionada por el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

- Culminación del proceso de normalización urbanística en las parcelas bajo el régimen del Suelo Urbano.

6.- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN MENOR EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO

En este apartado se identificarán y valorarán los distintos factores del medio, tanto bióticos como abióticos, así como algunos aspectos socioeconómicos de interés, en la zona de estudio y en su entorno, que se pueden ver afectados por las determinaciones de la Modificación Menor.

6.1.- SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO

Desde el punto de vista medioambiental, el ámbito en cuestión se caracteriza por un entorno urbano perimetral que se extiende entre la Autovía GC-1, la Avenida de la Unión Europea y la urbanización residencial de Bellavista, dentro del contexto territorial del conjunto turístico de Plan del Inglés-Maspalomas.

Por un lado, tenemos una zona de suelos parcialmente edificados que hacen frente a la Avenida de Moya, y la continuación de la calle Alcalde Enrique Jorge (aún sin urbanizar), en una trama urbana que incluye una bolsa de suelo desocupado pendiente de gestión y ejecución para completar la urbanización. Otra parte del área está ocupada por los vestigios de las instalaciones del Canódromo, actividad que cesó hace unos años.

Esta superficie cuenta con una sentencia judicial que reconoce la licencia de obra para su remodelación, acompañada de un informe técnico fechado el 8 de julio de 1998 que clasifica el terreno como Suelo Urbano No Consolidado. Está pendiente de gestión y ejecución para ser considerado Suelo Urbano Consolidado. Esta bolsa de suelo tiene acceso a todos los servicios urbanísticos a través de la calle Alfredo Kraus y la futura calle Alcalde Enrique Jorge.

En cuanto a otra bolsa de suelo, se encuentra en una situación que no cumple los requisitos para ser clasificada como Suelo Urbano. Esta zona incluye parte del nudo de la estación situada en El Veril, aunque su tamaño no afecta significativamente a la ordenación propuesta, ni altera el esquema estructural general.

El ámbito de la Modificación se encuentra en un entorno atravesado por dos importantes vías de comunicación con alta densidad de tráfico: la Avenida de la Unión Europea (GC-500) y la Autopista GC-1. Estas carreteras actúan como barreras físicas, dificultando la conexión funcional entre el ámbito y su entorno urbano y territorial. Esta compleja relación influye en la planificación y diseño urbanístico de la zona.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 27/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 333/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

En el margen de la GC-1, se localizan escarpes y terrenos improductivos, junto a antiguos cultivos que actualmente se encuentran abandonados. Estos elementos conforman un conjunto paisajístico y ambiental significativo que debe ser considerado en la ordenación detallada propuesta.

De forma general, el ámbito está situado en una zona urbanizada con una especialización turística, donde se distribuyen inmuebles de uso hotelero y extrahotelero. Estos edificios están organizados de forma irregular, con espacios ajardinados y una estructura viaria que conecta con la GC-1, los centros comerciales y de ocio de la zona, así como con las playas cercanas. La tipología edificatoria es variada, con construcciones exentas tipo bungalow, combinadas con edificios de hasta ocho plantas.

Finalmente, en el margen oeste se encuentra el núcleo residencial de Bellavista, caracterizado por una construcción de baja densidad, con una variedad arquitectónica que incluye inmuebles residenciales colectivos, dúplex, villas, etc.

A continuación se muestran imágnes del estado actual del ámbito y su entorno:





Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 28/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 334/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45



Interior del ámbito





Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 29/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 335/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45



Zona y restos del Canódromo.

6.2.- GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA

6.2.1.- GEOLOGÍA

Como se aprecia en la imagen adjunta, elaborada a partir del MAPA GEOLÓGICO DE ESPAÑA E. 1:25.000 del INSTITUTO GEOLÓGICO Y MINERO DE ESPAÑA, el sustrato **geológico** en el interior de la superficie de estudio es variado y viene definido por Lavas fonolíticas, fonolítico-nefelínicas y, a veces, traquíticas peralcalinas del primer ciclo volcánico; Depósitos y sedimentos aluviales antiguos, y de terrazas fluviales; Depósitos aluviales actuales, y de fondo de barranco y de valle del cuaternario y en menor medida Depósitos antrópicos.

- **Unidades geológicas volcánicas:**

Lavas fonolíticas, fonolítico-nefelínicas y, a veces, traquíticas peralcalinas: se trata de una de las litologías más extendidas de la isla de Gran Canaria. Estos materiales constituyen las últimas emisiones del Ciclo I (Mioceno). El mayor afloramiento de toda la isla (>35 km^2) es el "tablero", que aflora en el sur, entre los barrancos de Tirajana y Fataga. La potencia máxima visible supera los 500 m, en las proximidades de Amurga. De manera general, los distintos apilamientos están integrados por coladas fonolíticas, traquíticas y traquifonolíticas de 2-22 m de espesor individual. Los materiales poseen un color verdoso, presentan un lajeado muy característico y su textura es afanítica (tan sólo destacan, cristales de sanidina de entre 2 y 4 mm.). Pertenecen al Ciclo I.

Este tipo de materiales, se localizan básicamente al noroeste del ámbito de estudio.

- **Unidades geológicas sedimentarias y antrópicos:**

Depósitos aluviales, actuales y de fondo de barranco y de valle: se aprecia en los principales barrancos de la isla. En general, se trata de depósitos detríticos, poco potentes, constituidos por arenas oscuras y gravas polimícticas y heterométricas. Las potencias no suelen superar los 4-5 m., siendo los valores más frecuentes entre 1 y 3 m.

Depósitos y sedimentos aluviales antiguos, y de terrazas fluviales: son depósitos de origen torrencial, con espesores y altitudes diferentes respecto de los cauces actuales, al igual que en el caso anterior

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 30/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 336/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

están compuestos por gravas polimícticas y heterométricas. Se sitúa en la parte sur del ámbito, contiguo a la GC-500.

Depósitos antrópicos: en última instancia, son destacables las escombreras existentes, que ocupan una gran extensión el ámbito de actuación del presente Plan. Se encuentran en la parte sur del ámbito de actuación, próximos a la carretera GC-500. Además, relacionados con la construcción de la GC-1, encontramos una superficie ocupada por estos materiales (rellenos de carretera), contigua a dicha autovía.

Este tipo de materiales sedimentarios y depósitos antrópicos se localizan en todo este y sector sur del ámbito de estudio.

Los materiales del tipo coladas, así como los materiales sedimentarios indicados, se encuentran ampliamente representados en el sector sureste de Gran Canaria, y carecen de singularidad, interés didáctico o científico desde el punto de vista geológico.



Lavas fonolíticas, fonolítico-nefelínicas y, a veces, traquíticas peralcalinas (30)
Depósitos aluviales actuales, y de fondo de barranco y de valle (105)
Depósitos y sedimentos aluviales antiguos, y de terrazas fluviales (100)
Depósitos antrópicos (109)

Mapa geológico de Canarias. Fuente: IDECanarias

Cabe concluir, en base a la información disponible a escala regional anteriormente expuesta, y tras un análisis preliminar del terreno, que no existen condicionantes desde el punto de vista de la geotecnia que impidan el desarrollo urbanístico del espacio, independientemente de la necesidad de estudios geotécnicos de detalle precisos para fases de proyectos de desarrollo urbanístico y edificatorio del sector.

6.2.2.- GEOMORFOLOGÍA

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 31/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 337/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Desde el punto de vista **geomorfológico**, el ámbito de estudio se encuentra inserto en la amplia plataforma sedimentaria que se extiende en la zona sureste de Gran Canaria, en el entorno de los tramos próximos a la desembocadura de los barrancos del Cañizo y de Las Fuentes.

El aspecto geomorfológico de este sector se ha visto modificado notablemente, tanto por los usos agrarios del pasado, como por la presencia de edificaciones con distintos usos, así como por la distribución de acopios de tierra y otras actividades antrópicas (taludes de terraplenes de la GC-1), que enmascaran las características naturales del terreno.

La superficie presenta escasa pendiente general, con una leve pendiente e inclinación hacia el centro de la parcela.

El área de modificación en Bellavista se ubica en una zona de transición topográfica entre las estribaciones de un promontorio, que quedó separado del borde sur de las Rampas de Amurga debido a la construcción de la Autovía, y un fondo de valle que se extiende en dirección Oeste-Este, donde desembocan los barrancos de Buenavista, El Cañizo y Fuentes, antes de reorientarse hacia el sur y desembocar al mar en la Playa de Las Burras.

El tramo superior, en el margen occidental, corresponde a las estribaciones de una de las rampas de Amurga, que desciende desde el interior del municipio en dirección norte-sur, y está atravesado por una red de barrancos y barranquillos con la misma orientación.

Las rampas presentan una litología de lavas fonolíticas heredadas del Ciclo I de formación insular (Mioceno). Esta unidad abarca una extensa superficie y se distribuye por casi toda la isla. Los materiales corresponden a las últimas emisiones del Ciclo I (Mioceno), predominando en el sector norte las coladas fonolíticas traquíticas y traquifonolíticas de entre 2 y 20 m de espesor individual. Se trata de materiales antiguos con una proporción dominante de roca madre, lo que otorga al paisaje un tono marrón-verdoso característico.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

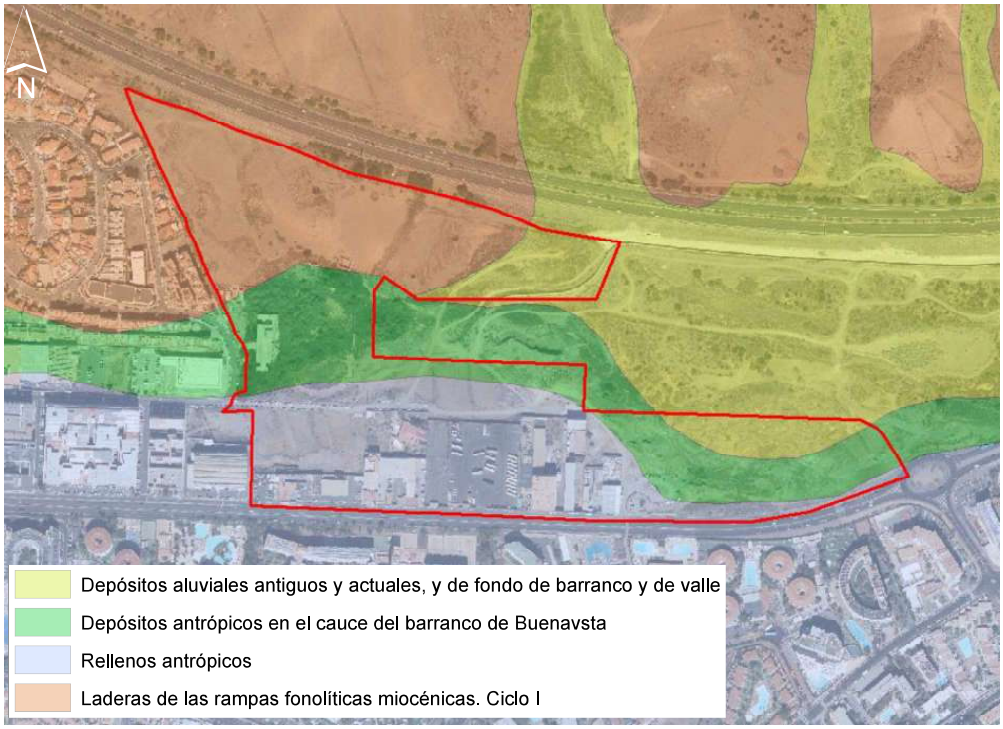
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 32/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 338/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45



Unidades geomorfológicas del ámbito.



Ejemplo de las Rampas de Amurga en el entorno de la GC-1 junto al ámbito de estudio.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 33/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 339/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45



Detalle del fonde de valle aluvial.



Detalle de las zonas de depósitos antrópicos en el cauce del barranco propiciado por el desarrollo de la zona residencial de Bellavista.

Con carácter general, la superficie de estudio y su entorno muestran un nulo valor geomorfológico y notable grado de alteración de las formas y texturas del relieve original como consecuencia de la ocupación antrópica, sin presentar en ningún espacio interés desde el punto de vista de la geomorfología.

6.2.- EDAFOLOGÍA Y ÁREAS DE INTERÉS AGRÍCOLA

La característica general de los suelos que se localizan en el interior del ámbito de actuación es su avanzado estado de degradación, condicionado principalmente por la erosión, además de la antropización a la que se han visto sometidos, especialmente por vertidos, así como la apertura de caminos y pistas de tierra, que dan como resultado distintas áreas con un valor edafológico muy bajo.

Así, desde el punto de vista del interés edafológico del ámbito, los suelos de Bellavista son resultados de una ocupación irreversible del crecimiento urbano, así como por la proliferación de depósitos antrópicos en una proporción mayoritaria de la superficie analizada.

Una componente edáfica de relevancia en el ámbito de estudio son los Antroposoles, tratándose de depósitos detríticos caóticos provocados por la acción humana, compuestos por arenas y cantos de granulometría variable sin ninguna ordenación interna, que han sido removidos y acumulados en esta zona durante la realización de obras de construcción y la demolición o de ejecución de infraestructuras.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 34/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 340/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Aquí también se han incluido los materiales acumulados necesarios para la construcción de los viarios con conforman la GC-500 y la GC-1. La capacidad agrológica de estos suelos es muy baja.

En la superficie de estudio no se identifican tipos edáficos de interés ni de elevada capacidad agrológica, los suelos, donde aparecen, están muy deteriorados, presentan una elevada pedregosidad, y un espesor escaso, por lo que en principio no se consideran de valor para su reutilización.

6.3.- CLIMA Y CALIDAD DEL AIRE

- **CLIMA**

En relación con la **caracterización climática**, a continuación, se aportan datos climáticos completos y su respectivo análisis a escala local de la Modificación Menor tomándose como base, para ellos, el Atlas Climático de Canarias, con fuente en la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación territorial ha puesto a disposición.

Las variables climáticas estudiadas tienen que ver con: temperatura media, temperatura máxima, temperatura mínima, precipitaciones, nubosidad, humedad relativa y viento.

El clima en el que se enmarca el archipiélago canario es el resultado de la interacción de dos conjuntos de factores que actúan a distinta escala: la dinámica atmosférica propia de latitudes subtropicales; y la influencia que proporciona el hecho de ser, en general, territorios insulares con un relieve abrupto, bañadas por una corriente oceánica marina fría y próximas al continente africano.

Los rasgos climáticos esenciales son el resultado de la alternancia de anticiclones cálidos subtropicales, que dan lugar a un tiempo estable, y de borrascas del frente polar, no muy frecuentes, que provocan un tiempo lluvioso y marcado por la inestabilidad.

En general, Gran Canaria se caracteriza por tener veranos cálidos e inviernos moderados, con precipitaciones de estacionalidad marcada en otoño e invierno y muy escasas en verano.

El ámbito de estudio se dispone, según la clasificación de Köppen, en la interface entre el clima estepárico cálido u templado con verano seco y cálido.

La zona de estudio se ubica en la proximidad de la costa meridional de la isla de Gran Canaria, a una altitud escasa respecto al nivel del mar. Estas circunstancias condicionan la existencia de un clima de temperaturas moderadas, escasas precipitaciones y una fuerte insolación.

Las temperaturas medias anuales se sitúan en torno a los 20°C, como es muy común en Canarias, debido sobre todo a las frías corrientes marinas. Las oscilaciones térmicas, tanto diurnas como nocturnas están poco marcadas.

Atendiendo a los datos oficiales recogidos en la estación termopluviométrica del Aeropuerto de Gran Canaria, que pueden ser asumibles en este entorno; El análisis hidrológico revela que esta zona tiene un volumen reducido de precipitaciones, con menos de 50 mm anuales, concentrándose principalmente entre noviembre y febrero (aproximadamente el 80% del total anual).

Estas condiciones de temperatura y precipitación definen un clima desértico cálido con verano seco, lo cual influye directamente en otros parámetros territoriales.

El rasgo más notorio es su irregularidad estacional (tiene lugar de manera discontinua durante los meses invernales) y su elevada intensidad horaria, en forma de tormentas de gran intensidad,

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 35/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 341/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

provocando incluso inundaciones en algunos puntos del municipio, sobre todo en las zonas bajas del mismo. Por el contrario, los meses de mayo, junio, julio, agosto y, en menor medida, septiembre, presentan una sequedad extrema, hasta el punto de que, en los meses de julio y agosto, durante el tiempo muestreado no se ha registrado precipitación alguna.

El régimen de vientos está dominado por los alisios del norte y noreste, con velocidades medias bajas y una continuidad regular durante todo el año. Es raro que los vientos superen los 20 km/h, excepto en situaciones de inestabilidad atmosférica o fenómenos tormentosos.

	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
A	17,9	18,2	19	19,4	20,4	22,2	23,8	24,6	24,3	23,1	21,2	19,2
B	20,8	21,2	22,3	22,6	23,6	25,3	26,9	27,5	27,2	26,2	24,2	22,2
C	15	15	15,7	16,2	17,3	19,2	20,8	21,6	21,4	20,1	18,1	16,2
D	65	66	64	64	65	66	65	66	68	69	67	68
E	3,1	3	2,3	1,3	0,3	0,1	0	0,1	1,1	2,3	3,9	4,5
F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G	0,4	0,4	0,3	0,1	0	0	0	0,1	0,3	0,3	0,3	0,5
H	0,1	0,1	0,1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
J	4,1	4,4	5,5	3,1	5	7,4	11,6	11,6	6,7	4,1	3,6	3,9
K	184	191	229	228	272	283	308	300	242	220	185	179

A Temperatura media mensual/anual (°C)
B Media mensual/anual de las temperaturas máximas diarias (°C)
C Media mensual/anual de las temperaturas mínimas diarias (°C)
D Humedad relativa media (%)
E Número medio mensual/anual de días de precipitación superior o igual a 1 mm
F Número medio mensual/anual de días de nieve
G Número medio mensual/anual de días de tormenta
H Número medio mensual/anual de días de niebla
I Número medio mensual/anual de días de helada
J Número medio mensual/anual de días despejados
K Número medio mensual/anual de horas de sol

Distribución media mensual de los datos en las principales variables climáticas en la estación del Aeropuerto de Gran Canaria aplicables a la zona de estudio. Fuente. Agencia Estatal de Meteorología

El carácter abierto al primer cuadrante de los vientos del sector occidental del ámbito permite observar una mayor incidencia directa de los mismos a lo largo del año. Dicha continuidad anual permite explicar la destacada visibilidad media y la "limpieza" del perfil atmosférico, excepto en períodos de invasión del aire sahariano.

En la ubicación, por su situación al Sur de Gran Canaria, se encuentra a barlovento de los vientos alisios. Además, suele estar expuesta a la acción del aire sahariano, conocida como "tiempo sur". Ocurre en cualquier época del año, pero es en verano cuando se da con mayor frecuencia, presentando un carácter más acusado. Este viento suele tener polvo en suspensión (calima), que reduce la visibilidad y suele ir asociado a altas temperaturas (hasta 40° en zonas del interior). Su duración suele ser breve, entre 2 y 8 días.

Según lo anterior, durante casi todo el año domina el régimen hiperárido, salvo en los meses de enero, marzo y noviembre, caracterizado como árido, y los meses de diciembre y febrero con dominancia de régimen seco.

Como hemos visto, el clima de la zona es muy cálido en invierno. Sus temperaturas son muy suaves y las mínimas ni tan siquiera se han acercado al límite de las heladas, la mínima más baja registrada es de 6,5°C.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 36/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 342/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Durante el verano las temperaturas no suelen tomar valores extremos. Salvo en algunas ocasiones en las que se ha llegado a los 44°C en el mes de julio, en general las temperaturas se pueden considerar suaves, alcanzando las medias sus valores más altos en agosto y septiembre, con aproximadamente 21°C.

Las precipitaciones son en general bajas, la época veraniega no presenta prácticamente precipitaciones, se podría incluso decir que durante los meses de mayo, junio, julio y agosto no llueve.

A la vista de los datos expuestos, cabe concluir que los aspectos climáticos no presentan incidencia ni capacidad para condicionar la distribución de usos en el ámbito de estudio.

- **CALIDAD DEL AIRE**

El factor de la calidad del aire está muy relacionado con el clima, pero también con ciertas características de la superficie, así como con las actividades antropogénicas que se dan en el entorno del ámbito de actuación.

El enclave de Maspalomas se encuentra situado en el sur de la Isla de Gran Canaria, donde la circulación libre del aire apenas se ve afectada por obstáculos importantes.

En cuanto a las fuentes con capacidad para perturbar la calidad del aire del entorno, la más importante es la autovía GC-1, con un tráfico elevado de vehículos ligeros y pesados; se trata de la única vía importante de comunicación entre la capital y los núcleos poblacionales del Sur de la Isla. La contaminación se debe principalmente a los gases expelidos por los motores de combustión interna y al ruido producido por el rodaje de los vehículos, principalmente.

La propicia exposición de los terrenos frente a la incidencia de los vientos dominantes, así como la escasez de barreras topográficas significativas que impidan la libre circulación del aire, y la inexistencia a agentes o actividades con capacidad de perturbar de manera habitual los parámetros normales de este aspecto del medio, determinan que la zona disfrute de una calidad atmosférica catalogada como buena, salvo en los casos en que las condiciones atmosféricas sean adversas, tales como las situaciones de tiempo sur, en las que hay presencia de calima en suspensión.

No se detectan alteraciones olfativas significativas en la zona relacionadas con la depuradora colindante.

La estación de control más cercana al ámbito es la situada en el núcleo de Playa del Inglés, a aproximadamente 3,5 km al Este. Esta estación mide los siguientes contaminantes, SO2, NO, NO2, NOX, PM10 PM2,5 y O3, resultando una calidad media del aire calificada como buena.

ÍNDICE DE CALIDAD DEL AIRE	
Contaminante	**Calidad del aire**
Concentración de SO2	Buena
Concentración de NO2	Buena
Particulas en suspensión < 10um	Buena
Concentración de O3	Buena

Más allá de ser un espacio urbanizado, el área no presenta problemas significativos de calidad ambiental que afecten la salud pública, ya que no hay actividades industriales ni contaminantes. Sin embargo, la Autovía GC-1 y la Avenida de la Unión Europea son excepciones debido a su alta intensidad de tráfico.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 37/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 343/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Este tráfico genera contaminación acústica moderada a severa, especialmente durante el día, lo que puede causar problemas de salud en personas expuestas continuamente. Según la legislación sobre ruido, las zonas hoteleras y residenciales tienen objetivos similares de calidad acústica.

El perímetro interior del área de Modificación, paralelo a la GC-1, presenta niveles acústicos elevados, pero no existen medidas correctoras debido a la antigüedad del caso en San Bartolomé de Tirajana. El Mapa Estratégico del Ruido de 2012 del Gobierno de Canarias identifica esta problemática a lo largo de la GC-1.

La franja paralela a la Avenida de Moya supera los 70 dB, lo que puede generar patologías sin medidas de aislamiento acústico. Otra franja paralela muestra niveles superiores a 65 dB, causando molestias moderadas. Estos factores deben considerarse en la evaluación ambiental y en las posibles medidas correctoras para la ordenación del área.



Franjas de incidencia del ruido con hipótesis probable en el recorrido de la Autovía junto al margen norte del Ámbito

En todo caso, con lo anteriormente indicado y considerando que la zona se encuentra expuesta a la acción de barrido constante del viento que favorece la rápida dispersión de cualquier contaminante atmosférico, se puede concluir que la calidad del aire en la zona es buena.

6.4- HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA

6.4.1.- HIDROLOGÍA

El estudio hidrológico abarca los factores que se relacionan con las aguas superficiales, siendo en este sentido de interés conocer cuál es el balance entre el aporte de agua procedente de la lluvia, la evapotranspiración real, la escorrentía superficial y la infiltración, además del estudio de los procesos hidrológicos pretender determinar factores como: problemas de cantidad, calidad y disponibilidad de este recurso, además de controlar las inundaciones o la erosión del suelo, entre otros.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 38/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 344/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Como se ha señalado en un apartado anterior, la pluviometría de la zona es baja, con unas precipitaciones anuales que apenas superan los 140 mm en este sector próximo al borde costero, y las temperaturas medias generalmente sobrepasan los 20ºC.

Junto con estas características climatológicas, la fuerte insolación, condicionan una alta tasa de evapotranspiración potencial. Este elevado índice de evapotranspiración potencial, enfrentado a los bajos valores de la precipitación media anual, reducen de manera significativa los valores de infiltración y escorrentía superficial, a pesar de lo cual ésta última se manifiesta en ocasiones debido al carácter torrencial con que a menudo se presentan las precipitaciones, y favorecida además por la escasez de la cubierta vegetal y por la naturaleza del sustrato de superficie.



Cauces de Barranco. Fuente: IDE Canarias OrtoExpress Campañas 2013-2014 - Mapa Topográfico Integrado 1:5.000/1:1.000.

En cuanto a la hidrología, hay que decir que las aguas superficiales en la zona discurren intermitentemente de forma torrencial por una red de barrancos entre los que destacan el del Cañizo, con una gran mareta endorreica justo antes de su desembocadura, y que discurre al este de la zona de estudio junto al barranco de Las Fuentes.

Otro barranco de menor importancia al estar canalizado por todo el sector urbano de Bellavista localizado al oeste de la superficie de actuación, es el barranco de Buenavista, que termina en el sector difuminándose en la zona del antiguo canódromo, hasta llegar a la zona endorreica anterior, sumándose así de este modo, a las aportaciones de los cauces mencionados anteriormente.

Existen asimismo dos pequeñas torrenteras que discurren por la mitad norte del espacio,

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 39/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 345/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45



Canalización del Barranco de Buenavista a su paso por el sector urbano de Bellavista.



Imagen del cauce del Barranco del Buenavista a su paso por el sector central de ordenación a modo de barranquera.

En el ámbito se identifica un pozo de captación de aguas subterráneas, junto con un depósito, en el pasado probablemente asociado al mismo, que aparecen abandonados, ocupados por personas "sin techo".

Como conclusión, en lo que respecta a la hidrología de superficie, cabe indicar que la ordenación del ámbito deberá tener en consideración la incidencia del Barranco de Buenavista; barranco canalizado hasta el sector de estudio, donde pierde su trazado, hasta llegar a una gran zona endorreica (llanura aluvial). Además, no se deberá perder de vista los cauces de los barrancos del Cañizo y de las Fuentes localizados al este de la superficie. Por lo tanto, todos deberán ser tenidos en consideración en el desarrollo urbanístico del sector.

6.4.2.- HIDROGEOLOGÍA

Desde el punto de vista hidrogeológico, la isla de Gran Canaria está caracterizada por la existencia de un acuífero general con flujo radial desde el centro de la isla a la costa, en el que se pueden diferenciar unas zonas de preferente almacenamiento y circulación (litologías favorables, diques fracturados o niveles escoriáceos) y otras que dificultan el flujo natural (diques mineralizados y pitones, almagres, niveles de coladas masivas, aglomerados volcánicos, etc.).

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 40/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

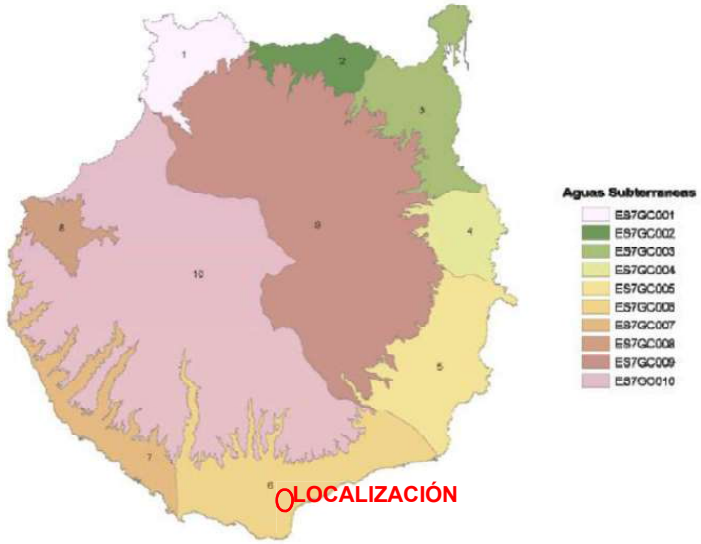
Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 346/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

En general, los materiales volcánicos son permeables por fisuración o porosidad, mientras que los sedimentos sólo lo son por porosidad. El valor hidrogeológico de los materiales volcánicos está relacionado con múltiples procesos en los que influyen: la naturaleza de la emisión, la composición química del material y su posterior evolución, incluyendo en ésta los procesos de compactación, litificación, alteración y fracturación.

En lo que respecta a la masa de aguas subterráneas, el ámbito de estudio se localiza dentro de la masa de agua definida como 06-S (Sur) y cuyo código europeo es ES7GC00006.



Fuente: Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria.

Las principales características de esta masa de agua son las que se recogen en los cuadros que se exponen a continuación (Plan Hidrológico 2010, del Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria):

Código	Superficie (ha)	Régimen hidráulico	Tipo de porosidad	Rango de permeabilidad	Espesor medio de la zona no saturada	Sentido del flujo	Nº de puntos de control	Densidad espacial (km^2/pto)
01-NO	5.360	Predominantemente libre	Fisuración	Alta	63	NO	16	3,4
02-N	3.568	Predominantemente libre	Fisuración	Alta - Media	76	N	11	3,2
03-NE	8.871	Predominantemente libre	Fisuración	Alta	79	NE	18	4,9
04-E	4.883	Predominantemente libre	Fisuración	Alta	79	E	11	4,4
05-SE	10.963	Predominantemente libre	Fisuración	Alta - Baja	179	SE	16	6,9
06-S	13.482	Predominantemente libre	Fisuración	Media - Baja	132	S	29	4,7
07-SO	7.665	Predominantemente libre	Fisuración	Baja	35	SO	17	4,5
08-O	2.955	Predominantemente libre	Fisuración	Muy Alta - Baja	22	O	9	3,3
09-MN	44.731	Predominantemente libre	Fisuración	Alta - Media	199	NE	78	5,7
10-MS	53.348	Predominantemente libre	Fisuración	Baja	30	SO	5	106,7

Tabla 2-4: Principales parámetros de las masas de agua. Fuente: Consejo.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 41/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 347/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

MASAS DE AGUA EN RIESGO	CÓDIGO MASA DE AGUA	CLASIFICACIÓN DEL RIESGO	TIPO DE PRESIÓN QUE LA PROVOCA
01.NO	ES70GC001	Estado químico: RS (nitratos, conductividad)	Difusa (agricultura) e intrusión salina
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
02.N	ES70GC002	Estado químico: RS (nitratos, conductividad)	Difusa (agricultura) e intrusión salina
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
03.NE	ES70GC003	Estado químico: RS (conductividad)	Intrusión salina
		Estado cuantitativo: RS	Extraccion
04.E	ES70GC004	Estado químico: RS (nitratos, conductividad)	Difusa (agricultura) e intrusión salina
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
05.SE	ES70GC005	Estado químico: RS (conductividad)	Intrusión salina
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
06.S	ES70GC006	Estado químico: RS (conductividad)	Intrusión salina
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
07.SO	ES70GC007	Estado químico: REE (resto de contaminantes)	Datos insuficientes de otras presiones o impactos.
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
08.O	ES70GC008	Estado químico: RS (nitratos)	Difusa (agricultura)
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
09.MN	ES70GC009	Estado químico: REE (resto de contaminantes)	Datos insuficientes de otras presiones o impactos.
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
10.MS	ES70GC010	Estado químico: REE (resto de contaminantes)	Datos insuficientes de otras presiones o impactos.
		Estado cuantitativo: RS	Extracción

Tabla 2-5: Tabla resumen de riesgos por masa de agua subterránea. (REE: riesgo en estudio; RS : Riesgo seguro). Fuente: Estudio de los artículos V y VI de la DMA.

En cuanto a la hidrogeoquímica, en el Plan Hidrológico de Gran Canaria 2010, se ha realizado una evaluación de forma global para toda la masa de agua con los indicadores calculados a partir de los valores de concentraciones de contaminantes y conductividad obtenidos en diferentes puntos de control.

Los resultados obtenidos (2007), muestran valores superiores a 50 mg/l de nitrato en las masas coincidentes con las zonas en las que existen presiones significativas de ganadería y agricultura, detectándose también valores altos fuera de estas zonas, en la masa sureste, captaciones situadas en barrancos de las masas sur y suroeste y en algunas captaciones de la masa centro norte. En estas zonas ha de prestarse atención a la evolución de este parámetro en el tiempo, y asimismo se deben caracterizar mejor las presiones que pueden originarlos (fundamentalmente fuentes agrarias o aguas residuales).

A medida que las aguas subterráneas fluyen hacia la costa y aumenta su tiempo de residencia se va produciendo una mineralización progresiva de las aguas y una aridificación de la recarga. Sin embargo, la presencia de altos valores de conductividad y cloruro en las masas costeras se debe fundamentalmente a la intrusión marina.

Se ve como los valores más altos de cloruro coinciden con masas de agua subterránea costeras, por lo que la intrusión marina es importante en la mayoría de ellas.

Resumen de resultados por contaminante respecto a las masas de agua:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 42/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 348/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

• Amonio: En general presenta valores admisibles salvo algunas excepciones en las masas 05. Sureste, 06. Sur y 08. Oeste
• Cloruro: Supera los valores umbral en la mayor parte de los puntos de control de las masas costeras. Los resultados de las masas 09. Medianías Norte y 10. Medianías Sur son admisibles.
• Conductividad: Supera los valores umbral en la mayor parte de los puntos de control de las masas costeras. Los resultados de las masas 09. Medianías Norte y 10. Medianías Sur son admisibles.
• Nitrato: Supera los valores umbral en la mayor parte de los puntos de control de las masas costeras. Los resultados de las masas 09. Medianías Norte y 10. Medianías Sur son admisibles y la masa 06. Sur y 07. Suroeste presentan valores mejores que el resto de las masas costeras.
• Sulfato: Supera los valores umbral en la mayor parte de los puntos de control de las masas costeras. Los resultados de las masas 09. Medianías Norte y 10. Medianías Sur son admisibles y las masas 06. Sur y 07. Suroeste presentan valores mejores que el resto de las masas costeras.
• Plomo, tricloroetileno, tetracloroetileno, plaguicidas totales, mercurio, cadmio, arsénico: estos parámetros no se han estudiado para todas las masas. Todos los resultados obtenidos son admisibles.

En resumen, las aguas subterráneas muestran signos de contaminación de origen agrario, y también debido a la intrusión marina, en la zona en que se inserta el sector de estudio.

En un territorio como el que nos ocupa es muy difícil cuantificar de forma precisa la cantidad de agua de lluvia que pasa al acuífero por infiltración, aunque, conociendo los valores de precipitación y evapotranspiración potencial, y la escasa extensión superficial del ámbito, cabe suponer que los valores anuales de infiltración son en general bajos en su interior, a pesar de que los productos sedimentarios que caracterizan el sustrato geológico en parte del espacio presentan buena permeabilidad.

Según la información disponible, las aguas subterráneas muestran altos índices de mineralización a nivel municipal. Ello se debe en parte a que a medida que las aguas subterráneas fluyen hacia la costa y aumenta su tiempo de residencia se va produciendo una mineralización progresiva de las aguas y una aridificación de la recarga. Sin embargo, la presencia de altos valores de conductividad y cloruro en las masas costeras se debe fundamentalmente a la intrusión marina.

Se tiene constancia de la existencia de un pozo abandonado, cuyas instalaciones superficiales sirven hoy en día de refugio para personas “sin techo” que habitan en la zona (ver imagen siguiente).



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 43/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

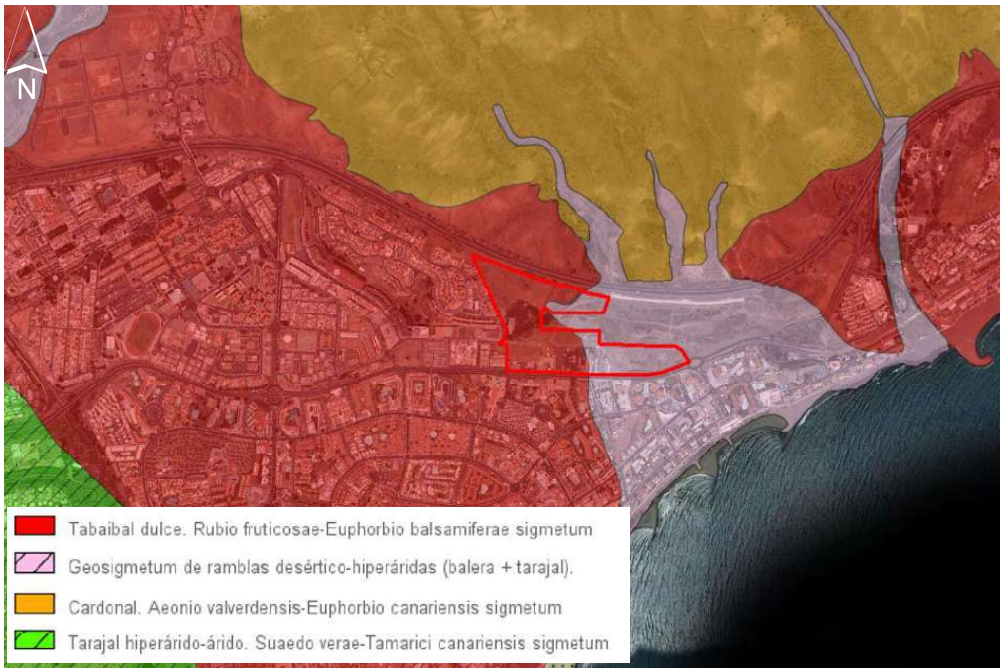
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 349/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

6.5.- FLORA Y VEGETACIÓN. ÁREAS DE INTERÉS FLORÍSTICO

El esquema general de la **vegetación potencial** en la zona, condicionado por las características climáticas, edafológicas y geológicas del territorio, (ambiente desértico costero del este), estaría representado por el típico matorral bajo de carácter xerófilo, representado básicamente por el tabaibal dulce (*Euphorbia balsamifera*) y el cardonal (*Aeonio percarnei-Euphorbio canariensis sigmetum*), acompañado de las baleras *(Poclama pendula)*, -con posible presencia de tarajales *(Tamarix canariensis)-,* en los cauces de barrancos.

Esto se traduce en que el desarrollo del l espacio urbano de la zona de Bellavista hasta San Fernando y el margen norte del complejo turístico de Maspalomas-Playa del Inglés se encontraría dentro del piso de vegetación correspondiente al tabaibal**–**cardonal (comunidades de tabaibal dulce en el margen Oeste, de cardonal en las rampas tras la Autovía y de balera-tarajal en el margen Este coincidente con la prolongación del valle).

En la siguiente imagen se aporta mapa de la vegetación potencial de la zona, que tiene como fuente el Mapa de Vegetación Potencial, de la IDECanarias (Grafcan).



Mapa de Vegetación Potencial (Fuente: IDECanarias. Grafcan).

Sin embargo, como se aprecia en la imagen siguiente del **Mapa de vegetación real**, este esquema de vegetación potencial se encuentra muy degradado en el área de estudio como consecuencia del alto grado de transformación que ha sufrido el hábitat natural, especialmente como consecuencia del uso agrícola que ha soportado la superficie en el pasado, así como por la concentración y el acopio de materiales de relleno y proceso urbanizador, siendo la distribución actual de las comunidades vegetales en su interior la siguiente:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 44/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 350/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45



Mapa de Vegetación Real (Fuente: IDECanarias. Grafcan).

Matorral de sustitución-Herbazal nitrófilo:

La vegetación en el ámbito de actuación puede encuadrarse dentro un pastizal nitrófilo y un matorral de sustitución que se incluye en la clase sintaxonómica *Launaeo arborescentis-Schizogynetum sericeae*. Es posible observar en el ámbito de actuación individuos distribuidos de manera dispersa, entre los que destacan el salado (*Schizogyne sericea*), la aulaga (*Launaea arborescens*), la algoaera (*Chenoleoides tomentosa*), la tunera india (*Opuntia dilleni ssp.*), las cuales en ocasiones forman matorrales oligoespecíficos. Dentro de estos matorrales a su vez se pueden hallar entremezclados algunos individuos de la vegetación potencial, tales como, el balo (*Plocama pendula*), el cardón (*Euphorbia canariensis*), la tabaiba amarga (*Euphorbia regis-jubae*), el tarajal (*Tamarix canariensis*) y el verode (*kleinia neriifolia*).

En relación a las especies nitrófilas muy presentes en el ámbito de estudio, las más destacadas son el tebete (*Beta patellaris*), la Rosa de la Virgen (*Fagonia cretica*), la pelosilla (*Parietaria judaica*) y la herbácea introducida invasora del rabo de gato (*Pennisetum setaceum)* representando la especie que mayor cobertura ocupa en el ámbito, siendo además una de las amenazas más preocupantes para la flora autóctona y se encuentra incluida en el catálogo español de especies invasoras.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 45/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 351/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45



Pastizal nitrófilo y matorral de sustitución que se incluye en la clase sintaxonómica *Launaeo arborescentis-Schizogynetum sericeae*. Con presencia de Formación de balera y cardonal

En el sector central de la parcela y en torno al antiguo canódromo de Maspalomas, se localiza un rodal de vegetación de origen antrópico combinado con ejemplares de vegetación natural, coincidiendo con el cauce de la barranquera del Barranco de Buenavista y el sector de mayor humedad. En este sector se localizan especies de muy variada naturaleza, entre las que destacan 6-7 ejemplares de palmeras canarias (*Phoenix canariensis*), entre rodales de cañaverales (*Arundo donax*), tarajales (*Tamarix canariensis*) y algún especimen de tabaiba dulce *(Euphorbia balsamífera),* acompañados por especies ornamentales de porte arbustivo y arbóreo carentes de valores.



Vegetación en torno al antiguo canódromo y barranquera que cruza la parcela.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 46/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 352/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Áreas ajardinadas:

En las zonas ajardinadas contiguas al viario, se aprecia un ajardinamiento llevado a cabo principalmente con cuatro especies autóctonas, la palmera canaria (*Phoenix canariensis*), el drago (*Dracaena draco),* el acebuche *(Olea europaea)* y la tabaiba amarga (*Euphorbia regis-jubae*). En el caso del ajardinamiento llevado a cabo con especies alóctonas, destacan la palmera washingtonia (*Phoenix* washingtonia), el flamboyán (*Delonix regia*), el ficus *(Ficus benjamina),* el pino marino *(Casuarina equisetifolia),* el hibisco *(Hibiscus rosa-sinensis),* la adelfa (*Nerium oleander*), la Buganvilla (*Bougainvillea spectabilis*) y el laurel de indias (*Ficus microcarpa*), el aloe (*Aloe ssp.*), el cactus (*Pilosocereus polygonus*), entre otras.



Primer ejemplo de vegetación de borde de carretera con vegetación autóctona y alóctona.



Segundo ejemplo de vegetación de borde de carretera con vegetación autóctona y alóctona.

Áreas sin vegetación:

Se corresponden básicamente con superficies donde los movimientos de tierras han sido importantes, con los sectores con presencia de edificaciones y con superficies con relativa pendiente y presencia de acopios de materiales.

Áreas de interés florístico:

Tal y como se ha comentado en párrafos anteriores, en el ámbito de actuación, la elevada presión antrópica ha modificado totalmente las comunidades potenciales o de relevancia. El alto número de impactos ambientales, fundamentalmente de aquellos derivados del acopio de materiales que cubren gran parte del ámbito, han provocado la desaparición o degradación de comunidades potenciales o de relevancia y ha propiciado la proliferación de especies ruderal-nitrófilas, quedando únicamente individuos dispersos de tales comunidades.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 47/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 353/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Cabe concluir que en el ámbito de estudio no se identifica ninguna comunidad vegetal de valor y que la representatividad de elementos florísticos de interés botánico es baja en su interior, ya que se trata de una zona muy antropizada en la que, como únicos especímenes de cierto interés cabe señalar los especímenes de *Dracaena draco* (drago), *Tamarix canariensis* (tarajal) y las palmeras canarias (*Phoenix canariensis*), que se localizan básicamente en el sector en torno al antiguo canódromo y a lo largo de los límites del sector colindantes con el sistema general viario exterior.

También se ha identificado en las zonas menos intervenidas la presencia del cardón (*Euphorbia canariensis*), representados por al menos 3 o 4 ejemplares de gran porte, y alguno de menor tamaño, concentrados en la zona norte del sector, en las laderas que descienden desde la autopista GC-1

Lista de las principales especies vegetales presentes en el ámbito (se exceptúan las ornamentales y frutales):

- *Mesembryanthemum crystallinum* (barilla)
- *Messembiyanthemum nodiflorum* (cosco)
- *Aizoon canariense* (patilla)
- *Phoenix canariensis* (palmera canaria)
- *Launaea arborescens* (ahulaga)
- *Kleinia neriifolia* Haw. (verode)
- *Opunctia ficus-barbarica* (tunera)
- *Opunctia dillenii* (tunera india)
- *Patellfollia patellaris* (marmohaya)
- *Salsola marujae* (brusca, mato)
- *Dracaena drac*o L. (drago)
- *Euphorbia regis-jubae* (tabaiba amarga)
- *Euphorbia balsamifera* Aiton (tabaiba dulce)
- *Euphorbia canariensis* L. (cardón)
- *Hyparrhenia hirta* (cerrillo)
- *Poclama pendula* (balo)
- *Lycium intricatum* (espino de mar)
- *Tamarix canariensis* Willd. (tarajal)

Estatus de protección

A continuación se muestra una tabla donde se recogen las especies detectadas en vías y espacios libres públicos, identificadas con su denominación común y científica, si son autóctonas o no y la categoría de protección, si la hubiere, según la **Ley 4/2010, de 4 de junio,** el **Decreto 20/2014**, por el que se modifican los anexos de la Ley 4/2010, *del Catálogo Canario de Especies Protegidas*; **la Orden de 20 de febrero de 1991**, *sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias*; **el RD 439/1990, de 30 de marzo,** *por el cual se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas*; **y el RD 139/2011, de 4 de febrero**, *para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas*.

ESPECIES VEGETALES			
NOMBRE COMÚN	NOMBRE CIENTÍFICO	AUTÓCTONA	PROTECCIÓN Y AMENAZAS
Cardón	*Euphorbia canariensis*	SI	O.20/02/1991: A.II.
Tabaiba dulce	*Euphorbia balsamifera*	SI	-
Palmera canaria	*Phoenix canariensis*	SI	O.20/02/1991: A.II.
Drago	*Dracaena draco*	SI	D.20/2014: A.IV "Protección especial" O.20/02/1991: A.II. RD 139/2011: ESRPE*
Tarajal	Tarajal	SI	O.20/02/1991: A.II.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 48/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 354/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

*Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial.

- Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias.
- Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.
- Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. (D.Hábitat).
- Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas. Decreto 20/2014, de 20 de marzo, por el que se modifican los anexos de la Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas.
- Convenio de 19 de septiembre de 1979 sobre conservación de la vida silvestre y del medio natural en Europa (Convenio de Berna).

En la superficie de estudio no existe ninguna comunidad vegetal significativa. Los únicos especímenes vegetales protegidos identificados en el sector son las plantas de *Tamarix canariensis* (tarajal), *Euphorbia canariensis* (cardón), *Phoenix canariensis* (palmera canaria) y *Dracaena draco* (drago), todas incluidas en el Anexo II de la Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de las especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias.

En el sector solo se ha inventariado *Dracaena draco* (drago) como especie florística protegida por la Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas, dentro del Anexo IV "Protección Especial) y por el RD 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas como Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial.

Destacar que todos los ejemplares de dragos localizados en el interior de la parcela son especies empleadas en jardinería a modo de integración ambiental y paisajística.

A la vista de los datos expuestos, cabe concluir que la superficie de estudio se caracteriza por presentar una pobreza generalizada desde el punto de vista botánico, y que la representatividad de elementos florísticos de interés es nula en el interior de dicho espacio, ya que se trata de una zona muy antropizada en la que la no se detecta ninguna comunidad vegetal de interés.

En cualquier caso, se aplicarán medidas ambientales dirigidas a la conservación de las especies protegidas y/o ornamentales de interés (trasplante)

6.6.- FAUNA.

La fauna vertebrada ligada al sector es más bien pobre. Las aves, con mayor capacidad de dispersión suponen el grupo de vertebrados más abundante y diversificado, ya que su diversidad viene determinada por la combinación de la vegetación natural y la vegetación ornamental identificada en la zona, así como a la presencia de agua y zonas de refugio, tanto naturales como antrópicas.

Los reptiles

Están representados por el lagarto tizón o de Gran Canaria (*Gallotia stehlini*), las lisas (*Chalcides sexlineatus*) y salamanquesa (*Tarentola boettgerii).* Estas especies están distribuidas en la práctica totalidad del ámbito de actuación.

Los mamíferos

Son uno de los grupos peor representados. Las especies introducidas por el hombre presentes en el ámbito de actuación son las siguientes: conejos (*Oryctolagus cuniculus*), ratas (*Rattus sp.*), ratón doméstico (*Mus musculus*), gatos (*Felis catus*) y perros (*Canis familiaris*).

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 49/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 355/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Las aves

Es el grupo más numerosos en lo que a diversidad se refiere, tras el trabajo de campo realizado se han detectado especies cómo el mirlo (*Turdus merula*), el canario de monte (*Serinus canarius*), la tórtola (*Streptopelia turtur*), el vencejo unicolor (*Apus unicolor*), y la paloma bravía (*Columba livia*).

Debido a las características del entorno no se descarta la posible presencia de ejemplares de especies relevantes como el bisbita caminero (*Anthus berthelotii*), la terrera marismeña (*Calandrela rufescens polatzeki*), la curruca tomillera (*Sylvia conspicillata*), el cernícalo (*Falco tinnunculus*), etc.

Los invertebrados

El conocimiento de los invertebrados de Canarias es muy irregular, tanto desde el punto de vista taxonómico, como geográfico.

Entre los invertebrados los grupos zoológicos más significativos de los cuales se conoce parte de su diversidad son los moluscos, los anélidos oligoquetos y los artrópodos.

La diversidad de la fauna invertebrada viene definida por la diversidad de hábitats, constituyendo los artrópodos el grupo más denso y con mayor riqueza endémica seguido por los moluscos y, por último, los oligoquetos.

Según el ESTUDIO PARA LA CONSERVACIÓN DE LAS AVES ESTEPÁRICAS EN LAS ISLAS DE TENERIFE Y GRAN CANARIA (noviembre de 2000), el ámbito de ordenación se encuentra anexo al área de distribución potencial para aves estepáricas de Gran Canaria, Zona 2. Amurga-Juan Grande, pero separado de la misma por la autopista GC-1, sin embargo, en el mapa de distribución actual de las aves estepáricas no se localiza en el ámbito de ordenación ni en sectores cercanos ninguna de estas especies (alcaraván, camachuelo trompetero y terrera marismeña).

- Lista de especies de vertebrados existentes en el entorno de la superficie objeto de estudio, ordenadas por familias:

REPTILES

Gallotia stelhini (Lagarto canarión), endémica
Tarentola boettgeri boettgeri (Perenquén de Boettger), endémica
Chalcides sexlineatus sexlineatus (Lisa, Eslizón), endémica

AVES

Calandrela rufescens polatzeki (Terrera Marismeña), endémica
Sylvia conspicillata (Curruca tomillera)
Anthus berthelotii (Bisbita Caminero), endémica
Serinus canaria
Lanius excubitor koenigi (Alcaudón real), endémica
Falco tinnunculus canariensis (Cernícalo)
Turdus merula (mirlo)
Columba livia
Streptopelia turtur

MAMÍFEROS

Mus musculus (Ratón)
Rattus norvégicus (Rata)
Felis silvestris catus (gato doméstico)
Canis familiaris (perro doméstico)

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 50/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 356/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

ESPECIES SOMETIDAS A PROTECCIÓN

A continuación, se exponen las protecciones a que se encuentran sometidas las especies de vertebrados inventariadas en el ámbito de estudio.

Reptiles.

ESPECIE	CCEP	RD 139/2011	D-HÁBITAT	C. BONN	C. BERNA
Gallotia stehlinii	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA	Anexo IV	-	Anexo II
Chalcides sexlineatus	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA	Anexo IV	-	Anexo II
Tarentola boettgeri boettgeri	-	-	Anexo IV	-	Anexo II

Aves.

CATEGORÍAS DE AMENAZA Y RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE AVES NIDIFICANTES							
ESPECIE	CCEP	RD 139/2011	D. AVES	D. HÁBITATS	C. BONN	C. BERNA	CITES
Falco tinnunculus canariensis	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA			Apéndice II	Anexo II	Apéndice II
Calandrella rufescens polatzeki	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA	-	Anexo I	-	Anexo II	-
Anthus berthelotii berthelotii	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA	-	-	-	Anexo II	-
Lanius excubitor koenigi	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA	-	-	-	Anexo II	-
Sylvia conspicillata	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA			Apéndice II	Anexo II	

Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas
Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.
Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. (D. Hábitat).

Cabe concluir que, a la superficie de estudio, dado su alto grado de antropización e inmediata proximidad a viarios y a una amplia zona residencial-comercial, no es la zona más idónea para la fauna vertebrada, si exceptuamos aquella de mayor valencia ecológica y sobre todo aquella asociada al hombre (perros, gatos, ratas, palomas, etc.); habiéndose en particular descartado que dicho espacio funcione como área singular o de interés como zona de campeo y reproducción de aves estepáricas.

6.7.- PAISAJE

Teniendo en cuenta la información referida a la riqueza y variedad de especies de la flora y de la fauna que muestra la información recopilada por el Banco de Datos de Biodiversidad de Canarias anteriormente expuesta, y la obtenida con la visita de reconocimiento del espacio afectado por la Modificación Sustancial, cabe considerar que la diversidad biológica natural en el interior del ámbito no destaca, debido a que los ecosistemas naturales han sido eliminados, siendo las especies vegetales y faunísticas predominantes en su interior las propias de entornos ampliamente antropizados.

6.8.- PAISAJE

El ámbito de Modificación se integra en un entorno con urbanización consolidada en el que lo más relevante es el carácter de zona turística basada en la modalidad morfología de parcelas de uso hotelero con frecuencia de arquitecturas específicas y ajardinamiento más o menos profuso en determinados enclaves. Dicha caracterización coexiste con la formación residencial y comercial asociada a la zona urbana de Bellavista, incluyendo la prolongación de construcciones de uso terciario y de almacenamiento junto a la Avenida de Moya.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 51/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 357/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Se complementa con el espacio abierto que se prolonga a lo largo del cauce abierto que se extiende fuera del ámbito y la colindancia en el recorrido de la Autovía GC-1, tras la cual se desarrolla el conjunto de interés geomorfológico y paisajístico de las Rampas de Amurga.

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

El paisaje es un importante factor del medio ambiente, recurso natural difícilmente renovable y fácilmente despreciable, susceptible de recibir impactos como consecuencia de las malas actuaciones del hombre. Constituye una variable ambiental que surge de la interacción de otras como la topografía del terreno, el tipo de sustrato, la vegetación que se asienta sobre el mismo y sobre todo, los usos existentes en el territorio, pues frecuentemente su instalación produce alteraciones totales de los otros parámetros enunciados.

La consideración del paisaje como un recurso natural y su valoración como tal, está muy relacionada con la progresiva importancia que se da a la conservación de espacios naturales, con dos modalidades principalmente:

- Espacios con alto grado de naturalización en los que la antropización, y por lo tanto las huellas de ésta en el paisaje, es escasa.

- Espacios en los que la integración de actividades humanas en el medio ha dado como resultado un entorno antropizado, pero con sistemas sostenibles de explotación, en los que el paisaje suele estar compuesto por un mosaico complejo de elementos naturales y antrópicos entre los que se establecen intensas relaciones.

Sin embargo, el concepto de paisaje como recurso natural no debe limitarse exclusivamente a estos dos tipos de espacios, que por supuesto cuentan con una serie de valores naturales y paisajísticos muy especiales, sino que debe aplicarse también a los espacios más humanizados, incluso a aquellos que lo están en su grado máximo (las ciudades), pues además de que en todos ellos es posible encontrar elementos naturales en mayor o menor medida, la percepción del entorno tiene un importante papel en el bienestar humano y en la calidad de vida.

A continuación, se recogen los rasgos característicos y definitorios del concepto "paisaje":

- Ha de ser percibido.

- Integra un conjunto de elementos, tanto visibles como no visibles, de origen natural y antrópico.

- Es un elemento dinámico, en continua evolución y transformación.

- El paisaje está en permanente evolución como consecuencia de:

    - Procesos dinámicos naturales del medio biótico (evolución de la vegetación, colonización, sustitución, etc.) y del medio abiótico (procesos erosivos o sedimentarios, transformaciones de los cursos fluviales, procesos glaciares, etc.).
    - Procesos antrópicos: roturaciones, transformación de usos de suelo, instalación de infraestructuras, etc.

Cada uno de los medios citados (biótico, abiótico y antrópico) va a tener diferente peso específico en cada unidad de paisaje, estableciéndose entre ellos una serie de relaciones e interdependencias que dan unidad al conjunto y determinan su evolución.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 52/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 358/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

En la zona de actuación y en las áreas próximas, se identifican los siguientes contextos paisajísticos.

- Paisajes naturales. Corresponderían a entornos en los que el paisaje presenta una componente natural dominante, incluso sin concretar espacios paisajísticamente relevantes por su relieve ni por su cubierta vegetal. No se aprecia esta tipología ni en el interior del ámbito de estudio ni en el espacio que lo bordea.

- Paisaje antropizado. Caracteriza buena parte del sector tanto en el sector septentrional como este, en los que las condiciones fisiográficas del espacio se encuentran alteradas, -parcelas agrícolas en desuso, zonas removidas, acopios, etc., prácticamente con vegetación de sustitución o áreas con plantaciones de origen antrópico.

- Paisaje urbano. En el interior de la superficie, esta tipología se aprecia en el entorno edificado localizado en la zona sur y suroeste del espacio, junto a la GC-500 y el suelo urbano de Bellavista. Más al sur, se localiza el núcleo turístico de Playa del Inglés, que en líneas generales define un entorno urbano bastante compacto.

El resto de los límites del sector quedan establecidos por la GC-1 al norte y por los terrenos urbanizables del SUNS TU El Veril, del PGO Supletorio en tramitación, que se corresponde en su mayor parte con la llanura aluvial de varios barrancos y una zona de rellenos antrópicos.

El **análisis paisajístico** de este estudio se basa en una metodología analítica que considera el paisaje como un recurso natural o elemento del medio, distinguiendo entre paisaje intrínseco y paisaje extrínseco.

De esta manera, cuando se definen las cualidades de una unidad de paisaje nos referimos, por una parte, a las condiciones de visibilidad reflejadas en las **incidencias visuales** y por otra a las características intrínsecas reflejadas en la **calidad paisajística**. La consideración conjunta de ambos conceptos determina la **fragilidad paisajística** de cada unidad de percepción ante los impactos derivados del desarrollo de la propuesta de ordenación, lo que nos permitirá evaluar las áreas que precisan medidas correctoras.

- Incidencia visual: se refiere a la visibilidad del territorio desde los puntos valorados con potencial de vista, es decir, de los elementos del ámbito de estudio receptores de vistas. Intervienen aquí los parámetros de concavidad y convexidad del terreno, la altitud, el relieve, la distancia, etc. En definitiva, se valora el grado de emisión de vistas del ámbito sin entrar en la calidad y el carácter del paisaje en que se integra. Esto nos permitirá determinar la capacidad para asimilar impactos que puedan ser producidos por la ocupación urbana del espacio.

- Calidad paisajística: atiende al grado de conservación de los elementos naturales que definen el paisaje.

- Fragilidad paisajística: es el potencial de un paisaje para absorber o ser visualmente perturbado como consecuencia de las actuaciones humanas. Únicamente tendrán fragilidad paisajística ALTA aquellos sectores que, teniendo alta incidencia visual, también presentan una alta calidad paisajística.

El método para la determinación de la **cuenca visual** consiste en buscar aquellos puntos desde los que es posible el acceso visual al ámbito, considerando también la mayor o menor concentración de observadores. En este caso, cabe considerar que, dado el carácter prácticamente llano y algo deprimido del espacio, las cuencas desde las que es posible el acceso visual sobre el sector de estudio quedan bastante restringidas a las posiciones que presentan capacidad para concentrar observadores en una franja no muy extensa a su alrededor.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 53/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 359/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Como se puede apreciar en las imágenes que siguen a continuación, desde los enclaves de población (sectores puntuales de los suelos urbanos colindantes) y de las carreteras de interés insular (GC-1 y GC-500) colindantes con el sector, resulta fácil la apreciación nítida de gran parte de esta superficie debido a la corta distancia y a que prácticamente no se interponen elementos que actúen de barreas de ocultación visual.





Fotografía nº 1: Imagen del sector desde la GC-1, desde un punto situado a poniente del ámbito.



Fotografía Nª 2: Imagen del sector desde la GC-1, tomada a naciente del ámbito.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 54/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 360/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45



Fotografía Nª 3: Panorámica tomada desde paso inferior GC-500 a su paso al sur del sector de ordenación.



Fotografía Nª 4 Imagen desde la GC-500 a su paso por el sector sur del ámbito de ordenación.



Fotografía Nª 5: Panorámica tomada desde la pista de tierra que recorre el ámbito en su sector sur, junto al área edificada.



Fotografía Nª 6: Panorámica tomada desde la pista de tierra que recorre el ámbito en su sector sur, hacia el SO, donde se puede ver parte de la zona comercial de Bellavista, y parte de las instalaciones del antiguo canódromo.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 55/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 361/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Partiendo por tanto de la base de que las cuencas desde las que en principio es posible el acceso visual sobre el ámbito de estudio son: las posiciones en el espacio urbano del entorno (suelo urbano de Bellavista) y el sistema viario próximo, se determinan los siguientes puntos o zonas con **POTENCIAL DE VISTAS** (Ver Plano de Percepción Paisajística adjunto):

- Puntos potenciales de vista fijos.

  Se considera con **Alto** potencial de vistas la zona residencial y comercial de Bellavista, en el extremo oeste del sector, pues concentra un número elevado de observadores

  Se incluye con **Moderado** potencial de vistas las edificaciones de uso turístico del ámbito de Playa del Inglés con visión directa al ámbito de estudio (pues aun concentrando un alto número de observadores, la distancia al ámbito es ya significativa).

  Con **Bajo** potencial de vista se consideran el resto de las edificaciones que pueden tener alguna perspectiva sobre la parcela de actuación (en este caso se trata de las traseras de edificaciones residenciales y comerciales existentes en el entorno).

- Puntos potenciales de vista móviles.

  Se identifican con **Moderado** potencial de vista los tramos de viales que lindan con el ámbito de ordenación, entre los que destacan la GC-1 al norte, la GC-500 al sur y la calle Alcalde Enrique Jorge al suroeste, que presentan moderada capacidad de concentración de observadores, y desde los que se tienen vistas nítidas del sector, algo dificultadas por la existencia de plantaciones de borde de viario en el caso de las dos primeras, y el poco número de usuarios de la segunda, cuando se convierte en un vial de tierra.

La **incidencia visual** hace referencia a la visibilidad del territorio desde los puntos o zonas señalados con potencial de vistas, es decir a los elementos del ámbito receptores de vistas. Intervienen aquí los parámetros de concavidad y convexidad del terreno, la altitud, el relieve, la distancia, el recubrimiento vegetal, la interposición de barreras visuales naturales o artificiales, etc. En definitiva, se valora el grado de emisión de vistas, sin entrar en la calidad y el carácter del paisaje en que se integra; que para el caso de estudio ha sido catalogada como **Moderada-Alta** para la totalidad del espacio que comprende el sector, pues la visibilidad se ve en parte dificultada por la existencia de barreras vegetales y/o edificatorias en el entorno del sector de estudio.

La **calidad paisajística**, que se define por el grado de conservación de los elementos naturales del paisaje: es predominantemente baja o nula en la casi totalidad de la superficie del sector, pues en su mayoría ha sido desprovisto casi por completo de todo rasgo de su fisionomía original como consecuencia de los usos agrarios del pasado, el acopio de material de origen antrópico, así como por los rellenos necesarios para la realización de la GC-1 y también por la ocupación edificatoria. Se ha considerado de calidad media-baja, las frondosas existentes junto a las antiguas instalaciones del canódromo (donde aparecen especímenes vegetales de interés como palmeras y tarajales). En general se puede considerar como un entorno con una calidad paisajística baja.

Por último, la **fragilidad paisajística**, por definición hace referencia a áreas de alta calidad paisajística y alta incidencia visual, así como a las zonas que teniendo una media o baja incidencia visual tengan un grado elevado de calidad paisajística, por lo que las acciones que se realicen sobre el paisaje pueden resultar altamente significativas. En este caso no podemos hablar de fragilidad puesto que la calidad paisajística obtenida para el sector de estudio resultó ser **baja - muy baja**. Esta circunstancia permite concluir que el conjunto de actuaciones no traerá consigo repercusiones negativas significativas sobre el paisaje, si bien, dada la incidencia visual moderada-alta de la totalidad del sector, se hace necesaria la adopción de medidas de integración, en particular en las zonas de borde de la superficie, para asegurar un conveniente grado de integración paisajística de la urbanización.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 56/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 362/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

6.8.- PATRIMONIO CULTURAL

En el ámbito de estudio no se identifica ninguna manifestación que haya sido declarada Bien de Interés Cultural conforme a la Ley 11/2019, de 25 abril, de Patrimonio Cultural de Canarias.

De la información contenida en el Plan Territorial Especial de Patrimonio Histórico del Cabildo de Gran Canaria y en la Carta Etnográfica de Gran Canaria de la FEDAC, se desprende que en el interior de dicha superficie no existe ninguna manifestación de interés histórico, ni etnográfico, ni del patrimonio cultural.

Por su parte, durante el reconocimiento de la superficie de estudio específicamente realizado para la elaboración del presente documento, no se constató la presencia de ninguna manifestación que pudiera destacar por su interés histórico arqueológico, ni etnográfico, en el interior del sector de ordenación.

En el sector -oeste- de la parcela se encuentra en estado muy ruinoso la estructura del antiguo canódromo de Maspalomas, careciendo de cualquier tipo de valor como tal.



Panorámica del antiguo canódromo de Gran Canaria al -oeste- de la parcela.

Cabe concluir que el ámbito de estudio carece de valores adscritos al patrimonio histórico – cultural.

6.9.- ÁREAS PROTEGIDAS

El ámbito objeto de Modificación Menor **NO** se ubica dentro de los límites de los espacios de la Red de **Espacios Naturales Protegidos de Canarias** delimitado según Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, ni tampoco a espacios de la **Red Natura 2000**, al amparo de la Directiva 92/43CEE, de 31 de marzo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y la flora silvestres, en los siguientes términos. Igualmente, tampoco está dentro de espacios de la Red Natura 2000, por lo que no se produce ningún tipo de afección directa sobre los mismos.

En cuanto a posibles afecciones indirectas sobre estos espacios, dado el objeto de la propuesta, se puede descartar cualquier tipo de incidencia indirecta sobre los mismos. En las siguientes imágenes se puede observar la distancia hacia estos espacios desde el área de la actuación.

No se identifica en el interior de la superficie de estudio, ni en un amplio entorno a su alrededor, **ningún Hábitat de Interés Comunitario** de los delimitados en Canarias en aplicación de la Directiva Hábitats.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 57/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 363/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Aunque en la imagen siguiente se ubica una pequeña superficie de hábitat 5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos, éste está declarado como no prioritario, además de que en este sector se encuentra mal delimitado.
Dichas formaciones se encuentran remitidas a conservación de acuerdo a lo regulado en el artículo 45 de la *Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad*. En este caso, la compatibilidad de las determinaciones de la Modificación estaría condicionada a la no alteración de los valores que justifican dicha cualidad jurídica. No constituye, sin embargo, un aspecto que resulte confrontado o incompatible con la ordenación que se evalúa



Situación y emplazamiento del HIC (5330) más cercano. Fuente: IDECanarias

6.10.- USOS E INFRAESTRUCTURAS

En el interior del ámbito de estudio no existe ninguna infraestructura más allá del canódromo y en cuanto a las de su entorno, la más relevante es la viaria, en concreto el paso de la GC-1

Así en el entorno urbano, con una hilera de edificaciones a lo largo de la Avenida de Moya, destinadas a uso comercial, terciario, de oficinas, almacenamiento y una vivienda en la fachada trasera.

- En el interior, se encuentran las instalaciones en desuso del antiguo canódromo, con vestigios de ocupación ilegal espontánea.
- Al sur, discurren la Avenida de la Unión Europea y la Avenida de Moya, tras las cuales se extiende la zona turística de Playa del Inglés-Maspalomas, con hoteles y apartamentos.
- Al este, el área es principalmente un espacio no urbanizado en el fondo de un barranco, sin usos específicos.
- Al oeste, se desarrolla el núcleo residencial de Bellavista, con estribaciones orientales del barrio de San Fernando.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 58/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 364/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Otras infraestructuras y/o estructuras identificadas dentro del ámbito son, una línea de eléctrica de 20 Kv, una línea de telefonía, un pozo y algunos depósitos asociados, hoy en día abandonados, la red de riego de la jardinería entorno a la autopista, y algunas tuberías de trasporte de agua de riego. Además de numerosas pistas.





Edificaciones y diferentes usos localizados al -sur- del espacio.



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 59/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 365/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45



Zona residencial y comercial al oeste del ámbito



Entrada principal en estado ruinoso de canódromo de Maspalomas.

En conclusión, se trata de un área con urbanización del suelo en contacto con un entorno periurbano.

6.11.- POBLACIÓN, SOCIOECONOMÍA Y PERSPECTIVA DE GÉNERO

El ámbito de estudio se encuentra territorialmente adscrito al Término Municipal de San Bartolomé de Tirajana, que es el de mayor extensión de la isla de Gran Canaria (335 Km^2). Este T.M. contaba, según datos del año 2024 del Instituto Canario de Estadística (ISTAC), con 54.116 habitantes.

La principal actividad económica del municipio de San Bartolomé de Tirajana la constituye el turismo (hostelería y restaurantes principalmente), es decir, las actividades incluidas en el sector servicios son las que ocupan al mayor porcentaje de la población municipal. Estas actividades se concentran en el entorno de las Playas de San Agustín y del Inglés-Maspalomas, que es donde se localizan las plazas hoteleras más numerosas del municipio y de la isla, y en el que trabaja tanto la población residente como la que se traslada desde municipios cercanos.

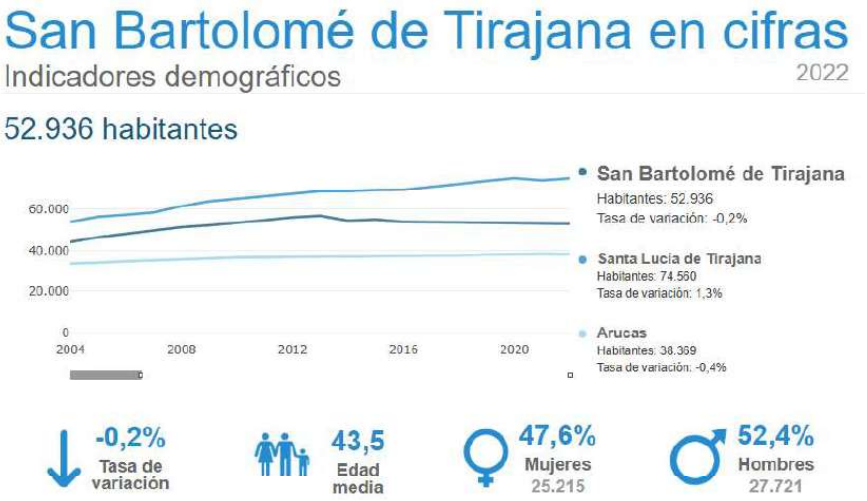
En cuanto al entorno del sector de ordenación: el uso turístico-residencial y los espacios dotacionales asociados se han ido consolidando en el entorno del núcleo de Maspalomas-Playa del Inglés -San Fernando, que se extiende en todas las direcciones de la superficie de ordenación, salvo al -norte- y

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 60/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 366/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

que cuenta con una población de 17.943 habitantes en 2023, aunque tiene una población flotante elevada relacionada con el turismo.

La principal actividad económica del municipio de San Bartolomé de Tirajana la constituye el turismo (hostelería y restaurantes principalmente), es decir, las actividades incluidas en el sector servicios son las que ocupan al mayor porcentaje de la población municipal. Estas actividades se concentran en el entorno de las Playas de San Agustín y del Inglés-Maspalomas, que es donde se localizan las plazas hoteleras más numerosas del municipio y de la isla, y en el que trabaja tanto la población residente como la que se traslada desde municipios cercanos.



Indicadores demográficos básicos del municipio de San Bartolomé de Tirajana. Fuente: ISTAC.

El área de Modificación, salvo por una vivienda con acceso desde la pista trasera de la Avenida de Moya, no incluye zonas residenciales que puedan verse afectadas directamente por las determinaciones urbanísticas. Aunque no es una variable relevante en la evaluación ambiental en cuanto a su delimitación interior, se planea convertirla en una nueva zona residencial.

Sin embargo, el área colinda al oeste con el núcleo de Buenavista, que cuenta con varias decenas de viviendas y alberga a 1,782 residentes. A mayor distancia, entre la calle Alcalde Marcial Franco y las Avenidas de Tirajana, Tejeda y Gáldar, hay otras secciones residenciales con 4,681 personas. Más allá de estas avenidas, el desarrollo residencial continúa, pero la influencia del área de Modificación se diluye significativamente.

La distribución por grupos de edad y sexo en el área de Modificación es similar a la media del conjunto urbano costero de San Bartolomé de Tirajana, aunque hay una mayor proporción de personas mayores de 64 años en las inmediaciones.

La perspectiva de género es relevante en la planificación urbanística de esta área, ya que la distribución de la población por sexo influye en varios aspectos:

- Gestión del suelo: El papel de hombres y mujeres en la definición de pautas de gestión y dinamización del uso del suelo.
- Índices de fecundidad y natalidad: Su relación con la planificación urbanística a medio y largo plazo.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 61/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 367/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

- Población anciana: El papel de las mujeres en el crecimiento de esta población y su interacción con los servicios urbanísticos, dada su mayor esperanza de vida.
- Espacio público: La interacción de las mujeres con el espacio público, incluyendo recorridos cotidianos, cuidado de niños y mayores, y uso de áreas públicas.
- Seguridad y mobiliario urbano: Las necesidades específicas de seguridad y mobiliario urbano asociadas a las mujeres.

En el entorno residencial que rodea el área de Modificación, no hay diferencias sustanciales respecto al conjunto costero del municipio. No se identifican particularidades que afecten los objetivos de asimilación de la ordenanza zonal comercial o turística en Suelo Urbano.

El porcentaje de mujeres y varones en el conjunto analizado se sitúa por término medio en una horquilla de 2-3% de diferencia en todos los grupos de edades, que no es representativa en la intencionalidad de este estudio.

6.12.- RIESGOS

Para el análisis de los riesgos potenciales en el ámbito de estudio se ha considerado la información publicada por el proyecto "Prevención de Riesgos Naturales y Tecnológicos en la Planificación Territorial y Urbanística – RIESGOMAP" de la Viceconsejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias, a través de las herramientas de observación de IDECanarias.

En el caso de los riesgos analizados, el proyecto "RIESGOMAP" presenta generalmente los valores más restrictivos, dado que estima los riesgos mediante la combinación de la peligrosidad (probabilidad de ocurrencia de un fenómeno potencialmente dañino), la exposición (cantidad de bienes que se encuentran en un lugar y que pueden ser dañados) y la vulnerabilidad (susceptibilidad de los bienes expuestos a ser dañados o afectados por la incidencia del peligro).

A continuación se describe la situación del ámbito de estudio en lo concerniente a exposición a **riesgos naturales** identificados en el municipio de San Bartolomé de Tirajana a partir de la información disponible al respecto, -sin pretender ultimar un análisis riguroso ni concluyente a cerca de la exposición de bienes materiales y/o personales a la ocurrencia de riesgos naturales-, para su consideración en la toma de decisiones al nivel que nos ocupa, aún sin que se disponga de Plan Territorial Autonómico, ni Insular, que establezcan determinaciones concretas a tener en consideración en este sentido.

- **PELIGROSIDAD SÍSMICA NATURAL O INDUCIDA**

Los movimientos telúricos consisten en la liberación repentina de la energía acumulada en la corteza terrestre en forma de ondas que se propagan en todas direcciones.

No existe, actualmente, ningún método capaz de predecir el tiempo, lugar y magnitud de un terremoto, por ello las medidas preventivas van por el camino de mejorar las características constructivas de las zonas con actividad sísmica importante. Esto se consigue con una implantación rigurosa y exigente de la normativa constructiva. En España, la Norma básica en vigor se denomina:

- *Norma de Construcción Sismo resistente (NCSE-02).*

En Canarias los riesgos sísmicos generados por este tipo fenómeno están analizados en el Plan Especial de Protección Civil y Atención de Emergencias por riesgo sísmico en la comunidad autónoma de Canarias, denominado PESICAN (DECRETO 72/2010, de 1 de julio).

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 62/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 368/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45



Mapa de peligrosidad sísmica para un periodo remoto de 500 años.

Cuando observamos el mapa de peligrosidad, prácticamente todo el archipiélago entra dentro de una escala de intensidad de VI (con período de retorno de 500 años), para lo cual según la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil ante el Riesgo Sísmico (1995) se estipula que se elaborarán los mapas de riesgo que proporcionarán una visión lo más precisa posible acerca de las probables consecuencias de una catástrofe sísmica.

Al grado VI, se los considera "levemente dañinos", y se caracterizan por los siguientes aspectos:

Sentido por la mayoría dentro de los edificios y por muchos en el exterior. Algunas personas pierden el equilibrio. Muchos se asustan y corren al exterior. Pueden caerse pequeños objetos de estabilidad ordinaria y los muebles se pueden desplazar. En algunos casos se pueden romper platos y vasos. Se pueden asustar los animales domésticos (incluso en el exterior).

Se presentan daños de grado 1 (Daños de despreciables a ligeros -ningún daño estructural, daños no-estructurales ligeros-. Fisuras en el revestimiento de pórticos o en la base de los muros).

Fisuras en tabiques y particiones en muchos edificios de clases de vulnerabilidad A y B; algunos de clases A y B sufren daños de grado 2 (Daños moderados -daños estructurales ligeros, daños no estructurales moderados-. Grietas en vigas y pilares de pórticos y en muros estructurales. Grieta en tabiques y particiones; caída de enlucidos y revestimientos frágiles. Caída de mortero de las juntas de paneles prefabricados); algunos de clase C sufren daños de grado 1.

Tipo de estructura		Clase de vulnerabilidad					
		A	B	C	D	E	F
Fábrica	Piedra suelta o canto rodado						
	Adobe (ladrillos de tierra)						
	Mampostería						
	Sillería						
	Sin armar, de ladrillos o bloques						
	Sin armar, con forjado s de hormigón armado						
	Armada o confinada						
Hormigón armado (HA)	Estructura sin diseño sismorresistente (DSR)						
	Estructura con nivel medio de DSR						
	Estructura con nivel alto de DSR						
	Muros sin DSR						
	Muros con nivel medio de DSR						
	Muros con nivel alto de DSR						
Acero	Estructuras de acero						
Madera	Estructuras de madera						

Clase de vulnerabilidad más probable
Rango probable
Rango menos probable, excepcional

Clases de vulnerabilidad según estructuras (edificios)

Para el caso de los Maremotos o Tsunamis, la Dirección General de Protección Civil y Emergencias dispone de cartografía de peligrosidad ante maremotos que permita determinar los ámbitos territoriales en los que es imprescindible, aconsejable o innecesaria la elaboración de los correspondientes planes

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 63/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 369/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

de protección civil. Estos mapas de peligrosidad con las elevaciones del nivel del mar resultantes en cada punto de la costa y los tiempos de llegada para cada fuente, incluyen las islas Canarias.

Un maremoto es básicamente una ola o serie de olas que se producen en una masa de agua al ser empujada violentamente por una fuerza que la desplaza verticalmente. Un maremoto puede ser provocado por terremotos, volcanes, derrumbes costeros o subterráneos, explosiones de gran magnitud o incluso meteoritos.

Como puede suponerse, los maremotos pueden ser ocasionados por terremotos locales o por terremotos ocurridos a considerable distancia. De ambos, los primeros son los que producen daños más devastadores debido a que no se cuenta con tiempo suficiente para evacuar la zona (generalmente se producen entre 10 y 20 minutos después del terremoto) y a que el terremoto, por sí mismo, genera terror y caos que hacen muy difícil organizar una evacuación ordenada.

En el mapa expuesto anteriormente sobre Peligrosidad Sísmica, solo se identificaron zonas con peligrosidad sísmica Muy Baja.

Con la información disponible se considera que este tipo de amenaza y/o riesgo no tiene capacidad para afectar de forma significativa, directa o indirectamente, al desarrollo de la Modificación Menor.

Si se atiende al análisis de datos de Riesgo Sísmico descrito en la aplicación "Prevención de Riesgos Naturales y Tecnológicos en la Planificación Territorial y Urbanística – RIESGOMAP" de la Viceconsejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias, consultada a través de las herramientas de observación de IDE-Canarias, se concluye que la zona presenta un riesgo general "Bajo-Muy bajo" con carácter generalizado, y se presupone que las determinaciones de la Modificación Menor no van a inducir aumento relevante de la exposición a riesgo sísmico en el sector, puesto que las mismas no implican la implantación de instalaciones sensibles frente al peligro por sismicidad, o que puedan dar lugar a concentración humana significativa.



Riesgo total de sismicidad en el ámbito de actuación. Fuente: RIESGOMAP; IDECanarias.

El ámbito de Modificación Menor se desarrolla en una zona con "BAJA – MUY BAJA" probabilidad de ocurrencia de movimientos sísmicos. Por consiguiente, se puede descartar que dicha modificación pueda generar problemas de cara a un posible episodio de movimientos sísmicos que comprometa la seguridad de la población y las infraestructuras en el ámbito de actuación.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 64/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 370/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

- **PELIGROSIDAD DE RIESGO HIDRÁULICO**

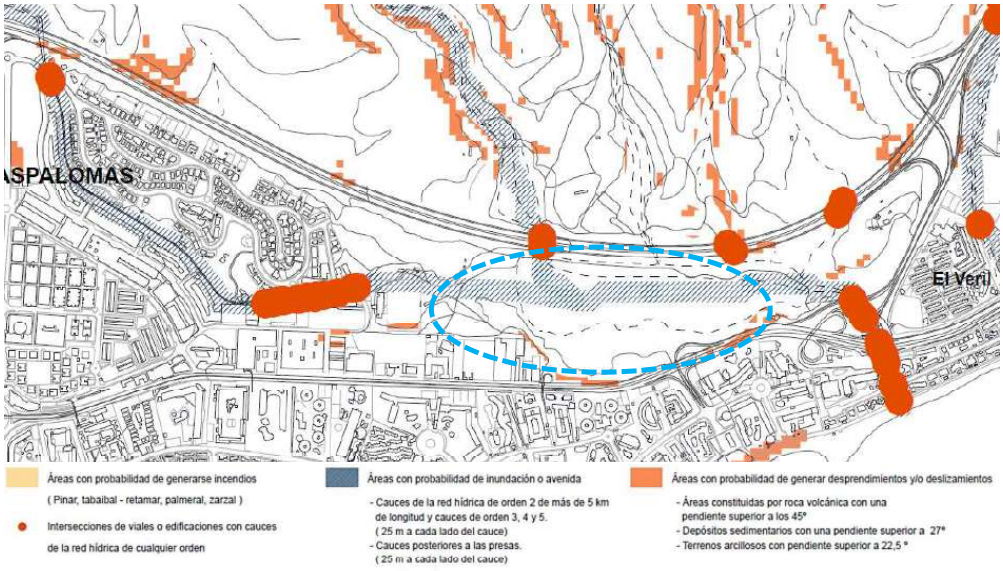
Se considera por muchos expertos que las inundaciones son uno de los fenómenos naturales con mayor impacto económico y social en España. Desde épocas remotas se tienen registros de episodios de inundaciones con graves consecuencias sobre la población, los bienes, las infraestructuras, etc., siendo el fenómeno más reciente el relacionado con el episodio de Depresión Aislada a Niveles Altos (DANA) ocurrido el 29 de octubre de 2024 en la Comunidad Valenciana, en donde se registraron severas inundaciones que afectaron al territorio de forma muy considerable.

En el contexto de Canarias, el *Decreto 115/2018, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil y Atención de Emergencias por Riesgo de Inundaciones en la Comunidad Autónoma de Canarias* (PEINCA), establece la clasificación de áreas inundables en función del riesgo y la estimación de afecciones y daños que puedan producirse por la ocurrencia de inundaciones en el archipiélago canario.

En este sentido, este riesgo se estudió a través de las ARPSI cercanas y a las Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI), en donde los períodos de retorno pueden ser de 10, 100 y 500 años respectivamente.

El ámbito de la Modificación Menor, así como su entorno, se desarrolla fuera de áreas ARPSI, según el documento "Memoria de la 'Revisión y actualización de la evaluación preliminar del riesgo de inundación – EPRI 3er Ciclo (2027 – 2033)'.

Según se aprecia en la imagen que sigue a continuación, tomada del Mapa de Riesgos incluido en los planos de información del PGO Supletorio de San Bartolomé de Tirajana, al sur del ámbito de ordenación, -pero en su exterior-, se detecta riesgo hidráulico en la zona de intersección de viario con el cauce del Barranco del Tablero.



Fuente: Plano de Riesgos del PGO Supletorio (en tramitación) de San Bartolomé de Tirajana.

En todo caso, teniéndose en cuenta en primer lugar que en el ámbito no se identifica ningún ARPSI ni se localiza sobre terreno susceptible de inundación; y, en segundo lugar, que el riesgo en el entorno del ámbito es muy localizado, se afirma que el riesgo por inundación fluvial en el ámbito de la modificación menor es prácticamente inexistente.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 65/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

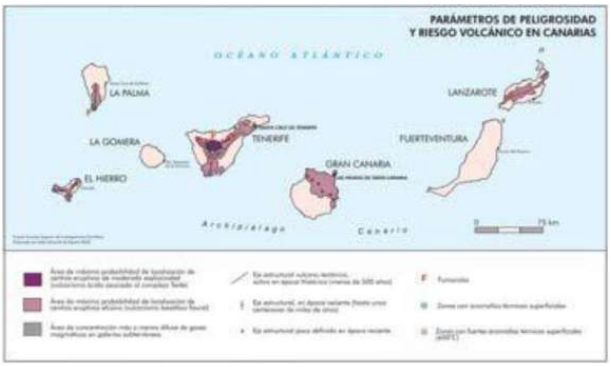
Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 371/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

- **PELIGROSIDAD POR RIESGO VOLCÁNICO**

En cuanto a la peligrosidad por riesgo volcánico, siempre hay que tenerla en cuenta en unas islas de naturaleza volcánica como son las Islas Canarias, pese a que no todas las islas tienen el mismo nivel de actividad eruptiva reciente, ni las mismas probabilidades de que se produzcan en ellas erupciones volcánicas en un futuro cercano.

La isla de Gran Canaria se ha construido a través de erupciones volcánicas de naturaleza predominantemente basáltica, con un mecanismo eruptivo estromboliano (VEI 1, 2 o 3). Se indica que un evento volcánico de alta peligrosidad es un riesgo de tipo extensivo que afecta a toda la isla, aunque la probabilidad de ocurrencia es baja.

Por otra parte, la frecuencia de estas erupciones es difícil de predecir, ya que el modelo que se aplica para explicar la construcción del archipiélago no despeja algunas dudas en relación sobre la pauta de la actividad. Con el conocimiento sobre dichos extremos del que se dispone en la actualidad es muy difícil predecir los riesgos derivados de erupciones, aunque sí se pueden detectar las zonas donde probablemente sucedan.



Parámetros de peligrosidad y riesgo volcánico en Canarias. Fuente: Instituto Geográfico Nacional.

Para el análisis de la peligrosidad sísmica se ha procedido a consultar el (PEVOLCA), Plan Especial de Protección Civil y Atención de Emergencias por Riesgo Volcánico en la Comunidad Autónoma de Canarias, elaborado a petición de la Dirección General de Seguridad y Emergencias del Gobierno de Canarias y aprobado por *Decreto 112/2018, de 30 de julio*.

Tal y como indica en sus objetivos, el PEVOLCA *"tiene por objeto garantizar una respuesta coordinada, ágil, eficaz y eficiente de todas las administraciones públicas para hacer frente a crisis sismovolcánicas, que pueden dar lugar a erupciones tanto subaéreas como submarinas, y a las emergencias derivadas de las mismas y que se originen en el territorio de la Comunidad Autónoma de Canarias, así como velar por el cumplimiento de las medidas de prevención contempladas en la normativa vigente".*

En el PEVOLCA se ha determinado diferentes zonas con distintas probabilidades de afectación por manifestaciones de actividad volcánica con la identificación de elementos vulnerables específicos en toda Canarias, en función de su naturaleza, ya sean sociales, tecnológicos o naturales.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 66/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 372/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45



Riesgo Volcánico en el ámbito de la Modificación Menor. Fuente: Cartografía RIESGOMAP, IDECANARIAS

En el caso que nos ocupa, atendiendo al plano anterior, el riesgo volcánico para esta zona de la isla está catalogado como “Bajo” o “Muy Bajo”.

Como conclusión, este sector se emplaza en una zona de “BAJA-MUY BAJA” probabilidad de riesgo volcánico, por lo que se pueden descartar problemas de cara a una eventual erupción volcánica.

- **PELIGROSIDAD POR MOVIMIENTOS DEL TERRENO.**

Los movimientos del terreno son habituales en el medio geológico, asociados a la acción de la gravedad, a la meteorización de los materiales geológicos, y a la actuación de otros fenómenos naturales y ambientales e, incluso, inducidos por actuaciones antrópicas. Se originan como consecuencia de diferentes procesos geodinámicos que afectan a la superficie terrestre, que dan lugar a movimientos del terreno de diversas características, magnitud y velocidad.

Los más frecuentes y extendidos son los movimientos de ladera, que engloban en general a los procesos gravitacionales que tienen lugar en las laderas. Otro tipo, aunque menos extendido por estar asociado a determinados tipos de materiales y condiciones, son los hundimientos.

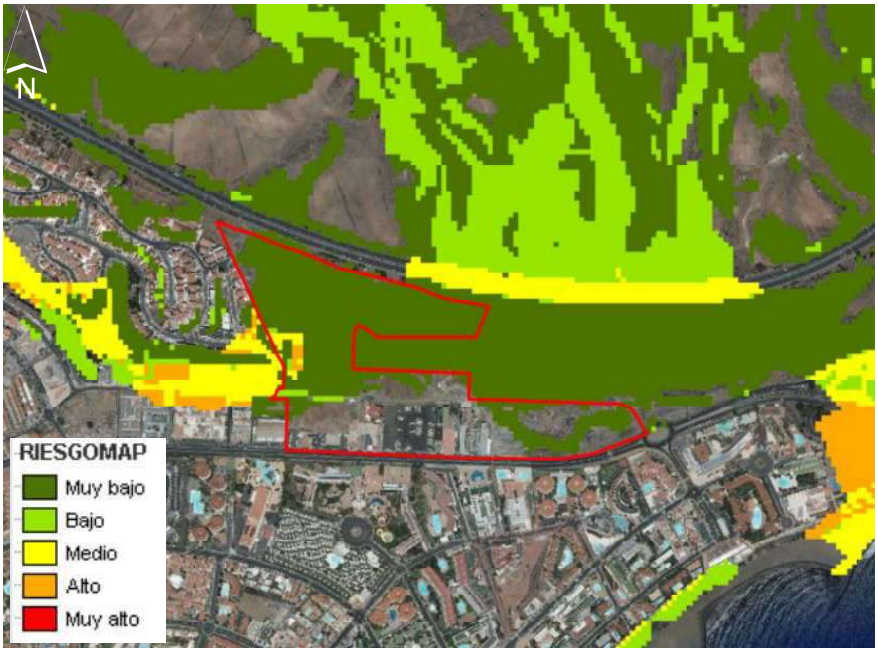
En Canarias, debido a factores como el accidentado relieve, la variada geología y condiciones climáticas, los movimientos de ladera tienen gran importancia, suponiendo las mayores pérdidas económicas provocadas por procesos geodinámicos externos (sin considerar la erosión y las inundaciones), y ocasionando riesgos, sobre todo, en zonas urbanas y en vías de comunicación. A pesar de las mejoras en el reconocimiento, predicción, medidas preventivas y sistemas de emergencia, los daños por movimientos de ladera en el mundo van en aumento.

Las causas son, principalmente, el aumento de la urbanización y desarrollo en áreas expuestas a deslizamientos, la continua deforestación de áreas con deslizamientos potenciales y el incremento de la precipitación regional en determinadas zonas debido a cambios climáticos. Los daños causados por los movimientos del terreno, deslizamientos y hundimientos, dependen de la velocidad y magnitud de los procesos. Los movimientos de ladera rápidos son los que ocasionan mayores riesgos y pueden causar víctimas, mientras que los lentos y las subsidencias presentan menor potencial de daños. Con respecto a los hundimientos, a pesar de su velocidad, es difícil que causen víctimas o daños importantes, a no ser en zonas urbanas o vías de comunicación.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 67/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 373/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Según el visor RIESGOMAP y el mapa adjunto, el ámbito de estudio incide sobre zonas de riesgo "bajo - muy bajo" concentrado principalmente en los bordes del sector norte-noreste y el borde sur, coincidentesl con las zonas más altas de las laderas del barranco.



Áreas susceptibles de ocurrencia de movimientos de tierra en el ámbito y su entorno. Fuente: Cartografía RIESGOMAP, IDECANARIAS.

El ámbito de Modificación Menor se desarrollaría en una zona con "BAJA – MUY BAJA" probabilidad de riesgo de desprendimientos y/o deslizamientos de ladera. Con la información disponible se considera que este tipo de amenaza y/o riesgo no tiene capacidad para afectar de forma significativa, directa o indirectamente, al desarrollo de la misma.

Por lo tanto, en general, en cuanto a los posibles riesgos que pudieran afectar al área objeto de estudio, cabe indicar que la exposición es prácticamente NULA o MUY BAJA.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 68/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 374/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

7.- CUALQUIER PROBLEMA MEDIOAMBIENTAL EXISTENTE. QUE SEA RELEVANTE PARA EL PLAN, INCLUYENDO EN PARTICULAR LOS PROBLEMAS RELACIONADOS CON CUALQUIER ZONA DE ESPECIAL IMPORTANCIA MEDIOAMBIENTAL, COMO LAS ZONAS DESIGNADAS DE CONFORMIDAD CON LA LEGISLACIÓN APLICABLE SOBRE ESPACIOS NATURALES Y ESPECIES PROTEGIDAS Y LOS ESPACIOS PROTEGIDOS DE LA RED NATURA 2000

En cuanto al estado actual del área de estudio y sus condiciones ambientales, es importante destacar un alto grado de antropización (ver plano del Estado Actual: vegetación, fauna, suelos, usos e infraestructura).

La parcela en cuestión ha experimentado diversos procesos y actuaciones que han deteriorado su calidad ambiental y paisajística. Entre estos factores se incluyen la intensa ocupación agrícola en épocas pasadas, la presencia de diversas tipologías de edificaciones para diferentes usos y, especialmente, la elevada antropización del entorno. Esta antropización se debe a movimientos de tierras y depósitos de rellenos antrópicos, algunos asociados a la construcción de la GC-1 y la GC-500, y otros sin un propósito claro.

La degradación del espacio comenzó con la apertura de pistas y caminos agrícolas, el desalojo de la vegetación natural y la roturación de terrenos. Las antiguas superficies de cultivo abandonadas son hoy espacios con escasa o nula vegetación, fácilmente identificables como eriales.

Además de los impactos residuales de las actividades agrícolas, se suman los efectos de diversas edificaciones destinadas a usos comerciales, industriales y de servicios. Destaca un continuo edificatorio al sur de la superficie, adyacente a la carretera GC-500. También es notable la edificación situada al oeste, coincidente con el antiguo canódromo de Maspalomas, actualmente en estado de ruina y abandono total.

Otro factor que contribuye a la degradación de la parcela y al impacto ambiental y paisajístico es el movimiento de tierras y la presencia de acopios de diversos materiales. Estos se concentran principalmente en los márgenes de la autopista GC-1 y la GC-500, realizados para facilitar su construcción o para crear explanadas destinadas a usos urbanos actuales.



Parte de la superficie donde se puede observar las antiguas infraestructuras del canódromo de Maspalomas.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 69/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 375/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45



Edificaciones localizadas al -sur- y anexas a la carretera GC-500 con diferentes usos.


Apoyo y tendido eléctrico en el interior de la superficie de ordenación.


Acopios de diferente naturaleza existentes en la zona oriental del sector.

- **<u>Exposición a pérdida de valor natural</u>**

En lo que respecta a zonas de importancia medioambiental, el principal problema que se puede identificar en el sector se refiere a la situación en que se encuentra en la periferia el Hábitat de Interés Comunitario 5330, aunque está muy degradado y tiene su continuidad paralelo a la autopista.

Toda la superficie del ámbito se ha visto sometido a una notable presión por los usos agrarios del pasado, así como las actividades y usos antrópicos del presente, que han causado a lo largo de los años una regresión del hábitat natural, fragmentándolo, degradando la comunidad vegetal potencial debido a la invasión de especies propias de ambientes degradados y exóticas invasoras que compiten con la vegetación natural, etc.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 70/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 376/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

8.- CARACTERÍSTICAS MEDIOAMBIENTALES DE LAS ZONAS QUE PUEDEN VERSE AFECTADAS DE MANERA SIGNIFICATIVA Y SU EVOLUCIÓN TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO ESPERADO EN EL PLAZO DE VIGENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR

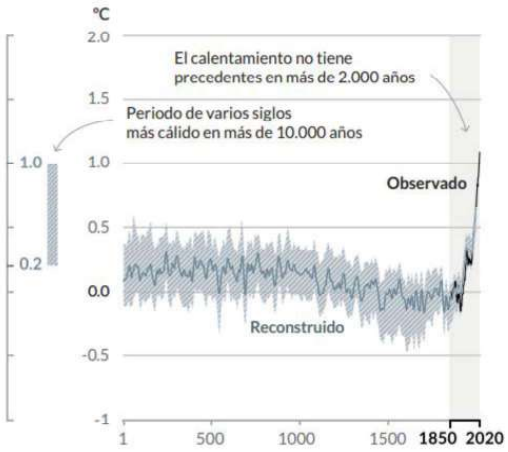
El diagnóstico de las características medioambientales de las zonas potencialmente afectadas en el ámbito de la Modificación de Bellavista tiene como objetivo evaluar la situación de los elementos heredados que conforman el actual paisaje urbanizado. Esto permitirá identificar posibles implicaciones de los cambios normativos propuestos.

Dado que se considera conveniente realizar un informe ambiental estratégico mediante una evaluación estratégica simplificada, se presenta la situación actual y las potencialidades ambientales del área.

A) ESCALA REGIONAL

A continuación, se realiza una descripción de los efectos derivados del citado fenómeno en las islas Canarias teniendo en cuenta, particularmente, la isla de Gran Canaria, así como la influencia que estos efectos pueden tener en el ámbito objeto de estudio cuando se encuentren consolidados los usos dispuestos en su interior.

El sexto informe de Evaluación del Grupo Intergubernamental de Expertos sobre Cambio Climático (IPCC, por sus siglas en inglés), entidad científica creada en 1988 por la Organización Meteorológica Mundial (OMM) y el Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente (PNUMA), alcanza conclusiones en las que considera que: "*La temperatura media global de la superficie terrestre ha experimentado incrementos sucesivos en las últimas cuatro décadas, de forma que en 2011-2020 fue aproximadamente 1,09 ºC superior a la de 1850-1900*."



Aumento de la temperatura media global entre 1 d.C. y 2020 d.C. Fuente: Informe Grupo de Trabajo I del IPCC. 2021.

El sexto informe del IPCC revela que la litosfera está experimentando cambios geográficos en lo referente al cambio climático, materializándose sus efectos, principalmente, en los factores que tienen que ver con el nivel del mar, hielo marino de la región ártica y zonas climáticas del hemisferio norte.

- **Incremento del nivel del mar (NMM)**. Se ha observado un aumento, entre 1901 y 2018 de 0,2 metros, tratándose de un crecimiento superior al registrado en cualquier siglo anterior en, al menos, los últimos 3.000 años. Esta subida se debería a la expansión térmica del agua (50%), pérdida de hielo de los glaciares (22%), pérdida de los mantos de hielo (20%) y cambios en el almacenamiento de agua terrestre (8%).

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 71/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

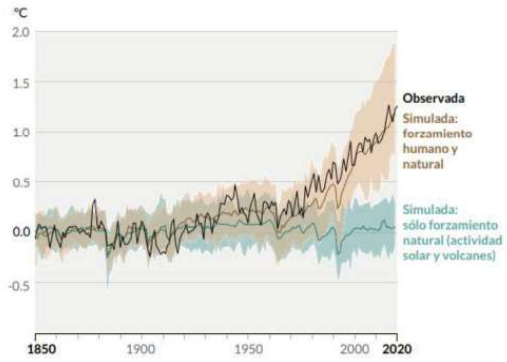
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 377/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

- **Disminución del hielo marino en el Ártico**. Ha experimentado una disminución entre 1979-1988 y 2010-2019, suponiendo una reducción interanual del orden del 40% en septiembre y del 10% en marzo.

- **Zonas climáticas**. Se detecta que las zonas climáticas se han estado desplazando hacia los polos en ambos hemisferios y la temporada de crecimiento vegetal se ha prolongado en promedio hasta dos días por década desde los años 50 del siglo XX en la región extratropical del hemisferio norte.

El sexto informe del IPCC, siguiendo la senda del anterior, afirma de forma contundente la correlación entre la influencia humana y los registros observados y escenarios futuribles del cambio climático. En concordancia con lo anterior, se afirma que *"La influencia humana es la principal causa del calentamiento de la atmósfera, el océano y la superficie terrestre*"**.**



Comparativa entre (1) simulación de forzamiento humano y natural y (2) solamente forzamiento de origen natural. Fuente: Informe Grupo de Trabajo I del IPCC. 2021.

Se establece, por consiguiente, que el calentamiento global observado ha sido, principalmente, causado por emisiones de GEI de origen antrópico, siendo atenuado parcialmente por la emisión de partículas de aerosoles. Los factores naturales y de variabilidad interna han tenido una influencia limitada.

De esta forma, el ser humano es el principal impulsor de:

- Retroceso de los glaciares desde la década de 1900.
- Subida del nivel del mar, al menos, desde 1971.
- Calentamiento de la capa superior del océano desde la década de 1970.
- Acidificación observada de la superficie del océano abierto.

La influencia humana ha contribuido a la disminución de la cobertura de nieve primaveral en el hemisferio norte desde 1950 y a la reducción, por derretimiento, de la superficie observada del manto de hielo de Groenlandia durante las últimas dos décadas.

El cambio climático antropogénico ha provocado el aumento de episodios extremos meteorológicos y climáticos tales como olas de calor, precipitaciones fuertes, sequías y ciclones tropicales desde la década de 1950. La influencia humana ha aumentado la posibilidad de ocurrencia de eventos extremos combinados, incluyendo la concurrencia de sequías y olas de calor, y las combinaciones de factores meteorológicos propicias para los incendios.

Las tendencias futuras indican que "*no hay vuelta atrás en algunos cambios del sistema climático. Sin embargo, algunos cambios podrían desacelerarse y otros podrían detenerse limitando el calentamiento*"**.**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

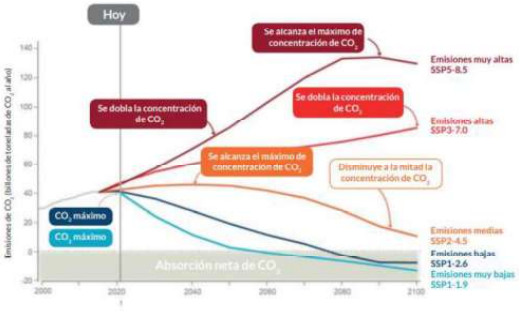
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 72/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

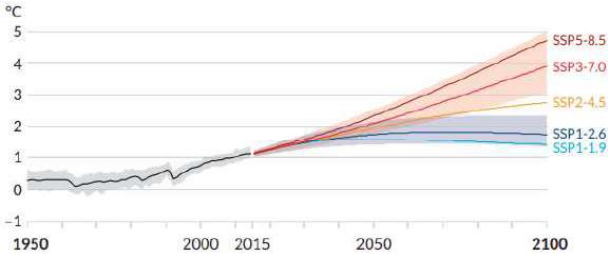
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 378/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

De esta forma, en el sexto informe se plantean diversos escenarios teniendo en cuenta la socioeconomía, capacidad mitigadora o el control sobre contaminación del aire (debida a aerosoles y precursores de ozono distintos del metano).



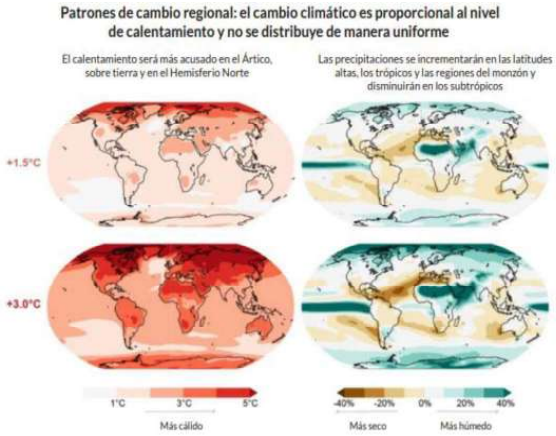
Escenarios (SSP) en función de emisiones de CO_2 en billones de toneladas al año. Fuente: Informe Grupo de Trabajo I del IPCC. 2021.

Los escenarios se traducirían en cambios en la temperatura global en 2100, en relación con el período 1850-1900, alcanzándose hasta 5ºC en 2100 (SSP5-8.5) y 1,5ºC (SSP1-1.9), siendo este último escenario el menos perjudicial.



Aumento de la temperatura según los escenarios (SSP). Fuente: Informe Grupo de Trabajo I del IPCC. 2021.

A nivel regional, estos cambios sustanciosos no se traducen en una distribución uniforme. Con respecto a la variable de temperatura, en elevadas latitudes el calentamiento será más intenso que en bajas latitudes, tratándose de cambios notorios igualmente en áreas centrales de los continentes. Si se analizan las precipitaciones, las latitudes tropicales y elevadas ganarían humedad, mientras que las zonas subtropicales sufrirían una reducción moderada, como se proyecta en las islas Canarias.



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 73/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 379/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Cambio en la distribución, a escala humedad, de las variables de temperatura y humedad. Fuente: Informe Grupo de Trabajo I del IPCC (2021).

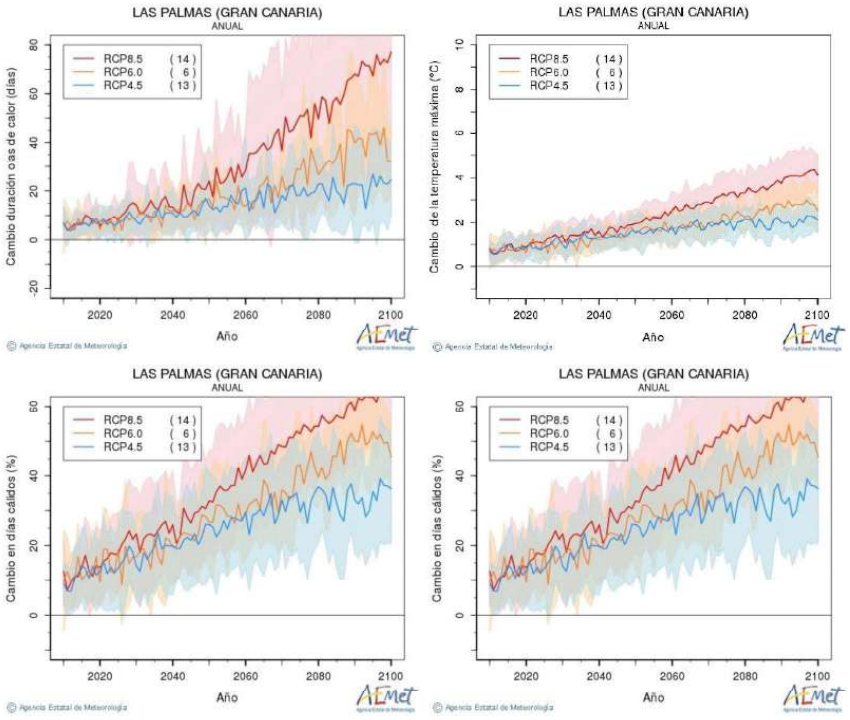
La anterior gráfica confirmaría un aumento de episodios de sequía en Europa Mediterránea; Asia Occidental; África Septentrional, Occidental y meridional; Sudamérica Nororiental y Suroccidental; Norteamérica Suroccidental y Oceanía Suroccidental.

Ante estas proyecciones, los efectos esperables del cambio climático son:

- Pérdida de efectividad de los sumideros naturales (carbono, oceánico y terrestre) a la hora de contrarrestar las emisiones de CO_2.
- Mayor impacto de fenómenos meteorológicos extremos.
- Mayor calentamiento de todas las regiones.
- Aumento de períodos cálidos y disminución de los fríos, incrementándose la intensidad e impacto de olas de calor y frío respectivamente.
- Con el escenario SSP1-1.9 ya se prevén episodios de precipitaciones torrenciales con inundaciones.
- Aumento de sequías agrícolas y ecológicas, así como su frecuencia e intensidad.

A partir de toda esta información, la Agencia Estatal de Meteorología (AEMET) ha realizado una serie de gráficas para las diferentes regiones de España (Mediterráneo, Canarias, etc.), en las que se aprecia la evolución de variables climáticas clave (temperatura, precipitaciones, etc.) en función de los diferentes escenarios propuestos, las cuales han de servir de base para el análisis de los aspectos comentados.

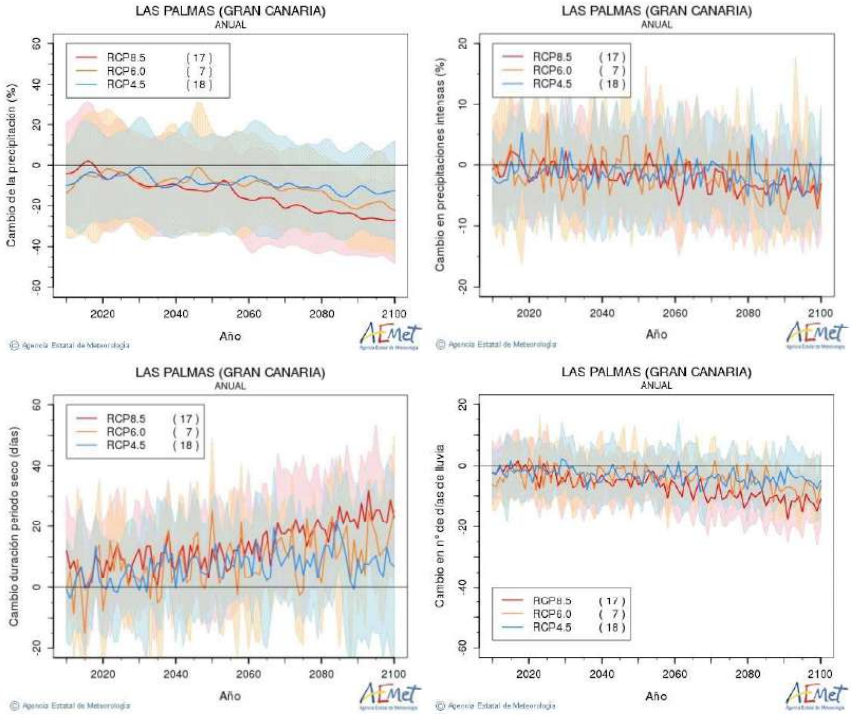
Estas representaciones gráficas son las siguientes para la isla de Gran Canaria:



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6			
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 74/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56	

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D			
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 380/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45	

En este primer grupo de gráficos de evolución de la Regionalización AR5-IPCC para Gran Canaria se aprecia con claridad, en los cuatro escenarios contemplados, el progresivo incremento de la temperatura en la isla (tanto de la temperatura máxima como de la mínima), con un notable aumento del número de días cálidos y la duración de las olas de calor a lo largo del año, lo que provocará una acentuación del clima árido del ámbito de actuación.



En este segundo grupo de gráficos de evolución de la Regionalización AR5-IPCC para Gran Canaria se observa, en los cuatro escenarios contemplados, una notable reducción de las precipitaciones en la isla, tanto de las generales como de las intensas, así como un incremento en la duración de los periodos secos y un descenso en el número anual de días de lluvia, acentuando el clima árido del ámbito de actuación.

No obstante, a pesar del descenso general de las precipitaciones, en la gráfica relativa al cambio en las precipitaciones intensas se observan una serie de picos importantes en los tres escenarios considerados, especialmente en el RPC 6.0, que parecen implicar que este tipo de fenómenos de lluvias torrenciales pueden ser más intensos, lo que parece lógico atendiendo a los efectos esperables del calentamiento global.

El cambio climático provoca que exista una mayor cantidad de energía en el sistema climático global, lo que con alta probabilidad generará que los fenómenos meteorológicos adversos sean cada vez más intensos (huracanes, tormentas, lluvias torrenciales, etc.), y tiene una consecuencia clara sobre las precipitaciones intensas: esas probablemente serán más escasas, pero se producirán con mayor violencia, descargando un mayor volumen de agua sobre las zonas afectadas en cortos períodos de tiempo, incrementando el riesgo de inundaciones fluviales.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 75/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 381/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

B) ESCALA LOCAL

Para la evaluación y análisis de la vulnerabilidad se ha acudido a la metodología sugerida por el Grupo para la Observación de la Tierra (GOTA) de la Universidad de La Laguna, en el marco de un convenio específico con la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial. En general, se extraen las siguientes conclusiones con base en el análisis realizado en el anterior cuadro:

Temperatura. Se detecta que tanto las temperaturas mínimas como máximas a mediados y finales de siglo experimentan sendos ascensos. En el caso de las temperaturas mínimas, se destaca el escenario RCP 8.5. en donde desde mediados hasta finales de siglo la temperatura subiría en torno a 1,15 y 3,3 ºC aproximadamente. Asimismo, la subida más baja se detecta en el escenario RCP 4.5. en mitad de siglo, con una subida del orden de 0,65 y 1,4 ºC. Por tanto, la subida mínima planteada por ambos escenarios es superior a 0,65 ºC, tratándose de un aumento sensible.

La temperatura máxima, por su parte, alcanza valores más sensibles de aumento que la temperatura mínima. Sobresale el escenario RCP 8.5, ya que desde mediados hasta finales de siglo los valores se encuentran entre 1,5 y 3,6 ºC de forma respectiva. Por su parte, la subida más leve se ubica en el escenario RCP 4.5, con aumentos entre los 0,9 y 1,7 ºC.

Precipitación. A pesar de que en la base de datos seleccionada por el análisis no se indica la variación de precipitaciones, se estima cualitativamente que tendrá lugar en la escala temporal analizada, ya sea en el escenario RCP 4.5 o 8.5, una disminución leve del volumen de precipitaciones acentuado, en todo caso, en el escenario RCP 8.5.

Viento. En relación con el viento, la subida mínima se ubica en el escenario RCP 4.5 a mediados de siglo, con 0,05 m/s. Por otro lado, el crecimiento máximo de la velocidad se ubica en el escenario RCP 8.5, en el final del siglo, registrándose 0,05 m/s. Este último período temporal de dicho escenario es el que mayor aumento de velocidad del viento experimenta.

Radiación solar. Por último, la radiación solar presenta en todos los escenarios un aumento de esta variable. La subida más leve se ubica a mediados de siglo en el escenario RCP 8.5, en donde los valores oscilan entre 7 y 9,2 W/m^2. En el escenario RCP 4.5. la subida es algo inferior, oscilando entre los 6,6 y 7 W/m^2.

Por consiguiente, se puede concluir que los cuatro parámetros analizados registran alteraciones significativas, especialmente en lo referente a la variación de la temperatura y radiación solar recibida en el ámbito. Sin embargo, NO SE PREVÉ que estas variables tengan incidencia significativa sobre el ámbito de la propuesta.

Dicha metodología se basa en proyecciones climáticas regionalizadas para el archipiélago canario y, concretamente, para Las Palmas de Gran Canaria (Gran Canaria). Estos datos han sido publicados y obtenidos por *Weather Research and Forecasting (WRF)*, con base en CMIP5, *Earth Systems Models*; GFDL **–** MIROC **–** ESM e IPSL **–** CM5. Las variables que se van a representar son las relacionadas con la temperatura mínima y máxima (ºC), precipitación (mm), viento (m/s) y radiación (Wh/m^2).

9.- EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES DE LA MODIFICACIÓN MENOR

En el presente punto se van a analizar los objetivos de protección ambiental fijados por las normas de aplicación vigente en los ámbitos nacional e internacional, que sean de aplicación al desarrollo de la actuación propuesta, valorando asimismo como el Documento Inicial Estratégico da cumplimiento a estos objetivos en la elaboración de su propuesta.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 76/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 382/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Para ello se van a diferenciar dos apartados; un primero, en el que se incluirán todas las disposiciones legales que contenga objetivos ambientales que puedan ser aplicables al desarrollo de la actuación analizada, y un segundo, en el que se expondrá el modo en que se han tenido en cuenta estos objetivos en el presente documento.

- **Alternativa 0**

La alternativa "0" se corresponde con el modelo urbanístico resultante o deducible de un escenario en el que no interviene la Modificación Menor. Esta alternativa se corresponde con el escenario en el que se conserva la ordenación establecida en el PGO vigente, por lo que no puede considerarse como una alternativa de ordenación.

Así, la parcela donde se ubicaba el antiguo Canódromo mantendría un uso deportivo, con una edificabilidad de 0,26 m²/m². Las demás parcelas conservarían los usos y edificabilidades asignados a cada una, conforme al cuadro expuesto anteriormente, manteniendo asimismo los parámetros de ocupación, altura y demás condiciones establecidas en sus fichas específicas.

- **Alternativa 1. Desarrollo del suelo a través de dos UA de forma Independiente.**

La alternativa 1, plantea el desarrollo y gestión del suelo a través de solo dos Unidades de Actuación diferenciadas. Se plantea la Unidad de Actuación 1, la mayor de las dos, conformada por la totalidad de los propietarios que nada tienen que ver con el suelo del Canódromo y la Unidad de Actuación 2 con el resto, el suelo del Canódromo.

En esta alternativa 1, en la que se plantea el desarrollo independiente del suelo que pertenece al propietario del Canódromo del resto, se comprueba a continuación y se garantiza que se cumple con las superficies de cesiones y dotaciones con arreglo a la legislación de aplicación en cada una de las Unidades de Actuación.

- **Alternativa 2 Desarrollo y gestión del suelo a través de tres U A de forma independiente**

La alternativa 2 fija de forma general la ubicación de las parcelas de espacios libres, equipamientos y dotaciones, así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos de cada una de las Unidades de Actuación. En este caso la propiedad del Canódromo se ejecuta en la UA-3, excluida en la alternativa anterior.

Estos son los únicos conceptos en que se diferencian las alternativas, manteniéndose la superficie de intervención igual en ambas alternativas de desarrollo, con las mismas distribuciones de uso.

9.1.- METODOLOGÍA CARACTERIZACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS.

Seguidamente se analizan de manera comparativa los probables efectos significativos sobre el medio ambiente de la Alternativa 0 (planeamiento vigente) y las Alternativas 1 y 2 que concretan tres opciones diferenciadas de ordenación estructural y pormenorizada para el sector.

En dicha valoración se incluye la identificación, descripción y caracterización los efectos potenciales del desarrollo de la propuesta sobre los distintos aspectos ambientales, siguiendo los preceptos de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación ambiental. Tomando como base de información la caracterización y diagnóstico ambiental expuesta en apartados anteriores, se expone una valoración cualitativa y cuantitativa de los potenciales impactos ambientales de las determinaciones de las diferentes alternativas consideradas para la ordenación, además de la Alternativa 0, que está orientada

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 77/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 383/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

no solo a identificar la solución de mayor viabilidad ambiental, sino también la más apropiada para mitigar o resolver potenciales impactos y conflictos ambientales, tanto preexistentes como derivados del desarrollo de las determinaciones de la Modificación Menor, y que también definirá las posibilidades para generar procesos de desarrollo equilibrado y sostenido, determinando la ocupación del territorio menos agresiva.

La valoración que se va a desarrollar en este apartado para definir la magnitud de los efectos ambientales significativos se realiza aplicando la normativa vigente, procediéndose a identificar, valorar y definir la incidencia de la propuesta.

La naturaleza y los atributos de un efecto ambiental quedan determinados por un signo y un valor. El signo puede ser positivo, si es beneficioso, o negativo si es perjudicial. El valor se establece en función de la magnitud del impacto y de su incidencia.

Una vez realizada la valoración cualitativa se procederá a la valoración cuantitativa del impacto, para lo cual se empleará la metodología de Conesa, V. 2010 (Conesa, V. Guía Metodológica para la Evaluación del Impacto Ambiental. 4ª Ed. Ediciones Mundi-Prensa. Madrid, España), según la cual se definen los siguientes aspectos:

Efecto significativo: aquel que se manifiesta como una modificación del medio ambiente, de los recursos naturales, o de sus procesos fundamentales de funcionamiento, que produzca o pueda producir en el futuro repercusiones apreciables de los mismos.

Por la variación de la calidad ambiental (Naturaleza): (Signo)
- **Impacto positivo**: admitido como tal tanto por la comunidad científica y técnica como por la población en general, en el contexto de un análisis completo de los beneficios y costes genéricos.
- Impacto negativo: el efecto se traduce en una pérdida de un valor naturalístico, estético-cultural, paisajístico de productividad ecológica o en un aumento de perjuicios ocasionados por la contaminación, la erosión o colmatación.

Por la intensidad o grado de destrucción: (IN)
Este término se refiere al grado de incidencia sobre el factor, en el ámbito específico en el que actúa.
- Impacto muy alto o total: expresa una destrucción casi total del factor considerado en el caso en que se produzca el impacto.
- Impacto mínimo o bajo: expresa una destrucción mínima del factor considerado.
- Impacto medio y alto: sus repercusiones se consideran entre niveles intermedios de los dos citados anteriormente.

Por la extensión: (EX)
Área de influencia teórica del impacto en relación con el entorno de la actividad. Se clasifica según:
- Impacto puntual: tiene un efecto muy localizado.
- **Impacto parcial:** el efecto tiene una incidencia apreciable en el medio.
- **Impacto extenso:** el efecto se detecta en una gran parte del medio analizado.
- Impacto total: el efecto se manifiesta de forma generalizada en todo el entorno considerado.
- Impacto de ubicación crítica: el efecto se produce en un entorno cuya situación hace que sea crítica.

Por el momento en que se manifiesta: (MO)
El plazo de manifestación del impacto (alude al tiempo que transcurre desde la ejecución de la acción y el comienzo o aparición del efecto sobre el factor del medio considerado)
- Impacto largo plazo: el efecto se manifiesta al cabo de cierto tiempo desde el inicio de la actividad, como consecuencia de la aportación progresiva de agentes o sustancias debido a su acumulación a bien a su efecto sinérgico (más de 5 años).
- Impacto medio plazo: similar al anterior, pero en un periodo de tiempo que va de un año a cinco años.
- Impacto inmediato: el efecto en el que el plazo de tiempo desde que se produce la acción hasta que se manifiesta el impacto es prácticamente nulo (inferior a un año).
- Impacto de momento crítico: el efecto cuyo momento de aparición es crítico, independientemente del plazo de manifestación.

Por su persistencia: (PE)

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 78/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 384/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Se refiere al tiempo, que supuestamente, permanecería el efecto desde su aparición y, a partir del cual el factor afectado retornaría a las condiciones iniciales previas a la acción por medios naturales, o mediante la introducción de medidas correctoras.
- Fugaz: La alteración que ocasiona prácticamente no se aprecia en el tiempo. La permanencia del efecto tiene lugar durante menos de un año.
- **Impacto temporal:** la alteración que ocasiona no permanece en el tiempo. Si dura entre uno y diez años.
- Impacto permanente: la alteración es indefinida en el tiempo. A efectos prácticos se considera permanente cuando tiene una duración mayor de 10 años.

Por su reversibilidad: (RV)
Se refiere a la posibilidad de reconstrucción del factor afectado como consecuencia de la acción acometida, es decir, la posibilidad de retornar a las condiciones iniciales previas a la acción, por medios naturales, una vez aquella deja de actuar sobre el medio.
- Corto plazo: la recuperación es inmediata tras el cese de la actividad y no precisa prácticas correctoras o protectoras (se retoman las condiciones iniciales en menos de un año).
- **Medio plazo**: la alteración puede ser asimilada por el entorno gracias al funcionamiento de los procesos naturales y o actuación del hombre (se retoman las condiciones iniciales entre uno y diez años).
- **Irreversible:** no es posible retornar a la situación anterior por medios naturales.

Por la interrelación de acciones y/o efectos: (SI)
Este atributo contempla el reforzamiento de dos o más efectos simples. La componente total de la manifestación de los efectos simples, provocados por acciones que actúan simultáneamente, es superior a la que cabría de esperar de la manifestación de efectos cuando las acciones que las provocan actúan de manera independientes, no simultáneas.
- **Sin sinergismo:** Cuando una acción actuando sobre un factor, no es sinérgica con otras acciones que actúan sobre el mismo factor.
- **Sinérgico:** se produce cuando el efecto conjunto en presencia simultánea de varios agentes o acciones supone una incidencia mayor que el efecto suma.
- **Muy Sinérgico**: Si la incidencia es altamente sinérgica.

Por su acumulación: (AC)
Atributo referido al incremento de la manifestación del efecto, cuando persiste de forma continuada o se reitera la acción que lo genera.
- **Impacto simple**: el efecto se manifiesta sobre un solo componente ambiental o cuyo modo de acción es individualizada.
- Impacto acumulativo: el efecto al prolongarse en el tiempo la acción del agente inductor, incrementa progresivamente su gravedad.

Por la relación Causa-Efecto: (EF)
Este atributo se refiere a la forma de manifestación del impacto sobre el factor, como consecuencia de una acción.
- **Impacto directo:** su efecto tiene incidencia inmediata en algún factor ambiental.
- **Impacto indirecto o secundario:** el efecto supone una incidencia inmediata respecto a la interdependencia de un factor ambiental con otro.

Por su periodicidad: (PR)
Se refiere a la regularidad con que se manifiesta el efecto.
- Impacto continuo: el efecto se manifiesta a través de alteraciones regulares (constantes) en su permanencia.
- Impacto discontinuo o irregular: el efecto se produce a través de alteraciones irregulares (impredecibles) en su permanencia.
- Impacto periódico: el efecto se manifiesta de manera cíclica o recurrente en el tiempo.

Por su capacidad de recuperación: (MC)
Posibilidad de reconstrucción total o parcial del factor afectado como consecuencia de la acción ejercida. Es decir, está referida a la posibilidad de retornar a las condiciones iniciales previas a la acción, por medio de la intervención humana (introducción de medidas correctoras).
- **Impacto irrecuperable**: la alteración del medio es imposible de reparar ya sea por la acción natural o por la acción del hombre (la alteración es imposible de reparar).
- **Impacto mitigable:** los efectos pueden paliarse o mitigarse de forma ostensible, mediante el establecimiento de medidas correctora (la recuperación es parcial).
- **Impacto recuperable:** el efecto de la alteración puede eliminarse por la acción humana (la recuperación es total).

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 79/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 385/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Hay que señalar que esta variada tipología de impactos no es en absoluto excluyente, ya que un mismo impacto puede pertenecer a la vez a dos o más grupos tipológicos.

A partir de la caracterización, se realiza una valoración de la **importancia del impacto con la siguiente fórmula:**

I = +/- (3IN+2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)

En función de dicho valor se considerará:

<25 COMPATIBLE
25-50 MODERADO
51-75 SEVERO
>75 CRÍTICO

Compatible: Aquel cuya recuperación es inmediata tras el cese de la actividad, y no precisa medidas preventivas o correctoras

Moderado: Aquel cuya recuperación no precisa medidas preventivas o correctoras intensivas, y en el que la consecución de las condiciones ambientales iniciales requiere cierto tiempo.

Severo: Aquel en que la recuperación de las condiciones del medio exige medidas preventivas o correctoras, y en el que, aún con esas medidas, aquella recuperación precisa un periodo de tiempo dilatado.

Crítico: Aquel cuya magnitud del impacto es superior al umbral aceptable. Con él se produce una pérdida permanente de la calidad de las condiciones ambientales, sin posible recuperación, incluso con la adopción de medidas protectoras o correctoras.

A esta valoración de impactos, se le añade NULO, reservándose esta última valoración para aquellas variables sobre la que no habrá incidencia ambiental de ningún tipo, quedando justificado en el texto.

En la siguiente tabla aparecen los valores que toman las distintas características de los impactos:

NATURALEZA (N)	
Positivo	+
Negativo	-

EXTENSIÓN (EX)	
Puntual	1
Parcial	2
Extenso	4
Total	8
Crítica	(+4)

PERSISTENCIA (PE)	
Fugaz	1
Temporal	2
Permanente	4

SINERGIA (SI)	
Sin sinergismo (simple)	1
Sinérgico	2
Muy sinérgico	4

EFECTO (EF) (relación-causa efecto)	
Indirecto (secundario)	1
Directo	4

RECUPERABILIDAD (MC)

INTENSIDAD (I)	
Baja	1
Media	2
Alta	4
Muy alta	8
Total	12

MOMENTO (MO)	
Largo Plazo	1
Medio Plazo	2
Inmediato	4
Crítico	(+4)

REVERSIBILIDAD (RV)	
Fugaz (corto plazo)	1
Medio Plazo	2
Irreversible	4

ACUMULACIÓN (AC) (incremento progresivo)	
Simple	1
Acumulativo	4

PERIODICIDAD (PR) (regularidad en la manifestación)	
Irregular y discontinuo	1
Periódico	2

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 80/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 386/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Recuperable	1
Mitigable	4
Irrecuperable	8

Continuo	4

Antes de comenzar con la valoración es importante hacer notar que las alternativas propuestas se desarrollan fuera de Espacio Natural Protegido por la legislación canaria o nacional, e igualmente fuera de los espacios que conforman la Red Natura 2000.

Del mismo modo se ha de tener en cuenta que las alternativas propuestas se desarrollan cumpliendo con los objetivos ambientales explicitados en apartados anteriores, puesto que se considera este hecho imprescindible para ser considerados como alternativas viables. La metodología de valoración de efectos utilizada en el presente estudio no sólo está orientada a identificar, mitigar o resolver potenciales impactos y conflictos derivados del desarrollo de las determinaciones de esta propuesta, sino que también definirá las posibilidades para generar procesos de desarrollo urbano equilibrado y sostenido, determinando la ocupación del territorio menos agresiva.

9.2.- VALORACIÓN DETALLADA Y SIGNO DE LOS IMPACTOS Y DE SUS PROBABLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS INDUCIDOS POR LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LA MODIFICACIÓN MENOR.

Los impactos apreciables en el medio ambiente, producidos por la aplicación de las determinaciones que conlleve el desarrollo de la Modificación Menor, se dividen en las siguientes fases:

1.- Fase de Ejecución: Obras y Edificaciones.
2.- Fase Operativa: Funcionamiento.

- **FASE DE EJECUCIÓN**

ASPECTO AMBIENTAL: BIODIVERSIDAD

Dada la escasa riqueza y diversidad natural que presenta la superficie, así como la presión antrópica a que se encuentra sometida, y teniendo en cuenta las determinaciones de la propuesta en las tres alternativas (incluyendo la alternativa 0), cabe descartar que el desarrollo de la misma pueda producir efectos negativos directos o indirectos significativos sobre la biodiversidad, pues su ejecución no implica destrucción o pérdida de áreas destacadas en este aspecto, ni va a inducir impacto notable en lo que respecta a la reducción de la abundancia y diversidad o variedad de especies florísticas y faunísticas, ni desequilibrios en los ecosistemas naturales.

En el caso particular de la biodiversidad florística, la incidencia no será significativa siempre que para la implantación y mantenimiento de zonas ajardinadas se evite el empleo de especies florísticas incluidas en el catálogo de especies invasoras (Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras), para evitar que estas especies agresivas puedan escaparse de cultivo y entrar en competencia con la vegetación natural propia de las áreas del entorno y de la isla; siendo además recomendable que para la consolidación de zonas ajardinadas que se recurra, al menos parcialmente, a la utilización de especies autóctonas y/o endémicas propias del piso bioclimático en que se sitúa la superficie, para contribuir a la preservación del patrimonio vegetal insular.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 81/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 387/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	4	4
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-21 COMPATIBLE**	**-21 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: FLORA Y VEGETACIÓN

Considerando la inexistencia de áreas de interés florístico, formaciones vegetales naturales singulares, hábitats de interés comunitario y de especies sometidas a protección, cabe de partida descartar que la ejecución de las determinaciones de la Modificación Menor en ninguna de sus alternativas pueda inducir algún efecto adverso significativo sobre la flora o la vegetación.

Es importante reiterar la necesidad de evitar para el empleo de especies florísticas incluidas en el catálogo de especies invasoras (*Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, de especies exóticas invasoras*) para el desarrollo de zonas verdes, para evitar que estas especies agresivas puedan entrar en competencia con la vegetación natural del entorno.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	**Alternativa 0**	**Alternativa 1**	**Alternativa 2**
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	1	1
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	1	1
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-14 COMPATIBLE**	**-14 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: FAUNA

Se valoran los efectos sobre las especies faunísticas en cuanto a las afecciones ocasionadas por las alteraciones del terreno (pérdida de hábitat) y las molestias ocasionadas por las emisiones de ruidos, gases, partículas en suspensión, etc., asociados a la fase de obras, con especial atención a las especies de la avifauna.

Dentro del ámbito de estudio no existen hábitats faunísticos naturales de interés, ni se identifican especies de la fauna de especial sensibilidad o sometidas a alto régimen de protección ligadas a dicha superficie que pudieran condicionar el desarrollo de la propuesta.

No cabe considerar que la ejecución de las obras asociadas a la Modificación Menor pueda inducir efectos significativos sobre la fauna en ninguna de sus alternativas, pues en ningún caso se produce

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 82/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 388/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

pérdida ni fragmentación de áreas de interés faunístico o hábitats de interés, ni efectos negativos directos o indirectos sobre especies relevantes de la fauna.

* Valoración de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	-16 COMPATIBLE	-16 COMPATIBLE

ASPECTO AMBIENTAL: GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA (TIERRA)

Atendiendo a las características geológicas y geomorfológicas y teniendo en cuenta que en el ámbito de estudio han sido eliminados por completo los rasgos geomorfológicos originales por efecto de la ocupación antrópica (movimientos de tierra, edificación, pavimentación, asfaltado, etc.), y considerando que ninguna de las alternativas de la Modificación Menor implica realización de movimientos de tierra de consideración, cabe concluir que la propuesta de la Modificación Menor en todas sus alternativas inducirá a un impacto prácticamente despreciable sobre estas variables.

* Valoración de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	4	4
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	-23 COMPATIBLE	-23 COMPATIBLE

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA — Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en: SALIDA - Nº: 2025-001347 — Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 83/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por: SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa — Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 389/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

ASPECTO AMBIENTAL: SUELOS

La cubierta edáfica natural de la superficie de estudio ha sido eliminada por completo, por lo que no cabe esperar efectos negativos sobre esta variable.

* Valoración de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	NULO	NULO

ASPECTO AMBIENTAL: HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA (AGUA)

En lo que respecta a la hidrología: el ámbito de estudio no incide directa ni indirectamente sobre la red de barrancos local, ni sobre la red de drenaje de pluviales del espacio urbanizado.

En cuanto a la hidrogeología: no cabe esperar afección de consideración asociada a alteraciones de la recarga natural de las aguas subterráneas debido a la naturaleza y entidad de la superficie afectada por las determinaciones de la Modificación Menor en ninguna de sus alternativas.

* Valoración de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	-18 COMPATIBLE	-18 COMPATIBLE

ASPECTO AMBIENTAL: CALIDAD DEL AIRE

Atendiendo a las perturbaciones temporales de este factor relacionadas con la fase de obras (movimientos de tierras, demolición de edificación existente, combustión de motores de maquinaria, etc.), cabe considerar que las afecciones sobre la calidad del aire derivadas de la ejecución de las determinaciones previstas en las alternativas de la Modificación Menor serán poco significativas y fácilmente controlables mediante la aplicación de medidas correctoras.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	2	2
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA — Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en: SALIDA - Nº: 2025-001347 — Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 84/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por: SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa — Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 390/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Reversibilidad (RV)	-	2	2
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-23 COMPATIBLE**	**-23 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: FACTORES CLIMÁTICOS

Ninguna de las determinaciones de la propuesta en ninguna de sus alternativas presenta potencialidad para inducir modificaciones de consideración en los factores climáticos, atendiendo en especial a posibles incrementos de temperatura o a modificación de la incidencia de los vientos a escala local, durante la fase de ejecución.

* Valoración de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-18 COMPATIBLE**	**-18 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: CAMBIO CLIMÁTICO (HUELLA DE CARBONO).

Los efectos negativos potenciales sobre el cambio climático (calentamiento global) consisten en la inducción de dicho fenómeno debido a las emisiones de gases de efecto invernadero (en especial de CO2) derivadas de la quema de combustibles fósiles asociada a la demanda de energía eléctrica, al empleo de la maquinaria y vehículos implicados en las obras, a la elaboración de los materiales y extracción de materias primas necesarias para su desarrollo, la gestión de los residuos, etc.

En este sentido, se descarta que las diferentes alternativas propuestas para la Modificación Menor puedan inducir emisiones de gases potencialmente inductoras del cambio climático de consideración. Se descarta asimismo que el desarrollo de las obras proyectadas, tanto en la alternativa A1 como en la alternativa A2 implique incidencia negativa sobre el cambio climático relacionada con la liberación de gases potencialmente inductores de dicho fenómeno debido a movilización de suelos, a la inducción de fenómenos de erosión y/o a la eliminación de masas significativas de vegetación que actúen en la actualidad como sumideros de gases de efecto invernadero.

* Valoración de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 85/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 391/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-18 COMPATIBLE**	**-18 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: POBLACIÓN

En cuanto a la potencial afección sobre la población y en general los usos del entorno, las incidencias más relevantes en las alternativas 1 y 2 estarán relacionadas con las afecciones temporales de la calidad del aire (emisiones de polvo, gases, etc.), las emisiones acústicas, las alteraciones paisajísticas y las incidencias sobre el viario adyacente durante la etapa de obras.

Las alternativas de desarrollo de la Modificación Menor no requieren para su desarrollo obras con envergadura suficiente para alterar el bienestar de la población de manera significativa.

En cuanto a los usos, compensan modificar el estado actual del frente a la Avenida de Moya donde hay usos comerciales e industriales degradados y el interior del resto de parcelas con amplios grados de degradación ambiental por por la ejecución de viviendas residencial, entre otras dotaciones. En el caso de la alternativa 2 se incluye la totalidad de la propiedad del Canódromo.

La alternativa 0 no supone afección alguna sobre esta variable.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	1	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-20 COMPATIBLE**	**-19 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: SALUD HUMANA

Los principales efectos potenciales negativos que podrían repercutir sobre la salud humana relacionados con la fase de obras en las alternativas 1 y 2 son los debidos a las alteraciones acústicas, que pueden producir pérdida de audición y otros daños en el oído, ocasionar trastornos físicos y psicológicos en el organismo humano (perturbación del sueño, stress, etc.).

En el apartado anterior se analiza la potencial incidencia sobre poblaciones, y por tanto sobre la salud humana, por efecto del ruido asociado a la ejecución de la propuesta, concluyéndose que la afección no será significativa en ningún caso durante la fase de obras sobre los usos residenciales colindantes, tratándose además de un efecto temporal.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 86/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 392/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

En lo relativo a esta afección, será de aplicación el R.D. 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas que garanticen la no afección de la salud humana:

Legislación Estatal

Ley 37/2003 de 17 de noviembre del Ruido. – R.D. 1367/2007

Según se indica en el artículo 1: "el objeto de esta Ley es prevenir, vigilar y reducir la contaminación acústica para evitar y reducir los daños que de esta pueden derivarse para la salud humana, los bienes o el medio ambiente", siendo el ámbito de aplicación (artículo 2) " todos los emisores acústicos, ya sean de titularidad pública o privada, así como las edificaciones en su calidad de receptores acústicos".

En esta ley se definen los tipos de áreas acústicas, se indican de forma general, los planes de actuaciones y se dictan las directrices generales que se deben desarrollar en los oportunos reglamentos respecto índices a acústicos, valores límite de inmisión y emisión, contenido y exigencias para los mapas de ruido, las líneas de actuación para las prevención y corrección de la contaminación acústica, el régimen sancionador, etc.

a) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
b) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.
c) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.
d) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el párrafo anterior.
e) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.
f) Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.
g)Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.

En el artículo 15 se establecen los niveles de calidad acústica aplicable a las distintas áreas acústicas en áreas urbanizadas existentes, en función de los distintos periodos del día, definidos según: día (Ld), en una dimensión de 12 horas; tarde (Le) correspondiente a 4 horas y noche (Ln) correspondiente a 8 horas. Estos niveles se presentan en la siguiente tabla:

TABLA				
OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA EN ÁREAS URBANIZADAS EXISTENTES				
Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiere una especial protección contra la contaminación acústico	60	60	50
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65	65	55
d	Sectores del territorio con predomino de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c)	70	70	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

Las alteraciones temporales de la calidad del aire (emisiones de polvo y gases) no constituyen un efecto que pueda inducir afección de la salud humana dada la entidad de las obras, y son controlables.

Considerando las limitaciones impuestas por la normativa sectorial, con carácter general, cabe descartar que durante la fase de obras se puedan producir emisiones acústicas, y/o alteraciones de la calidad atmosférica (emisiones de gases, partículas), que puedan producir efectos de consideración sobre la salud humana.

La alternativa 0 no supone afección sobre esta variable.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 87/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 393/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	-19 COMPATIBLE	-19 COMPATIBLE

ASPECTO AMBIENTAL: BIENES MATERIALES Y PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL

De la información documental disponible y del reconocimiento del ámbito de estudio se desprende que en el ámbito de la Modificación Menor no existe ninguna manifestación con valor patrimonial etnográfico ni arqueológico, ni de interés monumental o arquitectónico evidente en superficie, que pudiera condicionar el desarrollo de la propuesta.

Toda afección sobre este aspecto se encontraría relacionada con el improbable hallazgo de alguna manifestación de interés que haya permanecido oculta en el subsuelo, situación muy improbable sobre todo teniendo en cuenta que la superficie del sector ya se encuentra edificada e intervenida por la urbanización.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	-18 COMPATIBLE	-18 COMPATIBLE

ASPECTO AMBIENTAL: INFRAESTRUCTURAS, MOVILIDAD Y TRANSPORTE

La infraestructura más relevante existente en el sector, que podría resultar afectada de manera indirecta durante la fase de obras en las alternativas 1 y 2 (intensificación del tráfico pesado, retenciones, incremento del riesgo de accidentes, deterioro, etc.) es la viaria que discurre en la proximidad del espacio; si bien las determinaciones de la Modificación Menor no implican obras que puedan repercutir de manera negativa significativa sobre dicho viario, -alteraciones directas y/o indirectas (modificación

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 88/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 394/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

de trazado, cortes temporales, alteraciones funcionales, retenciones, inducción de riesgo de accidentes, etc.)-.

En cualquier caso, se deberán adoptar medidas que eviten la afección temporal o permanente de infraestructuras activas, (viales, redes de servicio, pasos, etc.), durante la etapa de obras asociadas al desarrollo de la Modificación Menor

La alternativa 0 no supone afección alguna sobre esta variable.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	2	2
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	2	2
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-23 COMPATIBLE**	**-23 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: PAISAJE

El ámbito de la actuación comprende un sector de suelo urbano con elevado grado de consolidación por la edificación, el viario, etc. y, las determinaciones de la Modificación Menor no implican incremento o traslado de los espacios destinados a ocupación edificatoria que comporten alteraciones paisajísticas temporales y definitivas de la urbanización respecto a la situación actual ni a la ordenación vigente, -en particular no van a incrementar de manera significativa respecto a la misma la intrusión visual asociada a la edificación del sector-.

Atendiendo a la transformación de las características paisajísticas del territorio, teniendo en cuenta las afecciones temporales propias de las obras, (movimientos de tierras, demoliciones, presencia de maquinaria pesada, etc.), pero sobre todo a la transformación definitiva del paisaje por la culminación de la implantación de los usos asignados en el interior del espacio en las alternativas 1 y 2, cabe señalar que los efectos de las determinaciones de la Modificación Menor no se traducirán en afecciones paisajísticas relevantes, ni en cuanto a pérdida de calidad paisajística natural ni en cuanto a intrusión visual.

Desde el punto de vista del paisaje urbano, el desarrollo de la propuesta supone la recuperación de un espacio degradado y que se integraría convenientemente en el entorno. Debido a su ubicación, se vincularía fácilmente a los comercios y espacios residenciales que los rodean dinamizando las áreas comerciales y mejorando el aspecto visual de la entrada al núcleo turítico.

La alternativa 0 conllevaría al sostenimiento de la situación actual, con el proceso de degradación ambiental y paisajística que ello supone.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 89/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 395/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	+	+
Intensidad (I)	2	1	1
Extensión (EX)	1	1	1
Momento (MO)	1	4	4
Persistencia (PE)	4	4	4
Reversibilidad (RV)	4	4	4
Sinergia (SI)	1	1	1
Acumulación (AC)	1	-	-
Efecto (EF)	4	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	4	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	-27 MODERADO	+23 COMPATIBLE	+23 COMPATIBLE

ASPECTO AMBIENTAL: CONSUMO DE AGUA

En la fase de ejecución de la propuesta, las determinaciones de la Modificación Menor, en ninguna de sus alternativas de desarrollo, inducen a una variación relevante en el consumo de agua -necesario para la aplicación de riegos correctores de emisiones de polvo, para compactaciones y para la elaboración de hormigones-.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	1	1
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	-17 COMPATIBLE	-17 COMPATIBLE

ASPECTO AMBIENTAL: CONSUMO DE ENERGÍA

Ninguna de las determinaciones de la propuesta en ninguna de sus alternativas presenta potencialidad para inducir afecciones de consideración en lo que respecta al consumo de energía durante la fase de obras en contraste con la alternativa 0.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 90/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 396/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	1	1
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-17 COMPATIBLE**	**-17 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: GENERACIÓN DE RESIDUOS

Ninguna de las determinaciones de la propuesta, en ninguna de las alternativas de desarrollo (A1 y A2) presenta potencialidad para inducir afecciones de consideración en lo que respecta a la producción de residuos durante la fase de obras. Se entiende por residuo lo recogido en el articulado de *la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular*

Los residuos generados durante la fase de ejecución de la propuesta y su gestión serán fundamentalmente los siguientes:

a) Restos vegetales, generados por las actuaciones de desbroce y limpieza de superficies de las zonas ajardinadas, que alcanzarán un volumen mínimo.

b) Residuos urbanos y asimilables a urbanos, Se considera que el personal implicado en obras generará aproximadamente 0,6 Kg/día de residuos, los cuales se almacenarán adecuadamente en contenedores dispuestos al efecto.

c) Residuos inertes, durante las obras se generarán volúmenes poco importantes de tierras no reutilizables, restos de hormigón, escombros, metales, etc., derivados de los distintos procesos constructivos a desarrollar (demolición de la edificación existente, etc.).

d) Residuos peligrosos, estos residuos (combustibles, disolventes, trapos de limpieza contaminados, pinturas, etc.), pueden constituir un foco de contaminación en caso de mala gestión y almacenamiento; por lo que, aunque no cabe esperar una producción significativa de residuos de esta naturaleza, deberán ser convenientemente almacenados para su entrega periódica a gestor autorizado.

Con carácter general, las cantidades de los distintos tipos indicados serán muy poco significativas, tratándose en cualquier caso de materias que deberán ser objeto de adecuado manejo, almacenamiento temporal y gestión, para evitar afecciones paisajísticas o inducción de contaminación.

La alternativa 0 no supone afección alguna sobre esta variable.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	2	2
Extensión (EX)	-	2	2
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	2	2
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 91/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 397/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-17 COMPATIBLE**	**-17 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y RED NATURA 2000

Teniendo en cuenta la distancia que separa las actuaciones previstas en la Modificación Menor respecto a los Espacios Naturales Protegidos y adscritos La Red Natura 2000 del entorno, cabe considerar que los efectos potenciales directos e indirectos de la fase de obras sobre estas áreas serán nulos.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**NULO**	**NULO**

ASPECTO AMBIENTAL: INTERRELACIÓN ENTRE TODOS LOS FACTORES

La valoración de los potenciales efectos ambientales de la Modificación Menor sobre los distintos aspectos ambientales anteriormente realizada en las tres alternativas revela que las principales interrelaciones entre efectos (en lo que confieren a las alternativas 1 y 2) tienen que ver con las perturbaciones debidas a las emisiones acústicas y de partículas asociadas a la fase de ejecución de las propuestas, y su potencial incidencia directa sobre la calidad del aire, e indirecta sobre la población, y los usos del entorno; aunque no cabe considerar un efecto sinérgico, ni acumulativo, ni significativo en este caso debido a la interrelación de tales efectos, que además tendrán carácter temporal y serán minimizables.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	2	2
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-20 COMPATIBLE**	**-20 COMPATIBLE**

- **FASE OPERATIVA: FUNCIONAMIENTO.**

ASPECTO AMBIENTAL: BIODIVERSIDAD

Dada la escasa riqueza y diversidad natural que presenta la superficie afectada por la Modificación Menor y su entorno, cabe descartar que la propuesta en ninguna de las alternativas (A1 y A2) pueda producir efectos negativos indirectos significativos sobre la biodiversidad en la fase operativa.
En lo que respecta a la vegetación, la incidencia no será en ningún caso significativa, dado que en el entorno próximo al ámbito no se identifican áreas de particular sensibilidad en lo que respecta a la

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA		Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347		Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6			
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 92/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56	

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa		Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D			
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 398/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45	

biodiversidad, si bien resulta recomendable que, en previsibles labores de mantenimiento de zonas verdes, se evite el empleo de especies florísticas incluidas en el catálogo de especies invasoras (Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras), para evitar que estas especies agresivas puedan escaparse de cultivo y entrar en competencia con la vegetación natural del entorno; siendo además recomendable que para el mantenimiento y consolidación de zonas ajardinadas se recurra, al menos parcialmente, a la utilización de especies autóctonas y/o endémicas propias del piso bioclimático en que se sitúa la superficie, para contribuir a la preservación del patrimonio vegetal insular.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	2	2
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	-20 COMPATIBLE	-20 COMPATIBLE

ASPECTO AMBIENTAL: FLORA

En cuanto a la evolución que seguirán las diferentes especies usadas en la revegetación de los espacios ajardinados previstos en la Modificación Menor, se consideran las normales, siempre que se evite la introducción de especies exóticas agresivas, para que no se generen interacciones con la vegetación natural del entorno, la introducción y favorecimiento de la proliferación de especies foráneas que pueden tener carácter invasor, etc., en las labores de reposición de marras en zonas verdes.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	NULO	NULO

ASPECTO AMBIENTAL: FAUNA

Como se ha indicado anteriormente, en el ámbito de la Modificación Menor no se identifican elementos faunísticos singulares o hábitats de particular interés en lo que respecta a la fauna; y cabe considerar que dicha propuesta en ninguna de sus alternativas implica actuaciones que puedan incrementar la presión urbana (aumento relevante de las perturbaciones asociadas a la intensificación de tráfico, de presencia humana, la iluminación, etc.) respecto a las determinaciones de la planificación vigente, que mantendrá sus condiciones de calidad ambiental en parámetros muy similares a los actuales durante la fase operativa de la propuesta.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 93/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 399/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	4	4
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	-23 COMPATIBLE	-23 COMPATIBLE

ASPECTO AMBIENTAL: GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA (TIERRA)

En la fase operativa no se producen efectos sobre la geología ni sobre la geomorfología.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	NULO	NULO

ASPECTO AMBIENTAL: SUELOS

En la fase operativa no se producen efectos sobre los suelos.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	NULO	NULO

ASPECTO AMBIENTAL: HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA (AGUA)

El sector dispone de una red de evacuación de pluviales de la urbanización que, como hasta ahora, continuará operando de manera adecuada en momentos de lluvias intensas, por lo tanto, en la fase operativa no se producen efectos en ninguna de sus alternativas.

Por lo que respecta al mantenimiento de las zonas ajardinadas (Alternativas 1 y 2), se descarta que el empleo de fitosanitarios pueda inducir contaminación de las aguas superficiales o subterráneas, dada la regulación de su empleo establecida por la legislación vigente.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 94/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 400/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	1	1
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-16 COMPATIBLE**	**-16 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: CALIDAD DEL AIRE

Se contemplan posibles focos de alteración de la calidad del aire debido al aumento de la circulación de vehículos (liberación de gases contaminantes (Nox, CO2, CO) y partículas de inquemados por la combustión de la gasolina en los motores, además de ruido) y al incremento de la iluminación artificial del área, así como a las potenciales emisiones asociadas a la intensificación del uso urbano del espacio.

Tomando como referencia la ordenación vigente, las determinaciones de la Modificación Menor no inducirán una intensificación del uso urbano del sector, pues no van a suponer un incremento significativo de la afluencia y circulación de vehículos, personas, etc.

En conjunto, las potenciales perturbaciones con capacidad para afectar a la calidad del aire asociadas a la fase operativa del sector en sus dos alternativas, en particular las relacionadas con la implementación de uso residencial y comercial (Alternativa 2) no serán significativas, serán rápidamente dispersadas por la acción de barrido del aire, y deberán en cualquier caso encontrarse por debajo de los límites permitidos por la legislación sectorial vigente; pudiéndose además descartar un efecto sinérgico o acumulativo de consideración con las emisiones asociadas a usos del entorno.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	**Alternativa 0**	**Alternativa 1**	**Alternativa 2**
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	1	1
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-16 COMPATIBLE**	**-16 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: FACTORES CLIMÁTICOS

La propuesta en ninguna de sus alternativas lleva asociados efectos con capacidad para inducir modificaciones de consideración en los factores climáticos en su fase operativa, ni debido a incremento de superficie edificada que pueda inducir aumento de la temperatura del aire, ni a la introducción de barreras (vegetales o edificatorias) que pudieran desviar o frenar la libre circulación del aire o alterar el régimen de vientos que incide en la zona.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 95/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 401/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	1	1
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	1	1
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-17 COMPATIBLE**	**-17 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: CAMBIO CLIMÁTICO (HUELLA DE CARBONO)

Si bien resulta muy difícil realizar una estimación adecuada de la huella de carbono asociada a la propuesta en todas sus alternativas, cabe estimar que sus determinaciones no van a tener repercusiones de consideración en lo que respecta al cambio climático y a la emisión de gases de efecto invernadero, pues no va a producir incremento de los consumos de energía eléctrica y combustibles respecto a la ordenación vigente.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	1	1
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	1	1
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-17 COMPATIBLE**	**-17 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: POBLACIÓN

Las determinaciones de la Modificación Menor en las alternativas 1 y 2 no van a inducir disfunciones o alteraciones negativas significativas sobre la población asentada en la zona de San Fernando – Buenavista, así como en los complejos hoteleros de la zona sur. y su entorno, atendiendo en especial a que las incidencias propias del incremento del tráfico, la iluminación, la generación de ruidos, y en general de intensificación del uso comercial y residencial del sector no van a resultar incrementadas de manera apreciable respecto a la situación actual en la zona como ya se ha indicado.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 96/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 402/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Al contrario, la propuesta, sobre todo en la alternativa 2 con la participación del dueño del canódromo, implica una mejora y potenciación de la calidad de dicha urbanización, y aporta beneficios al sector en que se integra, mejorando la calidad del conjunto, y también tendrá efectos positivos sobre la socioeconomía (contribución a la generación de empleo, a la promoción y mejora de los servicios, incremento de la demanda y oferta de la vivienda, incremento en la oferta de productos de alimentación, etc.), por lo que tendrá buena acogida social.

Las alternativas propuestas no inducen un crecimiento de población significativo, y garantizan la adecuada disposición de servicios comerciales en el sector de la alimentación y una mejora en oferta residencial en condiciones de equidad para todos los sectores de la sociedad y sin distinciones de género, sin inducir efectos referentes a la discriminación por sexos.

Al contrario que las demás alternativas, la alternativa 0 supondría el abandono de una infraestructura cuyos servicios no son funcionales, que conllevaría a la pérdida de empleo, déficit de servicios en lo que respecta al comercio de la alimentación y una oferta de vivienda deficitaria.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	+	+
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	3	4
Reversibilidad (RV)	-	2	2
Sinergia (SI)	-	2	2
Acumulación (AC)	-	1	1
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	3	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**+20 COMPATIBLE**	**+22 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: SALUD HUMANA

Las determinaciones de la Modificación Menor en ninguna de sus alternativas van a inducir alteraciones respecto a la buena convivencia de usos, ni a inducir afecciones a la salud humana en el ámbito urbano en que se desarrolla; por el contrario, se traducen en una previsible mejora respecto a los usos previstos (Alternativas 1 y 2) en la planificación vigente en lo que concierne a las condiciones ambientales con repercusión sobre la salud humana.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-		
Recuperabilidad (MC)	-	4	4

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 97/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 403/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-20 COMPATIBLE**	**-20 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: BIENES MATERIALES Y PATRIMONIALES

En la fase operativa no se producen efectos sobre los bienes materiales ni sobre el patrimonio histórico cultural dada la inexistencia de los mismos.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**NULO**	**NULO**

ASPECTO AMBIENTAL: INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTE

El sector cuenta en la actualidad con una gran conectividad vial con respecto al viario general externo, la cual se verá mantenida en aplicación de la Modificación Menor.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-		
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-20 COMPATIBLE**	**-20 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: PAISAJE

En lo que respecta a la calidad del paisaje urbano, las determinaciones de la Modificación Menor en las alternativas 1 y 2 comportan efectos positivos en la mejora de la estética del conjunto edificado del complejo urbano, al rehabilitar un espacio degrado, sin uso actual en su mayor parte, aprovechando un espacio ya urbanizado y dotándolo de nuevos usos adscritos en beneficio directo de la población.

En lo que respecta a la alternativa 0, el no intervenir comportaría el empeoramiento no sólo de la edificación existente sino también de los servicios de la zona.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	+	+
Intensidad (I)	2	2	2

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 98/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 404/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Extensión (EX)	1	1	1
Momento (MO)	4	4	4
Persistencia (PE)	4	4	4
Reversibilidad (RV)	2	2	2
Sinergia (SI)	1	1	1
Acumulación (AC)	1	-	-
Efecto (EF)	4	1	1
Periodicidad (PR)	2		
Recuperabilidad (MC)	4	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**-28 MODERADO**	**+25 COMPATIBLE**	**+25 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: CONSUMO DE AGUA

A escala municipal, el desarrollo de la propuesta en ninguna de sus alternativas lleva implícito crecimiento apreciable de la demanda de agua respecto a lo ya previsto en la planificación vigente, durante la etapa operativa.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	2	2
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	1	1
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-20 COMPATIBLE**	**-20 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: CONSUMO DE ENERGÍA

A escala municipal, el desarrollo de la propuesta en ninguna de las alternativas lleva implícito incremento apreciable del consumo energético respecto a lo ya previsto en la planificación vigente durante la etapa operativa.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	4	4

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 99/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 405/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Reversibilidad (RV)	-	2	2
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	1	1
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-20 COMPATIBLE**	**-20 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: GENERACIÓN DE RESIDUOS

Los tipos principales de residuos esperables son los residuos urbanos y asimilables a urbanos, que en ninguna de las alternativas y en ningún caso alcanzarán cantidades significativas, siendo la gestión de estos de competencia municipal.

A escala municipal, el desarrollo de la propuesta no lleva implícito incremento apreciable en la generación de residuos respecto a lo ya previsto en la planificación vigente.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	1	1
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-22 COMPATIBLE**	**-22 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y RED NATURA 2000

No cabe considerar un efecto sinérgico, ni acumulativo, ni significativo debido a las interrelaciones entre los afectos anteriormente valorados que puedan afectar indirectamente a los espacios incluidos en Espacios Naturales Protegidos o en la Red Natura 2000.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**NULO**	**NULO**

ASPECTO AMBIENTAL: INTERRELACIÓN ENTRE TODOS LOS FACTORES

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 100/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 406/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

No cabe considerar un efecto sinérgico, ni acumulativo, ni significativo debido a las interrelaciones entre los afectos anteriormente valorados en ninguna de las alternativas.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	NULO	NULO

CONCLUSIÓN: VALORACIÓN – EVALUACIÓN.

Seguidamente se incluye una tabla sintética en la que se exponen los impactos producto de los efectos de las principales determinaciones de la propuesta asociados a cada alternativa propuesta sobre los diferentes aspectos ambientales, diferenciando la fase de obras y la fase operativa, sin tener en consideración la aplicación de medidas protectoras y correctoras.

ASPECTO AMBIENTAL	VALORACIÓN DEL IMPACTO					
	OBRAS			OPERATIVA		
	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Biodiversidad	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Flora y vegetación	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Nulo	Compatible
Fauna	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Geología y geomorfología	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Nulo	Nulo
Suelos	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo
Hidrología e Hidrogeología (Agua)	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Calidad del aire	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Clima	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Cambio climático (Huella de Carbono)	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Población	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible +	Compatible +
Salud humana	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Bienes materiales y patrimonio histórico cultural	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Nulo	Nulo
Infraestructuras, movilidad y transporte	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Consumo de agua	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Consumo de energía	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Generación de residuos	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Paisaje	Moderado	Compatible +	Compatible +	Moderado	Compatible+	Compatible+
ENP y Red Natura 2000	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo
Interrelación entre los distintos factores	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo

Tras analizar los impactos significativos derivados de las disposiciones de la Modificación Menor, se concluye que la evaluación es mayoritariamente compatible con los diversos aspectos ambientales.

Los efectos de las determinaciones de esta propuesta no generan impactos severos, críticos ni moderados en ninguna de las variables ambientales, salvo en la alternativa 0, que presenta un impacto moderado en la variable paisajística tanto en la fase de obras como en la operativa.

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA — Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en: SALIDA - Nº: 2025-001347 — Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 101/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por: SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa — Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 407/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Esto se debe a que la superficie de la Modificación Menor no presenta limitaciones para acoger los usos proyectados, dada la ausencia de valores naturales y/o culturales. Además, sus disposiciones están orientadas a adaptar el espacio actual para la integración de nuevos usos residenciales sin ocupar nuevas superficies que no estén degradadas, aprovechando un espacio existente para mejorar la integración, compatibilidad y sostenibilidad ambiental de los nuevos usos en el entorno.

En términos generales, se puede concluir que ambas alternativas de modificación presentan un grado de impacto similar, cierto que la Alternativa 2, al incluir la parcela de los propietarios del Canódromo en las actuaciones mejora el desarrollo del conjunto, así, la propuesta de la Modificación Menor presenta un alto grado de compatibilidad ambiental desde el inicio, incluso sin considerar medidas ambientales adicionales porque mejora un espacio ahora mismo degradado y soluciona la implantación de nuevas zonas residenciales.

Sin embargo, en el epígrafe 11 siguiente se describen las medidas preventivas y correctoras que permitirán implementar esta propuesta con un alto grado de compatibilidad ambiental y un nivel de impactos residuales significativos prácticamente nulo.

10.- INCIDENCIAS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

HA continuación, se describen brevemente las alternativas de ordenación estructural y pormenorizada del ámbito de estudio, abordándose seguidamente la evaluación de sus efectos ambientales.

10.1.- PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA

El Plan Insular de Ordenación del Territorio de Gran Canaria (en adelante PIO GC) vigente fue aprobado definitivamente el 5 de enero de 2023, relativo a la aprobación definitiva de la Revisión del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIOGC), para su adaptación a la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

- **ZONIFICACIÓN**

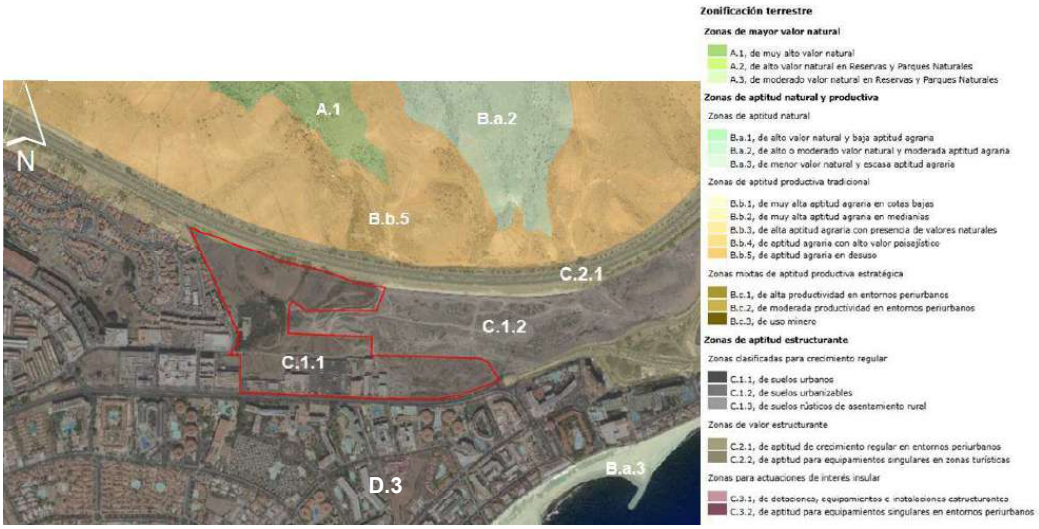
En dicho documento, el ámbito de la Modificación Menor se encuentra integrado dentro de suelos zonificados como C.1.1 suelos urbanos en toda su extensión.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 102/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 408/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45



Zonificación PIOGC. Fuente: PIOGC

Las determinaciones que establece el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria para las Zonas C.1.1, en su artículo 100, expone entre otros, lo siguiente:

> *"Esta Zona está constituida por aquellas áreas que el planeamiento urbanístico vigente ha clasificado como suelo urbano.*
>
> *La inclusión de suelo en esta Zona tiene carácter meramente orientativo, no declarativo, y no supone límite a la eficacia de las reclasificaciones o recategorizaciones de suelo producidas por previsiones de tipo legal o las derivadas de la alteración, aprobación o ejecución de un instrumento de ordenación."*

Las disposiciones generales sobre zonificación y régimen básico de usos para las zonas C.1.1 Suelos Urbanos, en su artículo 103, son las siguientes:

> *"A. La alteración de la categoría o del uso característico de los Suelos Urbanos incorporados a esta Zona, manteniendo su clasificación, estará condicionada al cumplimiento de las determinaciones establecidas al efecto en el TRLOTENC y en las Secciones correspondientes al Tejido Residencial, Turístico o Económico de este Plan.*
>
> *B. Los usos resultantes de la aplicación de las determinaciones de clasificación de Suelo Urbano contenidas en los apartados anteriores se entenderán compatibles con el presente Plan."*

En base a lo expuesto, es adecuado el planteamiento que se realiza conforme a las determinaciones recogidas en el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

En el mismo documento de ordenación insular, dentro de la Ordenación Complementaria en las *"Redes de Espacios de Interés Insular",* se dan unas pautas (directrices) para el planeamiento urbanístico, las parcelas de esta Modificación Menor se encuentran anexa al **"AOE 19 Espacio de Actividad Turística de Tarajalillo-El Veril**", incluidas dentro de las Áreas Libres con Equipamiento, de la que cuyas determinaciones no se tienen en cuenta en la Modificación Menor.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 103/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 409/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45



AOE 19 Espacio de Actividad Turística de Tarajalillo-El Veril. Fuente: PIOGC

Cabe considerar en base a lo expuesto, que la ordenación contenida en la Modificación Menor es compatible con las determinaciones incluidas en el Plan Insular de Gran Canaria.

10.2.- DETERMINACIONES DEL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DEL PAISAJE DE GRAN CANARIA. (PTE – 05)

Aprobado definitivamente el día 2 de abril de 2014, por la que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje de Gran Canaria, PTE-5, promovido por el Cabildo Insular de Gran Canaria. Tal y como se muestra en la imagen siguiente, el ámbito de la Modificación Menor se engloba dentro de la Zona D.3: de suelos urbanos, que en su Art. 112. Acciones sobre lo urbano, se definen los siguientes objetivos:

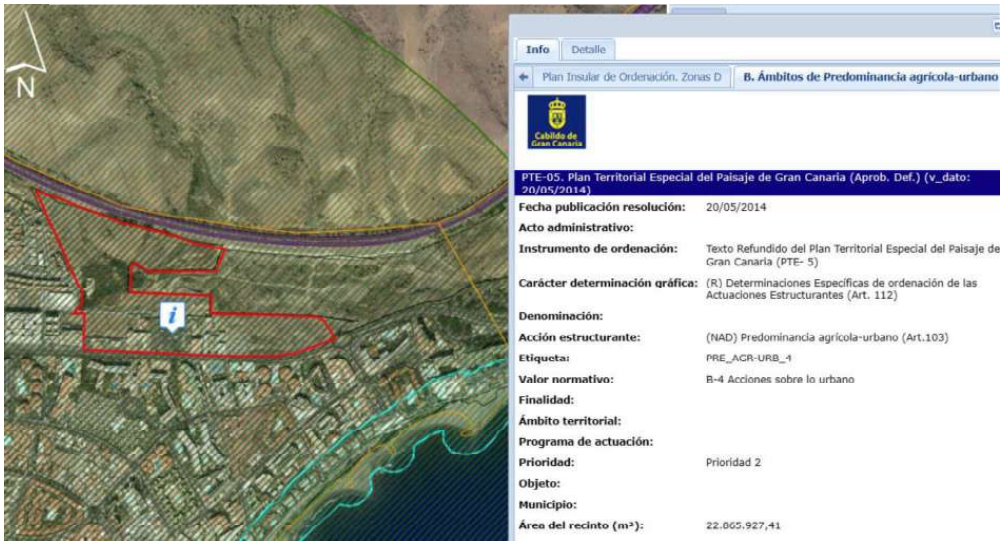
> *Las Administraciones actuarán en los ámbitos territoriales de las Actuaciones Estructurantes denominadas "Acciones sobre lo urbano" con los siguientes criterios:*
>
> *- Promover alternativas tipológicas a las edificaciones adosadas, que ofrezcan una mejor integración en el medio físico insular mediante nuevos modos de ocupar el territorio.*
> *- Impulsar actuaciones de paisaje que potencien los valores históricos urbanos, reconociendo y tratando de integrar el patrimonio existente.*
> *- Adecuar y ofrecer un tratamiento paisajístico integral a las nuevas áreas de oportunidad y sus entornos anexos, que puedan surgir de la reconversión de áreas obsoletas como pueden ser algunas áreas industriales inmersas en el tejido urbano.*
> *- Promover la mejora y el acondicionamiento paisajístico de la infraestructura viaria a su paso por los núcleos urbanos consolidados, de tal forma que se fomenten, en la medida de lo posible y siempre en relación con los estudios de movilidad que se realicen por parte de los municipios, las conexiones peatonales, promoviendo así una mayor permeabilidad transversal y evitando que el viario se constituya como una frontera infranqueable.*
> *- Atender al contacto de las grandes áreas urbanas con su entorno y al tratamiento paisajístico de sus límites, tanto con el medio costero como con zonas agrícolas y naturales.*
> *- Enlazar los espacios libres a modo de red, conformando corredores de espacios libres integrados en el área urbana.*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 104/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 410/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Dentro de la unidad de actuación B.4.4. Maspalomas, en su punto 2º se detalla lo siguiente:

> *2. Propiciar el acondicionamiento del paisaje urbano de esta zona turísticas, principalmente en las áreas de mayor densidad edificatoria tal y como ocurre en el sector de Playa del Inglés, en coordinación con las medidas establecidas en la Ley 6/2009, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, donde se establece la necesidad de recuperar suelo para la creación de espacios libres, contribuyendo así a la mejora medioambiental de este núcleo urbano.*



Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje de Gran Canaria. Fuente: IDEGranCanaria. PIOGC

Cabe considerar en base a lo expuesto, que la ordenación contenida en la Modificación Menor es compatible con las determinaciones incluidas en el Plan Territorial Especial del Paisaje de Gran Canaria.

10.3.- DETERMINACIONES DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL PTE-21 CORREDOR DE TRANSPORTE PÚBLICO CON INFRAESTRUCTURA PROPIA Y MODO GUIADO ENTRE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Y MASPALOMAS, EN LAS ZONAS DE SAN AGUSTÍN-SAN FERNANDO DE MASPALOMAS Y TARAJALILLO – LILOLANDIA. (PTE – 21)

El documento original del Corredor de transporte público con infraestructura propia y modo guiado entre Las Palmas de Gran Canaria y Maspalomas, fue aprobado el 10 de noviembre de 2015, quedando la superficie de la Modificación Menor afectada de la siguiente forma.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

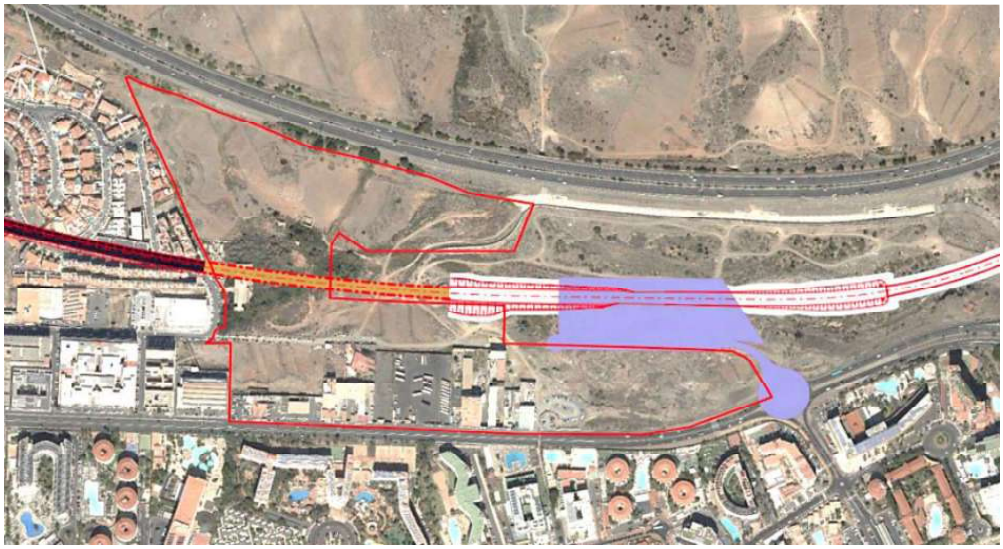
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 105/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

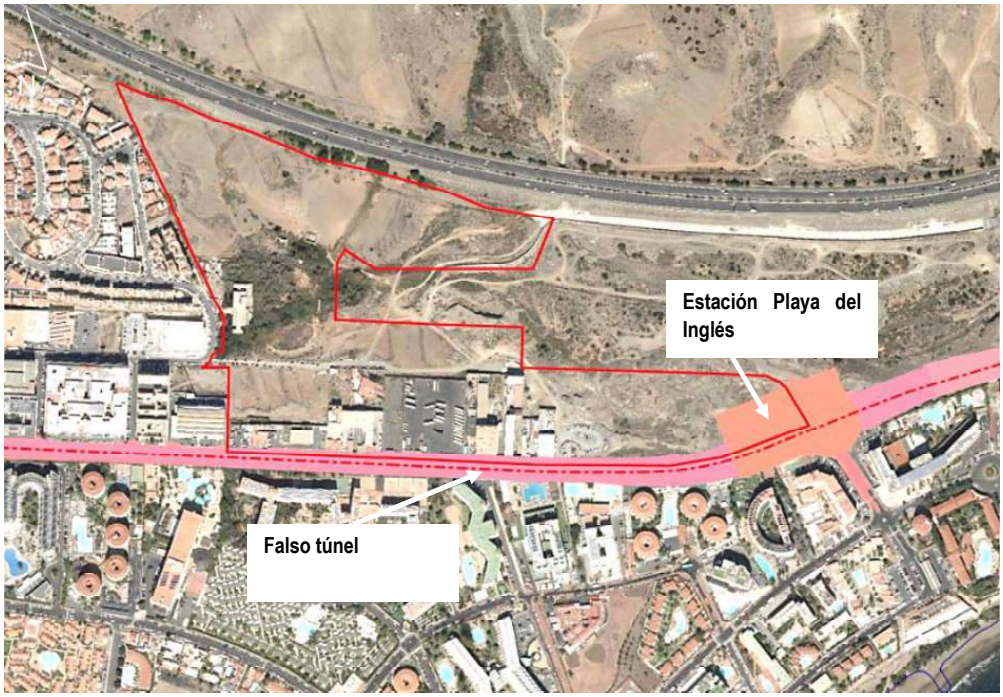
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 411/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45



PTE -21 Aprobado Inicialmente. Fuente: IDEGranCanaria. PIOGC

Sin embargo, éste fue revisado posteriormente y se encuentra el documento en Aprobación Definitiva publicada el 31 de marzo de 2023, el ámbito se encuentra afectado al sur por las siguientes determinaciones:



Revisión del PTE-21. Fuente: IDEGranCanaria. PIOGC

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 106/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 412/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

- **Ámbito específico de ordenación 5. Estaciones en falso túnel. Estación Playa del Inglés**

Artículo 19.- Ámbito territorial 5. Concepto, finalidad, régimen de usos, criterios de actuación y régimen de edificación.

1. *Comprende la zona de Dominio Público inmediata a la línea ferroviaria en la que se sitúan las estaciones del sistema ferroviario construidas en falso túnel, así como los terrenos para la implantación de las instalaciones necesarias para la explotación de la misma (sistema de ventilación, zonas de intercambio modal, aparcamientos, servicios de apoyo, etc). Se incluyen en estas áreas:*
   - *Los terrenos situados en superficie necesarios para la ejecución de las estaciones y para la realización de las actividades propias del explotador, los destinados a tareas complementarias de aquellas y los espacios de reserva que garanticen el desarrollo del servicio ferroviario.*
   - *En este ámbito territorial se encuentran situadas las estaciones de Santa Catalina, San Telmo, Jinámar, Aeropuerto, El Veril y Maspalomas.*
   - *Para determinar el ámbito territorial de estas zonas se tomará como aristas exteriores la proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno.*

2. *La finalidad de la ordenación en este ámbito ha de ser la de posibilitar el acceso de los usuarios al servicio ferroviario, facilitar el intercambio modal para convertirse en puntos singulares del sistema de transporte público y potenciar el desarrollo sostenible del entorno en el que se implanta la estación.*

3. *En lo referente al régimen de usos globales se consideran los siguientes:*

Usos Principales.

1. *Infraestructuras*
   - *Las actuaciones necesarias para la implantación y explotación de la estación ferroviaria y de sus instalaciones anexas (accesos, zonas de intercambio modal, aparcamientos, servicios de apoyo, etc.).*

Usos Compatibles.

1. *Infraestructuras*
   - *Se permitirá la realización de obras de infraestructura cuando la prestación de un servicio público así lo exija, previa autorización del Cabildo de Gran Canaria*
   - *Vialidad y espacios libres. Se permitirá la implantación de viales y espacios libres en esta zona siempre que no interfieran o condicionen la explotación ferroviaria.*
   - *Aparcamientos bajo rasante. Se permitirá la construcción de aparcamientos disuasorios bajo rasante en la zona de afección de la infraestructura ferroviaria en el entorno de las estaciones.*

2. *Terciario*
   - *Se permitirá la implantación de comercios, oficinas y servicios que complementen el servicio ferroviario y contribuyan a potenciar el desarrollo sostenible del entorno, previa autorización del Cabildo de Gran Canaria.*

Usos Prohibidos.
   - *Los usos no compatibles con lo establecido en este artículo salvo los que se autoricen por ser sistemas generales de interés general y no contradigan las determinaciones contenidas en el Plan Territorial Especial o su Revisión Parcial.*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 107/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 413/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

3. *Los criterios de actuación para este ámbito son los siguientes:*
   - *Se potenciará la accesibilidad en medios mecánicos a las estaciones mediante una adecuada conexión con la red viaria existente o en estudio.*
   - *Se integrarán adecuadamente en la trama urbana correspondiente para optimizar la accesibilidad peatonal.*
   - *Se dotará a las estaciones de zonas de intercambio con el resto del transporte público (guaguas y taxis) y con el transporte privado (área de kiss&ride, zonas de aparcamiento adecuadamente dimensionadas, etc.)*
   - *Se potenciará la disposición en el entorno de las estaciones de actividades y servicios que hagan más atractivo el uso del transporte público.*

4. *Condiciones de la edificación.*
   - *Todas las construcciones realizadas en el ámbito específico 5 para posibilitar la entrada en servicio y la explotación de la nueva línea ferroviaria tendrán los parámetros edificatorio (superficie, volumen, altura, etc.) adecuados para atender a la función para la que hayan sido diseñados.*
   - *En el diseño y construcción de todos los edificios e instalaciones realizados en el marco del presente Plan, especialmente en aquellos situados en suelo rústico, se prestará atención a su adecuada integración en el entorno, con el objeto de minimizar el posible impacto causado por los mismos.*
   - *Edificabilidad: 1m2/m2.*
   - *Ocupación: 50%*
   - *Altura máxima: 10m.*
   - *Distancias a linderos: 5m.*
   - *La realización de cualquier obra de edificación, infraestructura o superestructura relacionada con el presente Plan deberá ser autorizada por el Cabildo de Gran Canaria.*

- **<u>Ámbito específico de ordenación 2. Vía general en falso túnel</u>**

Artículo 16.- Ámbito territorial 2. Concepto, finalidad, régimen de usos, criterios de actuación y régimen de edificación.

1. *Comprende la zona de Dominio Público inmediata a la línea ferroviaria (vía general) en los tramos en los que esta discurre en falso túnel, definida en los artículos 12, 13 y 15 de la Ley 38/2015 del Sector Ferroviario, así como los terrenos para la implantación de las instalaciones necesarias para la explotación de la misma (electrificación, drenaje, etc.):*
   - *Los terrenos situados en superficie sobre la infraestructura de la línea férrea, estableciéndose como aristas exteriores la proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, y una franja de terreno a cada lado de la misma. En suelo Rústico y Urbanizable la franja será de ocho metros de anchura y en suelo Urbano de cinco metros.*
   - *Estas distancias podrán ser reducidas por el Cabildo siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril, pero nunca podrá ser menor de dos metros.*

2. *La finalidad de la ordenación en este ámbito ha de ser la de posibilitar la implantación y la explotación de la línea ferroviaria y sus instalaciones anexas.*

3. *En lo referente al régimen de usos globales se consideran los siguientes*

<u>Usos Principales</u>

.

1. *Infraestructuras*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 108/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 414/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

- *Las actuaciones necesarias para la implantación y explotación de la línea ferroviaria y de sus instalaciones anexas (Electrificación, señalización, comunicaciones, drenaje, accesos, etc.).*

Usos Compatibles.

1. *Infraestructuras*
   - *Se permitirá la realización de obras de infraestructura cuando la prestación de un servicio público así lo exija, previa autorización del Cabildo de Gran Canaria.*
   - *Vialidad y espacios libres. Se permitirá la implantación de viales y espacios libres en esta zona siempre que no interfieran o condicionen la explotación ferroviaria.*

2. *Ambientales que por sus características no afecten a la seguridad de la estructura del túnel ni dificulten la explotación de la línea ferroviaria*

Usos Prohibidos.

- *Los usos no compatibles con lo establecido en este artículo salvo los que se autoricen por ser sistemas generales de interés general y no contradigan las determinaciones contenidas en el Plan Territorial Especial y en su Revisión Parcial.*

4. Los criterios de actuación para la zona son los siguientes:

- *Tanto los instrumentos de ordenación territorial como urbanística deberán establecer medidas que propicien el desarrollo sostenible de estos espacios.*

5. Condiciones de la edificación.

- *Todas las construcciones realizadas en el ámbito específico 2 para posibilitar la entrada en servicio y explotación de la nueva línea ferroviaria tendrán los parámetros edificatorios (superficie, volumen, altura, etc.) adecuados para atender a la función para la que hayan sido diseñados. A menos que esté expresamente justificado estas edificaciones tendrán una altura máxima de una planta o 4,5 metros.*
- *En el diseño y construcción de todos los edificios e instalaciones realizados en el marco del presente Plan, especialmente en aquellos situados en suelo rústico, se prestará atención a su adecuada integración en el entorno, con el objeto de minimizar el posible impacto causado por los mismos.*
- *Las edificaciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje, y procurándose su óptimo estado de conservación.*
- *La realización de cualquier obra de edificación, infraestructura o superestructura relacionada con el presente Plan deberá ser autorizada por el Cabildo de Gran Canaria.*

Según lo estipulado la parcela dedicada a dotacional se vería afectada por la superficie necesaria para la ejecución de la Estación de Playa del Inglés, en todo caso, al igual que ocurre con el falso túnel propuesto que irá bajo la superficie de la actual Avenida de Moya, será ejecutada en falso túnel por lo que los usos del ordenamiento de la Modificación Menor podrán ser compatibles la parcela destinada a este.

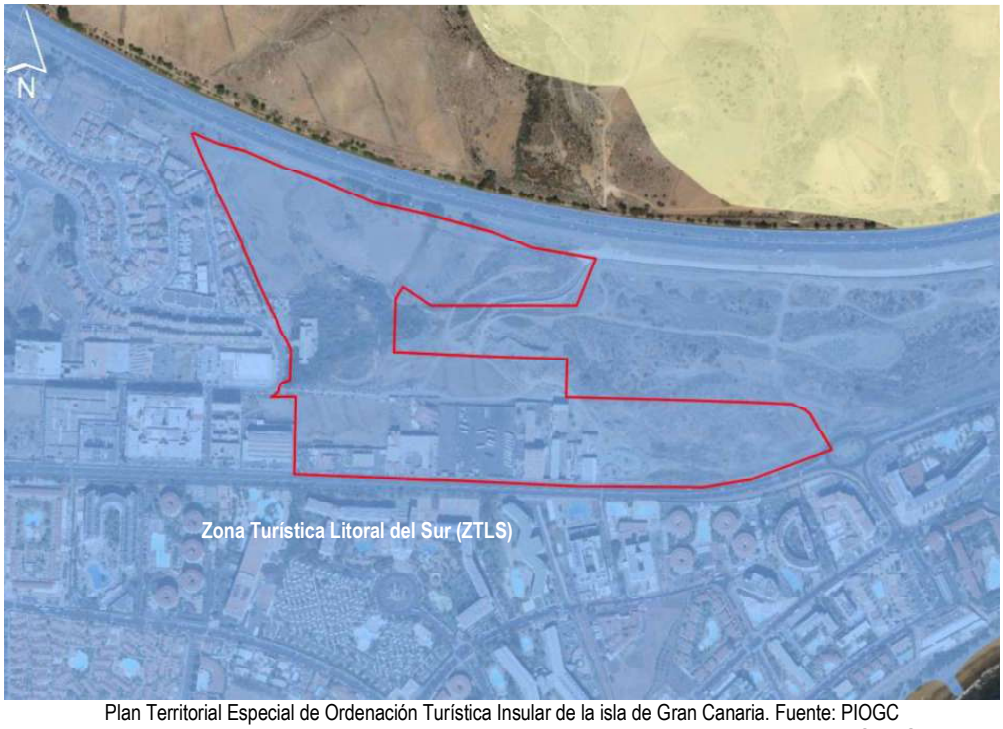
10.4.- PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR (PTEOTI-GC)

La Dirección General de Ordenación del Territorio, mediante *Resolución de 28 de febrero de 2014, por la que se hace público el Acuerdo de aprobación definitiva y de la documentación con eficacia normativa del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de la isla de Gran Canaria (PTEOTI-GC), aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 109/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 415/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

de Canarias adoptado en sesión de 28 y 30 de noviembre de 2011, promovido por el Cabildo de Gran Canaria.- Expte. 2006/0874., nombra todo este espacio como **Zona Turística Litoral del Sur (ZTLS)**, en su articulado se mencionan numerosos aspectos estéticos urbanísticos que deben ser tenidos en cuenta en especial en todo el margen de la GC-500.



Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de la isla de Gran Canaria. Fuente: PIOGC

Dentro de este instrumento de ordenación, su denominación se corresponde con el PTTC-6. SB. Playa del Inglés, según el plano 2.2.1.1 de ordenación del PTEOTI-GC.



Extracto del PTEOTI-GC

En este documento se establece que el suelo que abarca **la Modificación Menor**, las tres unidades de actuación que se corresponde con el ámbito de la UE nº 47 del Plan General vigente, está dentro de una pieza territorial turística, **sin uso turístico específico. Por lo que se puede considerar en base a lo recogido en la norma del PTEOTI, que la ordenación contenida en la Modificación Menor es compatible con las determinaciones incluidas es este.**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 110/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 416/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

10.5.- DETERMINACIONES DEL PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE ESTRUCTURACIÓN Y REGENERACIÓN DEL ESPACIO CONSOLIDADO DE PLAYA DEL INGLÉS (PTP – 08)

El Plan Territorial Parcial para la regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés (PTP8) aprobado definitivamente el 6 de noviembre de 2012, propone en parte de este suelo la actuación AEMT-A01, una recomendación al planeamiento municipal de reconsiderar parámetros en parcelas frente norte GC-500, consistente en la erradicación de construcciones obsoletas (naves industriales) y renovación de edificios terciarios.

Que en su artículo (ND-R) Actuaciones Estratégicas de Intervención sobre el Espacio Mixto Público-Privado, AEMT (Art. 47)

"1. (ND) Concepto:
Actuación Estratégica de Intervención sobre suelo privado o mixto (público-privado) dirigida a remodelar o reordenar conjuntos alojativos, comerciales o mixtos, especialmente deteriorados o infradotados que requieren una rehabilitación simultánea del espacio público circundante.

2. (ND y R) Aplicación:
Estas actuaciones definidas en la Memoria Justificativa están representadas en el Plano de Ordenación ORD-ESP 19, y son las siguientes:
AEMT- 01 Recomendación al PGO de reconsiderar parámetros y estándares en parcelas frente norte GC-500 al este del cruce calle Gáldar.
AEMT- 02 Espacio Público contiguo GC-500/Playa, jardines, y oferta ocio comercio en solar antiguo restaurante la Rotonda.
AEMT- 03 Apertura peatonal.
AEMT- 04 Apertura peatonal-rodada a nueva GC500.
AEMT- 05 Apertura peatonal.
AEMT- 06 Apertura peatonal-rodada a nueva GC500.
(ND) El planeamiento urbanístico deberá dotar de permeabilidad el tejido hotelero en cuyo tramo se localizan las actuaciones AEMT-A03, AEMT-A04, AEMT-A05 y AEMT-A06, entre la GC500 a recualificar como vía boulevard y el viario estructurante interior de la Playa del Inglés, para posibilitar al menos 4 nuevas aperturas peatonales y/o rodadas.

El planeamiento urbanístico establecerá los mecanismos de gestión y ejecución de dichas actuaciones para que sea factible el desarrollo de las mismas.

(R) Las ubicaciones concretas de las actuaciones AEMT-A03, AEMT-A04, AEMT-A05 y AEMT-A06 tendrán carácter de recomendación

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 111/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 417/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45



Parcial de Estructuración y Regeneración del Espacio Consolidado de Playa del Inglés (PTP – 08). Fuente: PIOGC.

Cabe considerar en base a lo expuesto, que la ordenación contenida en la Modificación Menor es compatible con las determinaciones incluidas en el Plan Territorial Parcial para la regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés.

10.6.- PLANTEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE EN SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

En el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana en Aprobación Definitiva de Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97, y con la Aprobación Definitiva de Modificación Puntual N27 de dotaciones de garajes en suelos urbanos de núcleos tradicionales, de San Bartolomé de Tirajana, publicado el 04/01/2007 en el BOC 003/07 y el 09/02/2007 en el BOP 019/07, el ámbito se identifica como **SUNC - Suelo urbano no consolidado**. Se adjunta ficha de carácter informativo que proporciona el IDECanarias:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 112/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 418/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana

Gobierno de Canarias

CONSULTA DE PLANEAMIENTO (carácter informativo)

Fecha: 12/02/2025

Mapa de situación

Isla: Gran Canaria
Ámbito: San Bartolomé de Tirajana
Ámbito: Modificación Puntual Nº27 Dotación de Garajes
Ámbito: SJ TSJC 12/2014 de anulación de PMM de San Bartolomé de Tirajana
Ámbito: Gran Canaria

Coordenadas UTM: 444.170,45, 3.071.329,97



Categoría y subcategoría del suelo

SUC	Suelo urbano consolidado	C.1, C.2	Suelo rústico protección cultural	S.1 a S.2	Suelo rústico de protección de infraestructuras
SUNC	Suelo urbano no consolidado	SREP	Suelo rústico de especial protección	V	Viario
SUP	Suelo urbanizable programado	SRC	Suelo rústico de Costas	PD	Puerto Deportivo
SUNP	Suelo urbanizable no programado	D.1 a D.10	Suelo rústico de protección agraria	SRAR	Suelo rústico de asentamiento rural
B.1 a B.6	Suelo rústico de protección natural	E.1 a E.4	Suelo rústico de protección minera	H.1 a H.21	Suelo rústico de protección territorial
				SRR	Suelo rústico residual

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 113/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 419/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Determinaciones urbanísticas de gestión

Estado de tramitación
Aprobación Definitiva de Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97

Código del ámbito de gestión / ejecución:
6166-302-GES_UE-1-1-17

Denominación del ámbito de gestión / ejecución:
U.E. Nº 47. Ampliación Bellavista

Tipo de ámbito de gestión / ejecución:
Actuación Sistemática

Forma de gestión del ámbito:
Tipos de ámbitos de gestión a los que se haya asignado una forma de gestión privada

Plazo de presentación del instrumento de gestión (meses):

24

Otras determinaciones:
Situación. Ampliación Bellavista

-
Instrumentos de Planeamiento. Proyecto de Compensación y Anexo al Proyecto de Urbanización

-
Superficie : 165000.
-
Objetivos. Equidistribución de cargas y beneficios
Ejecución de la urbanización

-
Plazo de solicitud de licencia : 48. Desde la entrega de la Urbanización al Ayuntamiento

-

Determinaciones urbanísticas de gestión

Estado de tramitación
Aprobación Definitiva de Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97

Código del ámbito de gestión / ejecución:
6166-302-GES_AP-1-2-59

Denominación del ámbito de gestión / ejecución:
A54. Ampliación Bellavista

Tipo de ámbito de gestión / ejecución:
Actuación Sistemática

Forma de gestión del ámbito:
Tipos de ámbitos de gestión a los que se haya asignado una forma de gestión privada

Otras determinaciones:
Superficie : 73895.
-
Superficie edificable : 62832.
-
Aprovechamiento lucrativo : 63263.
-
Aprovechamiento tipo : 0,8561.
-

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 114/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 420/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Condiciones de la parcela urbanística y de la edificación

Estado de tramitación
Aprobación Definitiva de Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97

Etiqueta: OF

Denominación de la zona de edificación: ABV. Parcela OF

Condiciones de intensidad de la edificación

Porcentaje máximo de ocupación (%):
30

Altura máxima en número de plantas:
2

Otras determinaciones:
Superficie : 3600.
-
Superficie edificable : 0,60.
-

Condiciones de la parcela urbanística y de la edificación

Estado de tramitación
Aprobación Definitiva de Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97

Etiqueta: ABV

Denominación de la zona de edificación: Ordenanza de Edificación en Ampliación de Bellavista

Condiciones de la parcela

Superficie mínima de parcela (m²):

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 115/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 421/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

400

Condiciones de intensidad de la edificación

Determinaciones al uso:
Agregación de parcelas : Admisibilidad de la actuación : Permitida. Es posible por la propia estructura del sistema viario, ejecutándose un Estudio de Detalle que defina su disposición última.

-
Segregación de parcelas : Admisibilidad de la actuación : Permitida. Sólo en el Residencial Complementario, y contemplando éstas las Ordenanzas específicas en su uso.

-
Movimientos de tierra : Admisibilidad de la actuación : Prohibida. No se permiten desmontes y rellenos que no respeten la uniformidad del conjunto del terreno.

-

Otras determinaciones:
Tipología edificatoria. Solamente se autorizan edificaciones para fines residenciales y las dotaciones comerciales-artesanales, deportivas y de equipamiento social que le son de aplicación.

-
Cerramiento de parcela. Quedan prohibidos los retranqueos en los muros de cerca, que deberán establecerse siempre sobre la alineación.

Si existiera muro de cerca de las parcelas éste sería de una altura máxima de 0,70 m. y sobre él se podrían levantar verjas o setos verdes hasta una altura máxima de 2 m.

-
Elementos salientes. No podrán realizarse vuelos ni saliente alguno sobre la alineación.

El pretil podrá sobresalir hasta 1,00 m. dicha altura máxima.

-
Sótano. La altura máxima permitida será de 2,20 mts. En la zona de retranqueos no se admitirán edificaciones.

-
Semisótano. La altura máxima permitida será de 2,20 mts. En la zona de retranqueos no se admitirán edificaciones.

-
Construcciones por encima de la altura máxima. Sobre la altura máxima solo podrán sobresalir los elementos de ventilación.

-
Condiciones generales de la edificación. En la zona de retranqueo no podrán realizarse ningún tipo de edificación salvo cuartos de basuras en su alineación a calle.

-
Cubierta de la edificación : Condiciones estéticas - Deberán de ser planas no permitiéndose en ningún caso acabados reflectantes, en los usos Residencial Turístico, complementario y comercial.

-
Cubierta de la edificación : Depósitos - No se permite la colocación de depósitos de agua en cubiertas.

-
Espacios libres de parcela. Deberá ajardinarse al menos en un 50%, excepto en la parcela comercial.

Todo proyecto de edificación deberá llevar un plano de ordenación de las zonas libres y distribución de jardinería para la tramitación del proyecto técnico correspondiente, incluyendo muros y red interior de peatones.

-
Condiciones estéticas : Paneles solares - En el caso de uso de paneles solares, se tratará su adecuación estética al conjunto.

-
Condiciones estéticas : Tenderos - Los tenderos no serán visibles desde el exterior.

-
Condiciones estéticas : Muros de contención - Los muros de contención de tierras si son vistos deberán ser tratados con mampostería ripiada de piedra del lugar, laja, etc.

-
Condiciones de patios. Las solanas o patios de servicio del edificio, si diesen a vista exteriores presentarán un acabado acorde con el resto de la edificación y se cerrarán con muros, celosías o pantallas.

-
Condiciones higiénicas : Desagües pluviales - Las aguas pluviales recogidas en cubierta y zonas libres no podrán verterse a la red de saneamiento.

-
Condiciones higiénicas : Depósitos de basura - Se dispondrán en cada parcela de un compartimento cerrado, con ventilación superior practicable desde la vía pública y situado en la alineación de la misma, con objeto de albergar los recipientes de desperdicios y basuras, hasta su recogida por los servicios municipales de limpieza. En las condiciones recogidas en el P.G.O.U.

-

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 116/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 422/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Determinaciones reguladoras de los usos pormenorizados

Estado de tramitación
Aprobación Definitiva de Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97

Denominación de la zona de uso: TE-OfOf-1: Oficinas y Comercial en Ampliación de Bellavista

USO PRINCIPAL:

5.1 : Terciario > Oficinas

USOS COMPATIBLES:

8.5 : Infraestructuras > Aparcamientos y garajes
Observaciones - Se permite la construcción de garajes privados en sótanos bajo rasante o en semisótano no sobresaliendo de dicha rasante en este caso más de 1 mts.

Además se permite aparcamiento en superficie en interior de parcelas.

USOS COMPLEMENTARIOS:

5.2 : Terciario > Comercial
Observaciones - En Planta Baja.

Usos globales

Estado de tramitación
Aprobación Definitiva de Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97

Etiqueta: RE

Descripción: Residencial

Como conclusión, en base a lo expuesto, que la ordenación contenida en la Modificación Menor es compatible con las determinaciones incluidas en el Planeamiento municipal, en el caso de la Alternativas 0, mientras que tanto la 1 como la 2 se pretende la modificación de los documentos.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 117/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 423/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

11.- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.

En los apartados 4 y 8 anteriores se expone un análisis detallado de alternativas técnica y ambientalmente viables y justificación de la alternativa seleccionada, en el que se concluye que la propuesta recogida en el **"MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 47 DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DETIRAJANA. GRAN CANARIA"**, se considera que la **Alternativa 2** se considera la más conveniente para la consolidación de su desarrollo, por resultar evidente sus ventajas formales, ambientales y de incidencia sobre la población afectada, especialmente por ordenar todo el conjunto de parcelas incluyendo la del suelo del antiguo Canódromo.

En el caso de la Alternativa 0 supone que se continúen las determinaciones del Plan General vigente, lo que en el caso de la parcela del antiguo Canódromo dentro del uso deportivo previsto, tenga una edificabilidad muy baja, lo que ha supuesto el desinterés de los legítimos propietarios para la gestión y desarrollo quedando en la actualidad un espacio en abandono, interrumpiendo la canalización del cauce del barranco de Bellavista y sin ejecutar el viario que diera continuidad a la calle Alcalde Enrique Jorge, afectando sensiblemente al paisaje y entorno de esta parte del municipio.

En cambio, ambas alternativas de desarrollo, la alternativa 1 y 2, mejoran la situación actual de manera notable. Ambas comparte desarrollo en todo el ámbito de la Modificación Menor, por lo que las diferencias desde el punto de vista ambiental son escasas, sin embargo, como se ha visto en el punto de evaluación de impactos, la Alternativa 2 obtiene mejor resultado debido a su sistema de gestión que incluye a los propietarios del Canódromo y permite que se pueda ejecutar las diferentes unidades sin perjuicio de otras no se ejecuten al mismo tiempo, de este modo se obtiene un mejor ordenamiento de la zona y no repercute negativamente en la calidad paisajística actual de todo este espacio degradado en la entrada del núcleo turístico principal de la isla.

En primer lugar, optimizan la organización de los espacios libres, las dotaciones y los equipamientos, complementando los ya previstos en la zona de El Veril y consolidando en esta área del municipio un pulmón verde en el que se incluye la canalización del cauce del barranco hasta su conexión con El Cañizo.

Asimismo, se garantiza la continuidad de la vía de Bellavista y de la futura calle Alcalde Enrique Jorge hasta el futuro nudo viario contemplado en el PTE-21, en la futura estación del tren insular. La ordenación de ambas alternativas busca mantener la coherencia con las tipologías edificatorias de la urbanización colindante de Bellavista, orientando las construcciones hacia los espacios libres generados por las cesiones y la canalización del barranco.

Las edificaciones previstas en las alternativas 1 y 2 estarán diseñadas y ejecutadas conforme a las nuevas normativas de eficiencia energética, garantizando su autosuficiencia y eliminando por completo las emisiones de gases nocivos a la atmósfera. Además, se priorizará la calidad arquitectónica en el diseño, así como el uso de materiales innovadores y sistemas constructivos avanzados, contribuyendo así a un desarrollo urbano sostenible y respetuoso con el medioambiente.

Atendiendo a las diferencias de estas dos alternativas, tenemos que la Alternativa 2 se diferencia en la forma de gestión y del desarrollo del suelo, la cesión el 10 % del suelo correspondiente a los aprovechamientos urbanos de la UA-1 será monetizado, debido a la imposibilidad de obtener una parcela para la administración. Esta situación se debe al elevado número de propietarios, quienes han optado por destinar la UA-1 a un uso terciario con el objetivo de viabilizar su gestión. De este modo, se busca que los distintos titulares mantengan, en términos de superficie, una proporción similar a la que poseían originalmente.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 118/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 424/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Así como que la gestión del suelo se puede hacer independiente por cualquiera de los propietario/promotor de las bolsas de suelo (Unidades de Actuación) sin que se frenen los intereses de los demás.

Igualmente se establecen mecanismos normativos que incentiven la participación del sector privado en la ejecución parcial o total de estas actuaciones, garantizando al mismo tiempo la sostenibilidad de los valores ambientales y paisajísticos del entorno. Asimismo, se prioriza la preservación de la calidad ambiental y la salud urbana dentro del área y del entorno cercano. Igualmente supone mayor eficacia del suelo urbanizado preexistente en la satisfacción de necesidades edificatorias y de la actividad económica.

Es por todo ello por lo que el presente Documento Ambiental Estratégico propone como alternativa ambientalmente más adecuada la Alternativa 2, al concretar mediadas urbanísticas que proponen una mejoría ambiental de esta área del municipio, a la vez que permite que cada una de las 3 unidades de actuación puedan ejecutarse independientemente lo que permite su pronta puesta en ejecución, una vez aprobada la Modificación Menor, sin poner en perjuicio la mejora de otras áreas del ámbito sin estar ancladas a la ejecución total del ámbito.

12.- MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS PARA CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA MODIFICACIÓN MENOR PROPUESTA, TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO

12.1.- FASE DE PLANIFICACIÓN Y FASE DE OBRAS.

a) Usos e Infraestructura existente en el entorno.

Para el desarrollo de las obras asociadas a la ejecución de la Modificación Menor se garantizará el mantenimiento de la operatividad de la infraestructura viaria y peatonal existente en la periferia de la parcela, disponiendo, en caso necesario, pasos alternativos para garantizar la accesibilidad y funcionalidad, en su caso, de las infraestructuras, viarios rodados y peatonales, edificaciones residenciales, etc., y en general de los usos, infraestructuras y bienes materiales existentes en el entorno de dichos espacios.

Se evitará en especial que las obras puedan interferir el tráfico asociado al sistema viario colindante, y en caso de necesidad de efectuar cortes temporales en viales y calles del entorno, se deberá observar una planificación de los trabajos, la habilitación de pasos alternativos, etc., de tal manera que se minimice la interferencia sobre el servicio que prestan dichas vías en la actualidad.

b) Conservación y protección del espacio colindante con el sector.

El suelo y los usos (residenciales, viarios etc.) que circundan el ámbito afectado por la Modificación Menor deberán ser objeto de protección a lo largo del periodo de obras, prestándose especial cuidado en impedir que se produzcan vertidos, acumulaciones de residuos y materiales procedentes de las obras, así como el tránsito de maquinaria, vehículos o personas fuera de las zonas delimitadas por las obras, ni de forma temporal ni permanente. Por lo tanto, se restringirá el campo de acción de las obras al estrictamente necesario, y todo ello será objeto de seguimiento ambiental específico por parte de la Dirección de Obras o técnico ambiental dispuesto al efecto.

Para contribuir a la efectividad de esta medida se procederá a la instalación de un jalonamiento y/o vallado perimetral de obra cuya finalidad será evitar la afección del espacio y los usos que circundan el ámbito de las obras. Opcionalmente, se podrá implantar un cerramiento ciego que reduzca la incidencia

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 119/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 425/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

paisajística de las obras sobre los usos del entorno en zonas en que las obras presenten una mayor incidencia visual.

Cualquier afección, por ocupación accidental o por intervención necesaria, de áreas externas al ámbito de actuación, deberá quedar debidamente justificada ante el órgano ambiental competente, y el suelo y los usos afectados serán objeto de medidas de restauración de las condiciones iniciales alteradas.

Una vez finalizadas las obras, los vallados y todos los elementos provisionales de obras deben ser retirados.

c) Emisiones, ruidos y vibraciones:

- Emisiones de polvo a la atmósfera

Se generarán fundamentalmente durante las labores destinadas a la adecuación de la superficie, desmantelamiento de la edificación existente y el desarrollo de la edificación prevista; y serán especialmente significativas durante la demolición de la edificación.

La medida correctora más eficaz para reducir estas emisiones de polvo a la atmósfera y por tanto mitigar el efecto de éstas sobre los usos y el entorno colindantes consiste en la aplicación de riegos correctores sobre la superficie expuesta en cada momento, -terrenos objeto de excavación o rellenos, las zonas de acopio temporal de materiales, etc.-.

Para efectuar estos riegos se dispondrá de camiones-cuba y/o mangueras conectadas a puntos cercanos de suministro en función de las necesidades en cada momento.

La utilización de agua como medida correctora de este tipo de emisiones se dosificará de manera coherente para evitar encharcamientos. Se regará al menos tres veces al día, antes de empezar la jornada de trabajo, a las cuatro horas siguientes y al finalizar la misma, debiéndose intensificar su aplicación en caso de condiciones ambientales adversas, -viento intenso, etc.

Como complemento a esta medida correctora, durante el transporte de tierras, en camiones, se procederá a cubrir la carga con un toldo a fin de evitar la acción de barrido ejercida por el viento sobre la superficie del material.

- Emisiones de gases y partículas

Las emisiones gaseosas se generarán por el funcionamiento de los motores de la maquinaria pesada y camiones ligados a las obras indicadas. Las emisiones gaseosas emitidas por éstos serán las correspondientes a cualquier vehículo homologado de estas características, debiéndose encontrar siempre dentro de los rangos permitidos por la normativa vigente.

Se espera que la normal circulación de los vientos haga que los gases emitidos por la maquinaria sean fácilmente dispersados, con lo que su impacto medioambiental resultará casi nulo. No obstante, todos los vehículos se mantendrán en perfecto estado de funcionamiento para evitar generar emisiones superiores a las permitidas, reponiendo los sistemas de filtro de escape en caso de deterioro o procediendo a la reparación de cualquier otro elemento que presente mal funcionamiento, en el correspondiente taller autorizado.

Toda la maquinaria que opere en el sector deberá contar con sus correspondientes ITV en vigor y/o certificados de emisiones, si le corresponde.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 120/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 426/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

- Ruidos.

En la fase de obras, la principal fuente de ruido será el arranque y carga del material por la ejecución de las obras, y vendrá dada por la generada por los propios equipos móviles, tráfico de camiones y maquinaria pesada, de acuerdo con las características de los vehículos y maquinaria en cada caso. No en todos los equipos estas fuentes de ruido tienen la misma importancia. A continuación, se añaden los niveles de ruidos que generaría la maquinaria a emplear, según las características de su ficha técnica:

- Pala cargadora: entre 70 y 90 dB(A).
- Camiones: entre 60 y 80 dB(A).

Hay que tener en cuenta que el sonido sufre una atenuación por la difusión y la absorción molecular en el aire en un campo abierto y ésta es función de la distancia. Esta función establece una reducción de 26 dB(A) a los 40 metros de distancia y una posterior reducción de 6 dB(A) cada vez que se duplica la distancia.

Al objeto de reducir al mínimo la afección, se recomienda que se desarrollen en el menor tiempo posible las obras con mayor impacto acústico asociado, reduciendo de este modo las posibles molestias en el entorno residencial, adecuando los horarios de comienzo y finalización de las obras a los que se establezcan de forma reglamentaria para la zona.

Por último, se evitará en lo posible el tránsito y concentración de maquinaria de obras y camiones en las vías de acceso y en la proximidad de los bordes de la zona de obra, así como que los motores de los vehículos permanezcan en funcionamiento innecesariamente.

d) Residuos y vertidos.

- Residuos.

El manejo y gestión de los residuos generados durante las obras indicadas y su gestión será fundamentalmente el siguiente:

a) Restos vegetales: estos residuos, que alcanzarán mínimo volumen, deberán ser preferentemente trasladados a planta de elaboración de compost, y en su defecto, a vertedero autorizado.

Bajo ningún concepto se procederá a la quema de restos vegetales en el ámbito de las obras.

b) Residuos urbanos y asimilables a urbanos, los cuales serán recogidos en contenedores estancos y trasladados hasta la zona más próxima de recogida municipal. No siendo el volumen de éstos muy importante, el traslado de los mismos será llevado a cabo por personal de la propia obra sin llevar implícito un incremento en los costes.

El contenido de estos contenedores será trasladado hasta los puntos de recogida municipal más próximos, al menos, una vez a la semana, siendo llevados por el propio personal de la obra. Se considera que el personal implicado en obras generará aproximadamente 0,6 Kg/día de residuos, los cuales se almacenarán adecuadamente en los contenedores.

c) Residuos inertes, durante las obras se generarán volúmenes poco significativos de tierras no reutilizables, residuos de demolición, escombros, restos de hormigones, pavimento de asfalto, plásticos, maderas, etc., derivados de los distintos procesos constructivos a desarrollar (homogeneización del terreno, demolición de infraestructura existente, desarrollo de la edificación, etc.). En la medida de lo posible, los residuos de construcción serán incorporados a una planta de Reciclaje de Residuos de Construcción y Demolición (RCD), y los restantes entregados a gestores autorizados para que los traten adecuadamente, o bien trasladados a vertedero autorizado.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 121/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 427/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

d) Residuos peligrosos, los cuales han de ser entregados a un gestor autorizado, que será el encargado de tratarlos adecuadamente. En cualquier caso, estos residuos (combustibles, disolventes, trapos de limpieza contaminados, pinturas, etc.), se almacenarán adecuadamente en contenedores estancos adecuados a su naturaleza, evitando de este modo que puedan constituir un foco de contaminación. Igualmente deberán seguirse para su manejo y gestión las pautas establecidas por la normativa vigente, las cuales están orientadas a:

- Separar adecuadamente y no mezclar los residuos peligrosos, evitando particularmente aquellas mezclas que supongan un aumento de su peligrosidad o dificulten su gestión.
- Envasar y etiquetar los recipientes que contengan residuos peligrosos en la forma que reglamentariamente se determine.
- Llevar un registro de los residuos peligrosos producidos y destino de los mismos.
- Suministrar la información necesaria para su adecuado tratamiento y eliminación a las empresas autorizadas para llevar a cabo la gestión de residuos.
- Informar inmediatamente a la autoridad competente en caso de desaparición, pérdida, o escape de residuos peligrosos.

El almacenamiento temporal de los residuos peligrosos no deberá exceder los plazos que exija la normativa de aplicación, en cada momento.

En caso de que una máquina necesite un cambio de aceite y/o algún tipo de mantenimiento, se deberá trasladar a taller autorizado a tal efecto y una vez realizadas las labores necesarias, volver a ser trasladada a la zona de obras y continuar con sus labores.

En el caso de producirse vertidos de sustancias peligrosas, se activarán los protocolos de emergencia, y será gestor autorizado el encargado de proceder a la retirada de los mismos.

- Vertidos

Los posibles vertidos que se pueden producir en este tipo de actuaciones serán los relacionados con derrames accidentales de aceite y combustibles de la maquinaria implicada en el proceso.

Se aplicarán las medidas necesarias para evitar que durante las obras se produzcan vertidos accidentales de sustancias peligrosas con origen en la maquinaria implicada en las mismas; vertidos que pueden convertirse en vectores contaminantes en las aguas superficiales, subterráneas y en el suelo. En esta línea, el mantenimiento de la maquinaria de obra se realizará en talleres homologados.

En caso de ocurrencia de vertido accidental se procederá a su recogida por parte de gestor autorizado, previa inertización con material absorbente, retirada y correcta gestión del residuo peligroso producido (absorbente contaminado), debiendo estas labores ser realizadas por el gestor contratado al efecto, estableciéndose el siguiente protocolo de actuación.

PROTOCOLO DE ACTUACIÓN VERTIDOS ACCIDENTALES

1.- Evaluar la dimensión del vertido. Si se trata de un gran derrame evacuar rápidamente la zona afectada y contactar con los cuerpos de seguridad. Si es un derrame pequeño actuar siguiendo el siguiente protocolo.

2.- Evacuar la zona quedando únicamente el personal que va a actuar en esta situación.

3.- Utilizar equipos de protección individual si son necesarios (p.ej. mascarillas, guantes, etc.)

4.- Absorber el líquido derramado. Existen productos específicos para la absorción o neutralización según las características del vertido. En caso de no disponer de ellos se debe utilizar el material más inerte posible. Es importante tener en cuenta las incompatibilidades químicas. A continuación, se exponen algunos procedimientos.

Líquidos inflamables:
- No emplear serrín dado que es altamente combustible.
- Absorber con carbón activo u otros absorbentes comerciales.

Ácidos:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 122/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 428/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

- Neutralizar con absorbentes-neutralizadores comercializados. Si no se dispone de ellos emplear bicarbonato sódico.
- En caso de ácidos es importante actuar con la mayor rapidez ya que son muy dañinos.

Bases:

- Neutralizar con absorbentes-neutralizadores comercializados. Si no se dispone de ellos emplear agua ligeramente acidificada.

Líquidos no inflamables ni tóxicos:

- Absorber con absorbentes convencionales, como serrín o arena.

5.- Descontaminar la zona con agua y jabón. En caso de que el vertido se dé sobre tierra, extraer la capa afectada.

6.- Depositar todo el material con el que se ha absorbido el líquido derramado en un recipiente adecuado y hermético quedando perfectamente cerrado.

7.- Etiquetar el recipiente con la codificación adecuada, tratándolo según su naturaleza (tóxico o no) y poniéndolo en contacto con el gestor autorizado para su retirada.

8.- Comunicar a la dirección el hecho.

Por otro lado, se deberán dimensionar los riegos correctores, evitando producir encharcamientos.

e) Control del tráfico de la obra.

El tráfico rodado asociado a las obras, en caso necesario, será objeto de control por un trabajador encargado de que la salida y entrada de camiones al lugar de trabajo se realice de manera gradual con el objeto de evitar retenciones innecesarias en el viario local y el incremento del riesgo de accidentes.

El acceso al área de trabajo y la conexión con el viario exterior será debidamente señalizada mediante letreros que indiquen la salida y entrada de camiones, y objeto de limpieza permanente. En caso de que se den afecciones sobre el pavimento en viales de contorno, será repuesto con la mayor premura posible y se deberá mantener el viario en todo momento libre de partículas y gravas en zonas de rodadura fuera de la obra.

f) Medidas de integración paisajística y ambiental.

Si bien las disposiciones de la Modificación Menor garantizan la adecuada integración paisajística del uso comercial y residencial en el medio urbano de acogida, cabe no obstante señalar las siguientes medidas adicionales para asegurar el mayor grado de integración paisajística en la trama urbana en la que se inserta:

- Condiciones para la urbanización y la edificación.

Se cuidará la estética y el adecuado grado de integración paisajística de la nueva edificación, zonas ajardinadas, cerramientos, etc. (empleo de materiales que aporten estética y calidad, diseño singular de fachadas, adecuación de colores y texturas en el medio de acogida, etc.)

Con carácter general, y en la medida de lo posible, se recomienda adoptar uniformidad tipológica en el diseño y características de la edificación mediante el empleo, entre otros, de materiales, cromatismos, etc., que contribuyan a asegurar su adecuada integración paisajística. Las cubiertas se tratarán como una fachada más de la edificación.

Para el diseño de pasos peatonales y zonas ajardinadas, en general, se tendrá en cuenta la perspectiva de género, con el propósito de generar espacios públicos seguros e integradores para todos los sectores de la sociedad.

-Iluminación

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 123/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 429/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

El nivel de iluminación se ajustará a los lux adecuados para producir un alumbrado homogéneo de todo el sector y sin crear áreas de penumbras, pero siempre con el imperativo de no ser demasiado excesivo.

El alumbrado previsto deberá cumplir la legislación en vigor que le afecte, en cuanto a niveles de emisión, tipos de lámparas, dirección de la emisión, etc.

- Zonas ajardinadas.

Para el acondicionamiento de nuevas zonas ajardinadas se emplearán ejemplares botánicos que se encuentren disponibles en viveros comerciales de la isla, y que bien por su carácter autóctono o bien por su incapacidad probada para dispersarse por sí mismos, aún sin ser autóctonos, se consideran adecuados, priorizando el empleo de especies florísticas adaptadas al piso bioclimático en el que se sitúa el sector, de manera que impliquen el menor requerimiento de riego.

La relación de especies de empleo preferente en los diferentes espacios a acondicionar es la siguiente:

ESPECIES ARBÓREAS	
NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
Phoenix canariensis	Palmera canaria
Convolvulus floridus	Guaidil
Dracaena draco	Drago

ESPECIES ARBUSTIVOS	
NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
Argyranthemum frutescens	Magarza
Euphorbia balsamifera	Tabaiba dulce
Euphorbia canariensis	Cardón
Euphorbia lamarckii	Tabaiba amarga
Lavandula canariensis	Lavanda
Plocama pendula	Balo
Echium sp.	Tajinaste

No se emplearán especies vegetales incluidas en el catálogo de especies invasoras (Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras), así como aquellas otras que puedan hibridarse con las especies autóctonas o que tengan capacidad para asilvestrarse en el medio natural demostrado científicamente, para evitar que estas especies agresivas puedan escaparse de cultivo y entrar en competencia con la vegetación natural propia de las áreas naturales del municipio; siendo además recomendable que para la consolidación de zonas ajardinadas se recurra, al menos parcialmente, a la utilización de especies autóctonas y/o endémicas propias del piso bioclimático en que se sitúa la superficie, para contribuir a la preservación del patrimonio vegetal insular.

Si bien serán los correspondientes Proyectos de Jardinería los que concretarán el detalle de desarrollo de estas zonas verdes, se recomienda evitar alineaciones y distribuciones monótonas de las plantaciones para asegurar el mayor grado de naturalidad posible en las zonas verdes a implantar.

g) Fauna.

Con respecto a la protección de la fauna, dado que se trata de una zona altamente intervenida y transformada, a la que no se asocian especies de interés, sólo se propone una introducción gradual de las actividades más intensas en el área para permitir una redistribución espacial y temporal de las especies que puedan ser afectadas por las actividades propias de las obras.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 124/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 430/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

h) Patrimonio histórico.

En lo que respecta al patrimonio histórico, en el improbable supuesto (dado que se trata de un espacio urbanizado) de cualquier hallazgo casual de restos arqueológicos que se produzca como consecuencia del desarrollo de la Modificación Menor (remociones de tierra, obras de cualquier índole, o azar), se suspenderá cautelarmente los trabajos en la zona de hallazgo procediéndose a su comunicación al Servicio de Cultura y Patrimonio Histórico del Cabildo Insular de Gran Canaria.

i) Medidas para combatir el cambio climático y permitir su adaptación al mismo.

Las medidas básicas para mitigar la incidencia sobre el cambio climático y permitir la adaptación al mismo, se orientan a la reducción de emisiones a la atmósfera y la adopción de medidas de adaptación a los efectos previsibles (ambientales, económicos y sociales) propiciados por las variaciones de factores y condiciones ambientales.

Se considera que el desarrollo de la Modificación Menor no va a tener repercusión de consideración en lo que respecta al cambio climático y a la emisión de gases de efecto invernadero, pues la consolidación de la urbanización del sector recogiendo las modificaciones dispuestas no va a producir un aumento de los consumos de energía eléctrica respecto a lo previsto en la planificación vigente.

No obstante, seguidamente se disponen medidas genéricas recomendadas para la prevención, reducción y compensación de efectos sobre la huella de carbono asociada a la consolidación urbana del espacio, algunas de las cuales ya se han detallado anteriormente:

a) Para el proceso de urbanización - construcción:

- Minimización de movimientos topográficos.
- Reducción de las emisiones de CO_2 asociadas al funcionamiento de la maquinaria, instalaciones y equipos auxiliares que intervienen en las obras.
- Reducción de consumos de energía eléctrica:
    - Uso racional del alumbrado y de los equipos eléctricos de la obra.
    - Planificación correcta de las actividades para así optimizar el uso de los equipos eléctricos de la obra.
    - Mantenimiento correcto de los equipos eléctricos.
    - Correcta gestión de los puntos de luz. Cálculo de las instalaciones provisionales de obra de forma que se utilicen lámparas de bajo consumo con aportación de la luz estrictamente necesaria. Para mantener su rendimiento se limpiarán periódicamente.
    - Correcto dimensionado de los equipos eléctricos. Se realizarán seguimientos del consumo de energía eléctrica para identificar desviaciones y fijar objetivos de ahorro.
    - Utilización de paneles solares fotovoltaicos o mediante otra fuente de energía renovable, siempre que sea posible, para la generación de electricidad en las oficinas de obra.
    - Calentamiento del agua para oficinas y aseos mediante paneles solares térmicos o mediante el empleo de otra fuente de energía renovable.

- Reducción de consumos de gasoil o similar:
    - Parada de las máquinas en periodos de espera y, en general, siempre que sea posible.
    - Planificación de las operaciones y recorridos de forma que se optimicen rendimientos y tiempos de ejecución.
    - Se evitará el tráfico de vehículos con exceso de velocidad.
    - Se asegurará el correcto estado de mantenimiento de la maquinaria.
    - Realización de una conducción suave en el caso de máquinas móviles.
    - Empleo de máquinas con catalizadores de tres vías.
    - Empleo de máquinas y vehículos de bajo consumo.
    - Empleo de biocombustibles siempre que sea posible.

a) Para áreas verdes:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 125/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 431/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

- Fomentar la integración natural de la urbanización.
- Utilización de vegetación autóctona en jardinería.

b) Para la gestión del agua.
- Proyectar instalaciones que faciliten el ahorro y la reutilización del agua.
- Favorecer la infiltración natural de las aguas pluviales reduciendo la impermeabilización del suelo
- Empleo de especies vegetales de bajo o moderado requerimiento hídrico

c) Para la gestión de la energía, calidad del aire y cambio climático.
- Instalación de sistemas de producción de energías renovables, de reducción del consumo de energía, orientadas a la eficiencia energética, etc. Se recomienda la incorporación de instalaciones receptoras de energía solar, y las correspondientes instalaciones acumuladoras, con capacidad suficiente para cubrir parte de las necesidades energéticas propias de los edificios y sus actividades.
- Regular las características técnicas del alumbrado público para conseguir un elevado rendimiento energético.

d) Edificación y materiales de construcción.
- Empleo de materiales duraderos cuyo proceso productivo presente las menores emisiones asociadas e implique el menor impacto ambiental posible (empleo preferente de materiales naturales y de proximidad).
- A nivel de proyecto técnico se planteará un diseño de la edificación y el uso de materiales que incrementen el aislamiento térmico de la edificación, reduciendo la necesidad de empleo de aire acondicionado.

g) Medidas de compensación.
Destino del mayor porcentaje posible de suelo a la implantación de zonas verdes que sirvan para fijar el CO_2 atmosférico.

j) Población y bienestar social.

Al objeto de evitar afección sobre la población, las obras a desarrollar deberán realizarse sin afectar a los horarios de descanso restringiéndose al periodo de 8:00 a 20:00 horas, debiendo ser muy estrictos en su cumplimiento especialmente en la proximidad de las zonas de uso residencial.

En todo momento se asegurará la accesibilidad a las viviendas y usos existentes en el ámbito de desarrollo de las obras.

k) Seguimiento ambiental de las obras.

Conforme al plan de Vigilancia Ambiental propuesto, se llevará un seguimiento ambiental del cumplimiento de las medidas correctoras y protectoras propuestas, bien sea por la Dirección de las Obras o por técnico ambiental competente.

12.2.- FASE OPERATIVA: FUNCIONAMIENTO.

a) Mantenimiento y conservación.

Se mantendrá en perfectas condiciones el pavimento de vías de tráfico rodado, reponiendo las superficies deterioradas, con el fin de evitar producir molestias a los usuarios, pérdidas de fluidez en la circulación, aumentos de los índices de riesgo de accidentes, etc.

Asimismo, se mantendrán en perfectas condiciones de limpieza las aceras y demás áreas peatonales, el mobiliario se reparará y se repondrá en caso de pérdida, etc.

También se velará por el buen mantenimiento de las condiciones iniciales adoptadas por las edificaciones, cerramientos, revestimientos, etc., evitando su degradación estética.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 126/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 432/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

La infraestructura de saneamiento e impulsión de aguas residuales se mantendrá en correctas condiciones de operatividad, aislamiento y estanqueidad, con lo que se evitarán pérdidas de aguas residuales, que pueden provocar afecciones al subsuelo, alteraciones del sosiego público, etc.

b) Residuos y vertidos.

Para el correcto tratamiento de residuos se dispondrá de puntos de recogida selectiva para traslado a complejo ambiental, acomodados en sus características a las que establezca en su caso el planeamiento en vigor.

Se realizará antes del comienzo de la época de lluvias una limpieza de cunetas de las vías y puntos de desagües del sistema de drenaje de aguas pluviales, para evitar que se produzcan inundaciones de zonas no deseadas, un aumento de la erosión y una pérdida de los materiales, sobre todo en las zonas verdes, el posible arrastre de estos materiales a las zonas de desagüe, etc.

c) Iluminación.

A lo largo de la fase operativa se mantendrán las determinaciones indicadas para la implantación de iluminación en la fase de obras de desarrollo del sector, garantizando la minimización de la contaminación lumínica, y su efecto sobre residentes y visitantes, sobre las especies faunísticas y sobre el cielo, y minimizando al tiempo el consumo de energía y contribuyendo a combatir el cambio climático.

d) Paisaje.

Todas las medidas correctoras comentadas suponen el mantenimiento de la calidad paisajística de la actuación propuesta.

En cuando a las características edificatorias, se reparará cualquier daño que puedan sufrir las fachadas y cubiertas manteniéndose en estado adecuado (materiales, pinturas, cubiertas, etc.)

Especial cuidado se deberá tener con las zonas ajardinadas, en las que se tendrá que llevar a cabo una reposición de marras constante cuando mueran o enfermen los individuos vegetales. La sustitución del arbolado y especies arbustivas se realizará, a ser posible, por especies iguales a las antiguas u otras similares, con el mismo porte, habitualmente empleadas en jardinería en la isla, evitando aquellas especies que sean incompatibles con el equilibrio ecológico de la zona.

En el caso de necesitarse la utilización de especies exóticas en estas tareas de reposición, se utilizarán especies que no estén recogidas en el *Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto*, así como aquellas otras que no puedan hibridarse con las especies autóctonas o que no tengan capacidad para asilvestrarse en el medio natural demostrado científicamente.

El riego de estas superficies se dosificará correctamente según las necesidades del momento, evitando excedentes que puedan generar pérdidas de suelos, erosión, pequeñas inundaciones, obstrucciones del sistema de drenaje, etc.

En cuanto al empleo de fitosanitarios, siempre se llevará a cabo por personal cualificado que haya obtenido el carné de manipulador de este tipo de sustancias, y sólo se usarán aquellos autorizados conforme a lo establecido en el *Real Decreto 1311/2012, de 14 de septiembre, por el que se establece el marco de actuación para conseguir un uso sostenible de los productos fitosanitarios*. Con esta norma se produce la transposición de la *Directiva 2009/128/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de octubre de 2009, por la que se establece el marco de la actuación comunitaria para conseguir un uso sostenible de los plaguicidas* y, asimismo, se desarrolla la *Ley 43/2002, de 20 de noviembre, de*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 127/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 433/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Sanidad Vegetal, en las materias de comercialización y utilización de productos fitosanitarios y en las de racionalización y sostenibilidad de su uso; y se utilizarán adecuadamente, lo que supone el cumplimiento de las condiciones indicadas en sus etiquetas y la aplicación de los principios de las buenas prácticas fitosanitarias, evitando de este modo cualquier efecto nocivo sobre la salud humana o animal, y sobre las aguas subterráneas.

13.- PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL

13.1.- OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.

El objetivo del presente Programa de Vigilancia Ambiental es establecer la forma de realizar el seguimiento que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el Documento Ambiental Estratégico.

Para ello, se hace necesaria tanto la planificación sistemática de las labores de seguimiento ambiental, como una organización de la información necesaria para el estudio de la evolución de los impactos medioambientales.

Con el establecimiento de este Plan de Seguimiento y Control se pretende comprobar la realización de las medidas protectoras y correctoras propuestas, proporcionar información inmediata acerca de los valores críticos fijados para los indicadores de impactos preseleccionados, proporcionar información a usar en la verificación de los impactos predichos y, por último, proporcionar información acerca de la efectividad de las medidas correctoras adoptadas.

Además, se pretende controlar la aparición de impactos ambientales no previstos, con el fin de reaccionar a tiempo y diseñar las oportunas medidas de prevención, protección, corrección y compensación de impactos ambientales que pudieran detectarse con posterioridad.

De igual forma, el PVA podrá incluir cuantas consideraciones estime oportuno el órgano ambiental competente.

13.2.- ETAPAS DEL PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.

Este Programa de Vigilancia Ambiental se estructura en base a cuatro etapas que se señalan a continuación:

- Etapa de Verificación: en la que se comprueba que se han adoptado todas las medidas correctoras propuestas en el Documento Ambiental.

- Etapa de Seguimiento y control: se comprueba el funcionamiento de las medidas correctoras en relación con los impactos previstos, para lo que se especificarán las relaciones "causa-efecto" detectadas, los indicadores de impacto a controlar y las campañas de medidas a realizar, determinándose la periodicidad de estas últimas y la metodología a seguir.

- Etapa de Redefinición del Programa de Vigilancia Ambiental: se asegurará la adopción de nuevas medidas correctoras y/o modificación de las previstas en función de los resultados del seguimiento de los impactos residuales, de aquellos que se hayan detectado con datos de dudosa fiabilidad y de los impactos no previstos que aparezcan; pudiéndose modificar la periodicidad, incluso eliminar la necesidad de efectuar las mediciones propuestas en función de los resultados que se vayan obteniendo, se hayan adoptado o no medidas correctoras.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 128/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 434/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

- Etapa de emisión y remisión de informes: se especifica la periodicidad de la emisión de los informes y su remisión al Órgano Sustantivo y Ambiental actuante.

A modo de resumen, podemos decir que en la Etapa de Verificación se comprueba la implantación de las medidas correctoras, y en la Etapa de Seguimiento y Control se realizan los controles, entendiendo estos controles como herramientas de comprobación del funcionamiento de las medidas correctoras y protectoras.

Mediante la Etapa de Redefinición, y tras la valoración de los datos obtenidos en las etapas anteriores, se establecen nuevas medidas correctoras o de protección, e incluso, si fuera necesario, la exclusión de alguna de ellas.

Finalmente, la Etapa de Emisión y Remisión de Informes, corresponde a la elaboración de los informes en función del factor ambiental, para su posterior remisión al órgano sustantivo y ambiental, con una periodicidad específica.

13.3.- INDICADORES DE IMPACTO Y PARÁMETROS DE CONTROL.

La realización del seguimiento se basará en la formulación de indicadores, los cuales proporcionarán la forma de estimar, de manera cuantificada y simple en la medida de lo posible, la realización de las medidas previstas y sus resultados; pueden existir, por tanto, dos tipos de indicadores, si bien no siempre los dos tienen sentido para todas las medidas:

- Indicadores de realizaciones (**etapa de verificación**), que miden la aplicación y ejecución de las medidas correctoras.

- Indicadores de eficacia (**etapa de seguimiento y control**), que miden los resultados obtenidos con la aplicación de la medida correctora correspondiente.

A continuación, se recogen los parámetros que como mínimo serán objeto de control en el Programa de Vigilancia Ambiental, estos son:

- La emisión de partículas (polvo), ruido y vibraciones provocadas en la Fase de Obras, que puedan afectar a la atmósfera, y en especial a los residentes y usuarios del espacio urbano próximo.

- El tráfico de la maquinaria pesada (camiones y palas cargadoras) durante la fase de obras.

- La clasificación, separación, retirada y transporte a vertedero autorizado de los residuos generados por las obras.

- La afección de áreas circundantes: situación de los acopios de materiales y la maquinaria, impidiendo que se sitúen fuera del ámbito de actuación.

- La retirada de cualquier vertido accidental de aceite o combustible por una empresa autorizada para su correcta gestión durante la fase de obras.

- La aplicación de medidas de integración paisajística.

- La disposición de medidas para contribuir la reducción de efectos sobre el cambio climático.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 129/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 435/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

- Posibilidad de incorporar las prescripciones que a bien tenga indicar el órgano ambiental, al ser este Programa de Vigilancia y Control un documento abierto, capaz de incorporar nuevos parámetros ambientales.

Cada uno de estos factores ha sido contemplado en un capítulo anterior y se ha determinado para cada uno unas Medidas Correctoras y Protectoras adecuadas para reducir, eliminar o compensar su efecto negativo.
Ahora cabe elaborar un Programa de Seguimiento y Control para comprobar y valorar tanto la realización como el buen funcionamiento de cada una de las Medidas Correctoras propuestas, además de obtener una información inmediata acerca de los valores críticos fijados, entre otros

13.4.- ETAPA DE VERIFICACIÓN Y ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL.

FASE DE OBRAS

1. CALIDAD ATMOSFÉRICA: EMISIONES DE POLVO, GASES Y RUIDOS	Objetivo: minimizar deterioro del bienestar social
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impacto potencial:	Las emisiones de polvo, ruidos y gases generan un deterioro de la calidad atmosférica que podría repercutir negativamente sobre el bienestar social en las zonas residenciales más cercanas a las obras y/o en los accesos a las mismas.
Medidas correctoras:	Emisiones de polvo: - Se aplicarán riegos durante la realización de los movimientos de tierra necesarios para el desarrollo de las obras, labores de carga y descarga, zonas de rodadura, zona de acopio de materiales, etc. - La aplicación de riegos correctores se llevará a cabo tres veces al día, y cuantas veces fuese necesario si las condiciones climáticas así lo requiriesen. - Los camiones deberán llevar la carga tapada con un toldo a fin de evitar la generación de polvo por el barrido que ejerce el aire sobre la carga al circular. Emisiones de gases: - Para reducir las emisiones de gases contaminantes emitidos por el tráfico rodado y por la maquinaria que intervenga en las obras, se llevarán a cabo labores de mantenimiento de los sistemas de depuración de gases (catalizadores), especialmente de los vehículos de transporte (camiones, camiones hormigoneras, palas cargadoras, retroexcavadoras, etc.). Emisiones de ruido: - Cumplimiento de la legislación específica sobre niveles de potencia acústica de la maquinaria y vehículos que se usan en las obras. - Se evitará la concentración y el funcionamiento innecesario de vehículos y maquinaria involucrada en la obras. - Adecuación de los horarios de comienzo y finalización de las obras a los que se establezcan de forma reglamentaria para la zona urbana afectada.
Momento de verificación	Toda la fase de obras.
Labores de verificación:	Comprobar la aplicación de las medidas correctoras indicadas.
Lugar de verificación:	Ámbito de las obras
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Observación directa.
Frecuencia de verificación:	Mensual (durante obras)
Frecuencia emisión informe:	Mensual (durante obras)
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Emisiones de polvo. Inspección visual (inexistencia de nubes de polvo- deposición de finos en vegetación existente en el entorno más cercano, viales anexos y edificaciones colindantes). Emisiones de gases: Seguimiento y control a las inspecciones técnicas de la maquinaria de obra

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 130/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 436/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

	Emisiones de ruido: Técnico controlará que no existan ruidos de elementos desajustados o que se concentren los trabajos fuera de las horas definidas al efecto, que se cumplen los horarios de obras reglamentarios, etc.
Relación causa-efecto	Las emisiones de polvo, ruido y gases pueden generar un deterioro del bienestar en los usos residencias más cercanos a la zona de obras.
Indicador de impacto:	Emisiones de polvo. Presencia de polvo sobre infraestructuras, vegetación, edificaciones, etc. Quejas a la dirección de obra. Emisiones de gases. Quejas a la dirección de obra; no contar la maquinaria y vehículos con las correspondientes certificaciones y/o revisiones. Emisiones de ruido: Superación de los niveles sonoros establecidos en las ordenanzas municipales.
Nuevas medidas correctoras (en el caso de ser necesarias):	Intensificación de riegos correctores de emisiones de polvo.
Puntos de control:	Distintos puntos en el ámbito de la zona de obras.
Responsable:	Técnico ambiental.
Frecuencia seguimiento-control:	Mensual.
Frecuencia emisión informe:	Mensual.

2. RESIDUOS Y VERTIDOS	Objetivo: adecuada gestión de materias residuales y vertidos.
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impacto potencial:	Los residuos y vertidos mal gestionados pueden generar un deterioro ambiental, no sólo dentro de la ámbito si no en el espacio circundante.
Medidas correctoras:	Residuos: - Correcta gestión de los residuos, restos de demolición, escombros, hormigón y otros materiales de construcción; verificación su adecuada selección en obra, reutilización y traslado a vertedero autorizado de la fracción de inerte no reutilizable, etc. - Los residuos sólidos urbanos serán depositados en contenedores de recogida selectiva y posteriormente retirados por los servicios municipales de recogida de basura. - Residuos peligrosos almacenados en recipientes estancos y retirados por gestor autorizado para su correcto tratamiento. - Traslado preferente de restos vegetales a vertedero autorizado. Prohibición de quemar residuos vegetales en el ámbito de las obras. Vertidos: - Inertización inmediata de vertido accidental (con arena o similar) y gestión por gestor autorizado. - Aplicación de medidas encaminadas a evitar vertidos accidentales. - Dosificación de los riegos correctores. - Cambios de aceite de maquinaria en el exterior o en parque de maquinaria impermeabilizado.
Momento de verificación	Toda la fase de obras.
Labores de verificación:	Verificación del cumplimiento de las medidas correctoras.
Lugar de verificación:	Ámbito de la obra.
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Observación directa.
Frec. de verificación:	Mensual.
Frec. emisión informe:	Mensual.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Residuos:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 131/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 437/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

	Labores de seguimiento y control mediante observación directa por parte de técnico competente, verificando la ausencia de residuos dentro y fuera del ámbito de actuación, la clasificación selectiva dentro del ámbito de las obras, el control de los certificados de entrega a gestor autorizado de los residuos generados, sobre todo los peligrosos, comprobando el estado de conservación de los recipientes destinados a albergarlos y su adecuada etiquetación. Vertidos: Labores de seguimiento y control mediante observación directa por parte de técnico competente de los posibles vertidos que se puedan producir durante las obras, así como la gestión de estos (área de almacenamiento, registro de entrega a gestor autorizado, etc.).
Relación causa-efecto	Una mala gestión de los residuos de obra y/o vertidos accidentales generan efectos negativos sobre el medio ambiente
Indicador de impacto:	Residuos: observación de residuos dispersos en obra (fuera del área de acopio provisional), ausencia de registro de entrega a gestor autorizado. Vertidos: observación de vertidos no inertizados y/o no gestionados por gestor. Ausencia de registro de entrega a gestor autorizado.
Nuevas medidas correctoras	- Campañas de sensibilización de los trabajadores de obra. - Aumento de la capacidad de los servicios de gestión de residuos y vertidos de obra.
Puntos de control:	Ámbito de la obra.
Responsable:	Técnico ambiental.
Frec. Seguimien.-control:	Mensual.
Frec. emisión informe:	Mensual.

3. USOS DEL SUELO	Objetivo: protección del suelo y los usos del entorno
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impactos previstos:	Afección al suelo exterior y los usos del entorno.
Medidas correctoras	-Protección del suelo y los usos del entorno a lo largo del periodo de obras, prestándose especial cuidado en impedir que se produzcan vertidos, acumulaciones de residuos y materiales procedentes de las obras, así como el tránsito de maquinaria, vehículos o personas fuera de las zonas delimitadas por las obras, ni de forma temporal ni permanente. - Restringir el campo de acción de las obras al estrictamente necesario, y todo ello será objeto de seguimiento ambiental específico por parte de la Dirección de Obras o técnico ambiental dispuesto al efecto. - Instalación de un jalonamiento y/o vallado perimetral de obra cuya finalidad será evitar la afección del espacio y los usos que circundan el ámbito de las obras. - Implantar un cerramiento ciego que reduzca la incidencia paisajística de las obras sobre los usos del entorno en zonas en que las obras presenten una mayor incidencia visual. - Finalizadas las obras, los vallados y todos los elementos provisionales de obras deben ser retirados.
Labores de verificación	Verificación del cumplimiento de las medidas correctoras
Lugar de verificación:	Zonas de obras y su periferia adyacentes a la obra
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología :	Observación directa.
Frecuencia:	Mensual
Frecuencia emisión informe:	Mensual.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Observación directa por técnico competente
Relación causa-efecto	Afección al suelo y los usos del entorno
Indicador de impacto:	Quejas a la Dirección de Obra, de usuarios y residentes.
Puntos de control:	Suelo exterior adyacentes a la obra
Responsable:	Técnico ambiental.
Frecuencia:	Mensual.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 132/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 438/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Frecuencia emisión informe:	Mensual.

4. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y AMBIENTAL	Objetivo: integración paisajística y ambiental
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impacto potencial:	- Inadecuada integración paisajística
Medidas correctoras:	- Condiciones para la urbanización y la edificación. - Se cuidará la estética y el adecuado grado de integración paisajística de la edificación, zonas verdes, cerramientos, etc. - Con carácter general, y en la medida de lo posible, se recomienda adoptar uniformidad tipológica en el diseño y características de la edificación, mediante el empleo, entre otros, de materiales, cromatismos, etc., que contribuyan a asegurar su adecuada integración paisajística en el entorno residencial. - Para el diseño de pasos peatonales y zonas ajardinadas, en general, se tendrá en cuenta la perspectiva de género, con el propósito de generar espacios públicos seguros e integradores para todos los sectores de la sociedad. -Iluminación -El nivel de iluminación se ajustará a los lux adecuados para producir un alumbrado homogéneo de todo el sector y sin crear áreas de penumbras, pero siempre con el imperativo de no ser demasiado excesivo. -El alumbrado previsto deberá cumplir la legislación en vigor que le afecte, en cuanto a niveles de emisión, tipos de lámparas, dirección de la emisión, etc. - Zonas ajardinadas. -Para el acondicionamiento de nuevas zonas ajardinadas (adscritas al área comercial, al entorno residencial, etc.), se emplearán ejemplares botánicos que se encuentren disponibles en viveros comerciales de la isla, y que bien por su carácter autóctono o bien por su incapacidad probada para dispersarse por sí mismos, aún sin ser autóctonos, se consideran adecuados, priorizando el empleo de especies florísticas adaptadas al piso bioclimático en el que se sitúa el sector, de manera que impliquen el menor requerimiento de riego. -La relación de especies de empleo preferente en los diferentes espacios a acondicionar es la siguiente:

ESPECIES ARBÓREAS	
NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
Phoenix canariensis	Palmera canaria
Convolvulus floridus	Guaidil
Dracaena draco	Drago
ESPECIES ARBUSTIVOS	
NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
Argyranthemum frutescens	Magarza
Euphorbia balsamifera	Tabaiba dulce
Euphorbia canariensis	Cardón
Euphorbia lamarckii	Tabaiba amarga
Lavandula canariensis	Lavanda
Plocama pendula	Balo
Echium sp.	Tajinaste

- Bajo ningún concepto se emplearán especies exóticas agresivas para el desarrollo de las zonas verdes y ajardinadas, prestando especial atención a no incluir ejemplares del catálogo de especies invasoras (*Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras*), así como aquellas otras que no puedan hibridarse con las especies autóctonas o que no tengan capacidad para asilvestrarse en el medio natural demostrado científicamente.
Si bien serán los correspondientes Proyectos de Jardinería los que concretarán el detalle de desarrollo de estas zonas verdes, se recomienda evitar alineaciones y distribuciones

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 133/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 439/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

	monótonas de las plantaciones para asegurar el mayor grado de naturalidad posible en las zonas verdes a implantar.
Momento de verificación	Durante todo el desarrollo de las obras.
Labores de verificación:	Cumplimiento de las determinaciones establecidas
Lugar de verificación:	Ámbito de la parcela Lote 5.
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Observación directa.
Frecuencia de verificación:	Mensual.
Frecuencia emisión informe:	Mensual.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Se constatará el adecuado desarrollo de zonas ajardinadas, la adecuada integración paisajística de la urbanización y edificación, etc.
Relación causa-efecto	La adecuada integración ambiental repercutirá directamente en la calidad paisajística que el potencial receptor de vistas tendrá del entorno.
Indicador de impacto:	Zonas verdes inadecuadas, etc. Empleo inadecuado de las texturas, colores, materiales, etc., en cerramientos y edificación.
Puntos de control:	Ámbito de la parcela Lote 5.
Responsable:	Técnico ambiental.
Frecuencia seguimiento-control:	Mensual.
Frecuencia emisión informe:	Mensual.

5. ACCESIBILIDAD VIARIA Y PEATONAL	Objetivo: minimizar las alteraciones de la accesibilidad viaria y peatonal en la periferia del sector y espacios residenciales.
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impactos previstos:	Pérdida temporal de accesibilidad peatonal y viaria.
Medidas correctoras	-Habilitación, en caso necesario, de pasos alternativos para garantizar la accesibilidad y funcionalidad, en su caso, de las infraestructuras, viarios rodados y peatonales, edificaciones residenciales, etc. -Se evitará en especial que las obras puedan interferir el tráfico asociado al sistema viario colindante, y en caso de necesidad de efectuar cortes temporales en viales y calles del entorno, se deberá observar una planificación de los trabajos, la habilitación de pasos alternativos, etc.
Labores de verificación	Verificación del cumplimiento de las medidas correctoras
Lugar de verificación:	Zonas de obras y su periferia adyacentes a la obra
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología :	Observación directa.
Frecuencia:	Mensual
Frecuencia emisión informe:	Mensual.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Observación directa por técnico competente
Relación causa-efecto	Los cortes de peatonales pueden dificultar el acceso al espacio urbano del sector y su entorno
Indicador de impacto:	Quejas a la Dirección de Obra, de usuarios y residentes.
Puntos de control:	Accesos peatonales y viarios adyacentes a la obra
Responsable:	Técnico ambiental.
Frecuencia:	Mensual.
Frecuencia emisión informe:	Mensual.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 134/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 440/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

6. CONTROL DEL TRÁFICO DE LA OBRA Y ACCESOS.	Objetivo: mantenimiento de la operatividad y buen estado del viario circundante.
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impacto potencial:	-Pérdida de fluidez y seguridad en el viario de acceso de los camiones encargados de traer el material de obra, de retirada de residuos, etc. - Afecciones al viario urbano, (deterioro, etc.).
Medidas correctoras:	- Retirada partículas y gravas en la zona de rodadura fuera de la obra. - Distanciamiento de camiones que salgan/entren en la obra (evitar retenciones por acumulación de vehículos pesados). - Señalización de obra.
Momento de verificación	Durante toda la fase de obras.
Labores de verificación:	Verificación del cumplimiento de las medidas correctoras
Lugar de verificación:	- Puntos de acceso a la obra. - Trama urbana anexa y/o usada por vehículos de obra.
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Observación directa.
Frecuencia de verificación:	Mensual.
Frecuencia emisión informe:	Mensual.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Observación directa por técnico competente del estado de conservación del pavimento del viario de acceso a las obras, de su estado de limpieza, de la entrada y salida del tráfico de obras al viario local, observando que se respetan los accesos establecidos, los límites de velocidad, y que no se producen retenciones innecesarias en el flujo normal de vehículos, y sin afectar a los usos del entorno, etc.
Relación causa-efecto	- La presencia de polvo/gravas puede implicar accidentes a los usuarios de la vía. - Las retenciones en el entorno urbano de las obras por una mala gestión del tráfico de obra deterioran entre otros el bienestar social (a los usuarios del viario afectado).
Indicador de impacto:	- Presencia de polvo y gravas. - Presencia de asfalto en mal estado. - Observación de retenciones. - Quejas a la Dirección de Obras.
Nuevas medidas correctoras (en el caso de ser necesarias):	- Aumento de la frecuencia de limpieza. - Repavimentación de superficies deterioradas. - Adecuación del tráfico a las eventualidades que se puedan producir durante el desarrollo de las obras.
Puntos de control:	- Acceso al ámbito desde el viario local. - Trama urbana anexa a obra y/o usada por vehículos de obra.
Responsable:	Técnico ambiental.
Frecuencia seguimiento-control:	Mensual.
Frecuencia emisión informe:	Mensual.

7.- PATRIMONIO CULTURAL.	Objetivo: protección del patrimonio cultural
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impacto potencial:	Pérdida de valores del patrimonio cultural de los que no se tuviese constancia y que pudiesen resultar evidenciados durante las obras
Medidas correctoras:	- Suspensión cautelar en la zona del hallazgo y comunicación al órgano competente (Cabildo de Gran Canaria) en caso de hallazgo fortuito. - Aplicación de las medidas que pudiera indicar el órgano competente.
Momento de verificación	Toda la fase de obras.
Labores de verificación:	Verificación de paralización de obra en caso de hallazgo fortuito
Lugar de verificación:	Zonas afectadas por remoción de tierras
Responsable:	Arqueólogo y técnico ambiental

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 135/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 441/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Metodología:	Observación directa
Frecuencia de verificación:	Mensual
Frecuencia emisión informe:	Mensual
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Inspección visual mensual, que verifique la inexistencia de manifestaciones de interés patrimonial.
Indicador de impacto:	Aparición de elemento de valor patrimonial.
Nuevas medidas correctoras	Las que pudiera indicar el órgano competente en materia de patrimonio.
Puntos de control:	Toda la obra.
Responsable:	Técnico ambiental y arqueólogo.
Frecuencia seguimiento-control:	Mensual.
Frecuencia emisión informe:	Mensual.

8. CAMBIO CLIMÁTICO (HUELLA DE CARBONO)	Objetivo: prevención, reducción y compensación de la huella de carbono y de sus efectos sobre el cambio climático
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impacto potencial:	El incremento de las emisiones de gases de efecto invernadero puede inducir el fenómeno del cambio climático
Medidas correctoras:	- Propuestas de producción de electricidad basados en fuentes de energía renovable - Proyectos de revegetación y zonas verdes que sirvan para fijar el CO_2 atmosférico. - Proyectos de instalaciones que faciliten el ahorro y la reutilización del agua - Proyectos de instalaciones orientados a la reducción del consumo de energía, la eficiencia energética, etc. - Minimización de superficies duras e impermeables frente a zonas blandas que permitan la evapotranspiración y la infiltración, integración natural de la urbanización, utilización de vegetación autóctona en jardinería, favorecer la infiltración natural de las aguas pluviales reduciendo la impermeabilización, empleo de materiales duraderos cuyo proceso productivo implique el menor impacto ambiental posible (empleo preferente de materiales naturales), regular las características técnicas del alumbrado público para conseguir un elevado rendimiento energético.
Momento de verificación	A lo largo de la fase de redacción de proyectos Durante todo el desarrollo de las obras
Labores de verificación:	Verificación del cumplimiento de las medidas indicadas.
Lugar de verificación:	Ámbito de actuaciones del ámbito Lote 5
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Verificación del cumplimiento de medidas indicadas en los proyectos Observación directa en fase de obras.
Frec. de verificación:	MEDIDAS RELATIVAS AL PLANEAMIENTO: única (proyectos) MEDIDAS EN LA FASE DE OBRAS: mensual
Frec. emisión informe:	Informe único referente a los proyectos Semestral durante la fase de obras
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Labores de seguimiento y control mediante observación directa por parte de técnico competente, verificando: MEDIDAS RELATIVAS AL PLANEAMIENTO - La idoneidad de los proyectos de producción de electricidad basados en fuentes de energía renovable (estimación de la reducción de la huella de carbono). - La idoneidad de los proyectos de revegetación y zonas verdes: destino del mayor porcentaje posible de suelo a la implantación de zonas verdes que sirvan para fijar el CO_2 atmosférico (estimación de la reducción de la huella de carbono asociada). - Proyectos de instalaciones que faciliten el ahorro y la reutilización del agua

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 136/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 442/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

	- Proyectos de instalaciones para la minimización del consumo de energía, eficiencia energética, etc. MEDIDAS RELATIVAS A LA FASE DE EJECUCIÓN - Minimización de superficies duras e impermeables frente a zonas blandas, integración natural del equipamiento, utilización de vegetación autóctona en jardinería, características técnicas del alumbrado público para conseguir un elevado rendimiento energético.
Relación causa-efecto	El incremento de las emisiones de gases de efecto invernadero puede inducir el fenómeno de cambio climático
Indicador de impacto:	- Incumplimiento de medidas
Puntos de control:	Ámbito del MODIFICACIÓN MENOR
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Observación directa Observación directa y datos recogidos durante la explotación del equipamiento.
Frec. Seguimien.-control:	MEDIDAS RELATIVAS AL PLANEAMIENTO: única (proyectos) MEDIDAS EN LA FASE DE OBRAS: mensual
Frec. emisión informe:	Informe único referente a los proyectos Semestral durante la fase de obras

FASE OPERATIVA

1.- MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.	Objetivo: control estado de conservación y mantenimiento de usos e infraestructuras.
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impactos previstos:	Si se realizan los correctos mantenimientos de las infraestructuras no debiendo generarse impactos sobre los viarios, aceras, cerramientos, etc.
Medidas correctoras:	- Mantenimiento en perfecto estado de conservación y limpieza del viario, las aceras y demás áreas peatonales, evitando la formación de áreas marginales; restitución de desperfectos manteniendo las consideraciones iniciales, etc. - Se velará por el buen mantenimiento de las condiciones iniciales adoptadas por las edificaciones, cerramientos, revestimientos, etc., evitando su degradación estética. - La infraestructura de saneamiento e impulsión de aguas residuales se mantendrá en correctas condiciones de operatividad, aislamiento y estanqueidad
Labores de verificación:	Verificación del adecuado mantenimiento.
Lugar de verificación:	Ámbito de la superficie comercial y residencial
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Observación directa.
Frecuencia de verificación:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
Frecuencia emisión informe:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Observación directa.
Indicador de impacto:	Deterioro ambiental de la infraestructura urbana.
Puntos de control:	Ámbito de la superficie comercial y residencial
Responsable:	Técnico ambiental.
Frec. seguimiento-control:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
Frecuencia emisión informe:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.

2. RESIDUOS Y VERTIDOS	Objetivo: mantenimiento de la calidad ambiental.
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impacto potencial:	Proliferación de residuos.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 137/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 443/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Medidas correctoras:	-Adecuada gestión de residuos y vertidos, dando cumplimiento estricto a la legislación vigente. -Limpieza de cunetas y puntos de desagüe antes del inicio del periodo de lluvias. La infraestructura de saneamiento e impulsión de aguas residuales se mantendrá en correctas condiciones de operatividad, aislamiento y estanqueidad, con lo que se evitarán pérdidas de aguas residuales, que pueden provocar afecciones al subsuelo, alteraciones del sosiego público, etc.
Momento de verificación	Observación directa.
Labores de verificación:	Observación directa.
Lugar de verificación:	Ámbito de la superficie comercial y residencial
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Observación directa.
Frecuencia de verificación:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
Frecuencia emisión informe:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Observación directa.
Relación causa-efecto	Aparición de residuos y/o vertidos.
Indicador de impacto:	Proliferación de vertidos, ausencia de áreas de recogida selectiva, etc. Cunetas y puntos de desagüe sucios en especial en las zonas verdes.
Puntos de control:	Ámbito de la superficie comercial y residencial
Responsable:	Técnico ambiental.
Frec. seguimiento-control:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
Frecuencia emisión informe:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.

3.- MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LAS ZONAS AJARDINADAS.	Objetivo: control estado de conservación y mantenimiento de las zonas ajardinadas
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impactos previstos:	Deterioro paisajístico y ambiental
Medidas correctoras:	- En cuando a las características edificatorias, se reparará cualquier daño que puedan sufrir las fachadas y cubiertas manteniéndose en estado adecuado (materiales, pinturas, cubiertas, etc.) - Se velará por el adecuado mantenimiento de las zonas ajardinadas, realizando las podas y reposiciones de marras precisas, retirando los restos vegetales de podas y residuos que puedan ser depositados por algunos usuarios (papeles, plásticos, etc.), efectuando tratamientos fitosanitarios si fuera necesario, abonos, limpieza, etc. - En caso de ser necesaria la reposición de elementos vegetales se hará por la misma especie y con un porte similar y se hará de forma inmediata; prohibición de empleo de especies florísticas incluidas en el catálogo de especies invasoras (Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras). - Los riegos serán debidamente dosificados según las necesidades de cada momento los fitosanitarios empleados atenderán a lo establecido en el RD 2163/1994.
Labores de verificación:	Verificación del adecuado mantenimiento.
Lugar de verificación:	Ámbito de la parcela Lote 5
Responsable:	Técnico ambiental competente.
Metodología:	Observación directa.
Frecuencia de verificación:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
Frecuencia emisión informe:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Observación directa.
Indicador de impacto:	Deterioro ambiental de las zonas verdes, jardineras, etc.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 138/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 444/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Puntos de control:	Ámbito de la parcela Lote 5
Responsable:	Técnico ambiental competente.
Frecuencia seguimiento-control:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
Frecuencia emisión informe:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.

13.5.- ETAPA DE REDEFINICIÓN DEL PVA.

Se asegurará la adopción de nuevas medidas correctoras y/o modificación de las previstas en función de los resultados del seguimiento de los impactos residuales, de aquéllos que se hayan detectado con datos de dudosa fiabilidad, en particular sobre la población del entorno y los usuarios de las zonas colindantes, y de los impactos no previstos que aparezcan.

En consecuencia, se podrá modificar la periodicidad propuesta en el Programa de Vigilancia Ambiental en función de los resultados obtenidos.

Por tanto, el contenido de la etapa de redefinición depende del desarrollo del seguimiento y control de las medidas protectoras y correctoras contenidas en este Documento Ambiental Estratégico. Precisamente, será este seguimiento el que permita valorar la necesidad de modificar algunas de las medidas existentes y/o proponer nuevas en función del avance de las obras.

La modificación o inclusión de medidas correctoras adicionales llevarán consigo la aprobación por parte del Órgano Ambiental actuante.

13.6.- ETAPA DE EMISIÓN Y REMISIÓN DE INFORMES.

En los apartados precedentes, para cada uno de los elementos ambientales objeto de seguimiento ambiental, y en cada una de las fases de VERIFICACIÓN y de SEGUIMIENTO Y CONTROL, además de la correspondiente frecuencia de aplicación, se incluye la frecuencia de emisión y remisión de los informes.

En los citados informes se incluirán posibles mejoras detectadas, cualquier incidencia y el modo en el cual las mismas fueron o serán solventadas, etc. Los informes serán remitidos al órgano ambiental competente, si este lo solicita.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 139/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 445/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

14.- CONCLUSIÓN.

Como conclusión de la **ACTUALIZACIÓN** del **DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO: "MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 47 DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DETIRAJANA. GRAN CANARIA"** correspondiente al después de analizar los efectos de sus determinaciones que podrían afectar a los factores ambientales (factores físicos, químicos, biológicos, socioeconómicos y culturales), después de haberlos valorado y evaluado, encontrado medidas correctoras y protectoras para cada uno de los impactos detectados, y de haber desarrollado un Programa de Vigilancia Ambiental adecuado, se obtienen los argumentos suficientes para asegurar que el desarrollo de dicha propuesta no va a inducir repercusiones negativas sobre el medio ambiente en ninguno de los aspectos sobre los que incide, ni de forma directa ni de manera indirecta, **SE VALORA QUE ESTA ACTUALIZACIÓN MENOR NO TIENE EFECTOS SIGNIFICATIVOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE**.

En Las Palmas de Gran Canaria, febrero de 2025

52820316B ROSENDO JESUS LOPEZ (R: B76526177)

Firmado digitalmente por 52820316B ROSENDO JESUS LOPEZ (R: B76526177)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Ref:AEAT/AEAT0399/PUESTO 1/55951/181220231027291, serialNumber=IDCES-52820316B, givenName=ROSENDO JESUS, sn=LOPEZ LOPEZ, cn=52820316B ROSENDO JESUS LOPEZ (R: B76526177), 2.5.4.97=VATES-B76526177, o=EVALUA SOLUCIONES AMBIENTALES SL, c=ES
Fecha: 2025.02.14 09:24:56 Z

Fdo.: Rosendo Jesús López López
Biólogo Colegiado Nº7755-L
DNI: 52.820.316-B
Director General

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 140/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 446/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

INFORMACIÓN DE DOCUMENTO ELECTRÓNICO CATALOGADO

Información

Este documento fue incorporado el 17-02-2025 al Gestor Documental de la entidad ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA a través de su sistema de Registro y Gestión Administrativa.

La incorporación, así como el proceso de digitalización que se haya podido aplicar sobre el documento, fue realizada con todas las garantías y de acuerdo a lo establecido en el Esquema Nacional de Interoperabilidad y a las leyes 39/2015 y 40/2015.

A continuación se detallan los metadatos asociados:

Documento

Denominación:	itc_ACTUALIZACION_DAE BELLAVISTA_140225_fdo (1).zip
Origen:	ADMINISTRACIÓN
Órgano:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
Soporte original:	DIGITAL
Tipo documental ENI:	TD99
Formato:	ZIP

Catalogación

Dependencia:	MASPALOMAS
Resumen SHA1:	qU0kFDuMUeHf+5wBWyR97/7PMsU=

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:36
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 144FFFB2782DC34B64E852F796A35B26

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/144FFFB2782DC34B64E852F796A35B26

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:36 - 1/1 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:57

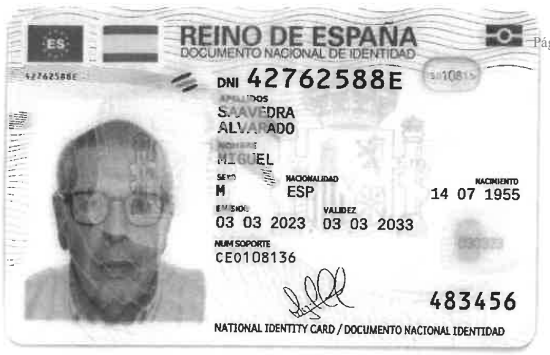
Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 447/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45





Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:37
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 2A17979DDC17360F37C206FE614FD8F3 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2A17979DDC17360F37C206FE614FD8F3		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:37	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:58

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 448/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Agencia Tributaria
sede.agenciatributaria.gob.es

Delegación Especial de CANARIAS

Unidad de Gestión de Grandes Empresas de CANARIAS
PZ DERECHOS HUMANOS, 1
35003 LAS PALMAS (LAS PALMAS)
Tel. 901200350

Nº de Remesa: 00030390008

Nº Comunicación: 2366434302339

CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA
CALLE JOSEFINA MAYOR 50
35200 TELDE
PALMAS, LAS

COMUNICACIÓN DE TARJETA ACREDITATIVA DEL NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL (NIF)

Con esta comunicación se envía la tarjeta acreditativa del NIF que figura en la parte inferior de este documento.
Este documento tiene plena validez para acreditar el NIF asignado. Asimismo, si resulta más cómodo, se puede recortar la tarjeta que figura en la parte inferior y que posee los mismos efectos acreditativos que el documento completo.
Se podrá verificar la validez de este documento siguiendo el procedimiento general para el cotejo de documentos habilitado en la Sede Electrónica de la Agencia Tributaria (sede.agenciatributaria.gob.es), utilizando el código seguro de verificación que figura al pie.
Los obligados tributarios deberán incluir su número de identificación fiscal en todas las autoliquidaciones, declaraciones, comunicaciones o escritos que presenten ante la Administración tributaria, así como en todos en todos los documentos de naturaleza o con trascendencia tributaria que expida como consecuencia del desarrollo de su actividad.

Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015. Art.43) por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, con fecha 08 de Febrero de 2023. Autenticidad verificable mediante ***Código Seguro Verificación PNCGAVH8HAQP4Z85*** *en www.agenciatributaria.gob.es.*

Agencia Tributaria
www.agenciatributaria.es

TARJETA DE IDENTIFICACIÓN FISCAL
Número de Identificación Fiscal **Definitivo**

B76088418

Denominación o Razón Social: **CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA**

Anagrama Comercial

Domicilio Fiscal: **CALLE JOSEFINA MAYOR, NUM 50**
35200 TELDE - (PALMAS, LAS)

Domicilio Social: **CALLE JOSEFINA MAYOR, NUM 50**
35200 TELDE - (PALMAS, LAS)

Administración de la AEAT **35850 UGGE**

Fecha N.I.F. **Definitivo: 01-04-2011**

App AEAT

Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015 Art. 43). Autenticidad verificable mediante **Código Seguro Verificación PNCGAVH8HAQP4Z85** en https://sede.agenciatributaria.gob.es

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:38
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 8CE92D3A0D5974E83C3B9C44676D6438
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8CE92D3A0D5974E83C3B9C44676D6438

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:38 - 1/1 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 449/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625696

10/2010

JOSÉ LUIS PARDO LÓPEZ
NOTARIO
C/. Galicia, 32
35007 Las Palmas de G. Canaria
Tlf.: 928 472 998 / Fax: 928 22 81 04

CONSTITUCION DE SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA CONFORME LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO QUINTO DEL REAL DECRETO-LEY 13/2010:

"CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA"

NUMERO: QUINIENTOS DIECISÉIS

En Las Palmas de Gran Canaria a cuatro de marzo de dos mil once.- ----------

Ante mi **JOSE LUIS PARDO LOPEZ**, Notario del Ilustre Colegio de las Islas Canarias con residencia en Las Palmas de Gran Canaria.----------

COMPARECE

DON MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO, mayor de edad, casado con doña Lidia Esther Antúnez Rodríguez (43.255.937-K) en régimen económico matrimonial de gananciales, vecino de Las Palmas de Gran Canaria (Las Palmas), con domicilio en calle Lord Byron, número 5 y con D.N.I. y N.I.F. número 42.762.588-E. ----------

IDENTIFICO al señor compareciente por su reseñado documento de identidad, conforme al articulo 23, apartado c) de la Ley del Notariado. Copia de dicho documento una vez comprobada su concordancia, lo conservaré en soporte informático, para dar

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 1/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 450/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

cumplimiento al artículo 4 de la Orden EHA/114/2008 de 29 de enero. ----------

INTERVIENE en su propio nombre y derecho.-. ----------

Tiene a mi juicio, capacidad legal necesaria para formalizar la presente escritura pública de **CONSTITUCION DE SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, y al efecto, ----------

EXPONE

PRIMERO.- Que con el nombre de **"CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA"** tiene la voluntad de constituir una Sociedad de Responsabilidad Limitada, con sujeción a las normas que establece el **Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio**, (en adelante "La Ley") **y especialmente a lo establecido en el Real Decreto Ley 13/2010** y demás aplicables de carácter general o especial ----------

SEGUNDO- Que proceden a la constitución de la expresada sociedad con arreglo a las siguientes ----------

ESTIPULACIONES

PRIMERA. CONSTITUCION.- DON MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO constituye una Sociedad de Responsabilidad Limitada con la denominación **"CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA"**, con un capital de **TRES MIL SEIS EUROS (3.006,00 €)**, domiciliada en calle Josefina Mayor, N.º 50, Polígono Industrial El Goro, de Telde (LAS PALMAS) y de carácter unipersonal. ---------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 2/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 451/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625695

10/2010

Dicha Sociedad se regirá por el siguiente orden de fuentes: 1º.- Por las disposiciones legales imperativas; 2º.- Por los Estatutos; y 3º.- Por las demás disposiciones legales aplicables. ----

ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD

"CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA"

CAPITULO I

DENOMINACIÓN, OBJETO, DOMICILIO Y DURACIÓN

ARTICULO 1º.- Esta Sociedad se denomina **"CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA"** y se regirá por las normas que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, (en adelante "La Ley") y demás aplicables de carácter general o especial, y los presentes estatutos y acuerdos sociales posteriores. ----------

ARTÍCULO 2º.- Constituye el objeto de la Sociedad: ----------

La elaboración, transformación, envasado, importación, exportación, compraventa, almacenamiento, distribución y comercialización en general de todo tipo de productos vegetales, cárnicos, pescados, mariscos y demás productos marinos. ----------

Elaboración, distribución y comercialización en general de

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 3/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 452/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

piensos para animales y materias primas para su preparación.-------

La instalación y explotación, incluso en régimen de arrendamiento, de almacenes de depósitos comerciales, plantas frigoríficas y de maquinaria y equipamiento en general de industrias de elaboración, transformación y envasado de todo tipo de productos vegetales, cárnicos, pescados, mariscos y demás animales y productos marinos.----------

La comercialización de toda clase de productos, en particular de negocios o establecimientos de supermercados e hipermercados.----------

La elaboración, distribución y comercialización de alimentos precocinados y preparados y en general prestación de los servicios denominados de catering.----------

La promoción, formación, construcción y comercialización en régimen de compraventa, arrendamiento o por cualquier otro título, de parcelaciones, urbanizaciones, viviendas, chalets, apartamentos, locales comerciales, almacenes, aparcamientos de vehículos, naves industriales o cualquier otro tipo de bienes o realizaciones inmobiliarias.----------

La construcción, compraventa, arrendamiento y explotación de hoteles, apartoteles y demás establecimientos de alojamientos hoteleros o extra hoteleros. El arrendamiento de toda clase de bienes muebles mediante los instrumentos públicos legalmente existentes.----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 4/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 453/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625694

10/2010

NOTARIA DE DON JOSÉ LUIS PARDO LOPEZ - LAS PALMAS - NIHIL PRIUS FIDE

Las actividades enumeradas podrán ser también desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, mediante la participación en otra Sociedad con objeto análogo. ----------

Queda excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad. ----------

Las actividades contenidas en los apartados anteriores quedan fuera del ámbito de aplicación de la Ley 2/2007 de 15 de marzo, de sociedades profesionales, en el sentido de que no son ejercitadas directamente por la sociedad, sino que esta sirve de intermediación entre los profesionales con titulación oficial que las ejerciten y el cliente o solicitante de las prestación de dichas actividades profesionales. ----------.

ARTICULO 3º.- El domicilio social queda fijado en **calle Josefina Mayor, N.º 50, Polígono Industrial El Goro, de Telde (LAS PALMAS).**----------

El cambio de domicilio social consistente en su traslado dentro del mismo término municipal, no exigirá el acuerdo de la Junta General, pudiendo acordarse por el Órgano de Administración de la Sociedad; en cualquier otro caso, se exigirá el acuerdo de la Junta

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 5/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 454/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

General. ----------

El Órgano de Administración será competente para decidir o acordar la creación, la supresión o el traslado de las sucursales, agencias y representaciones en cualquier lugar que estime conveniente.----------

El acuerdo de transferir al extranjero el domicilio de la sociedad sólo podrá adoptarse cuando exista un Convenio Internacional vigente en España que lo permita con mantenimiento de la misma personalidad jurídica. ----------

ARTICULO 4º.- Su duración es indefinida y da comienzo a sus operaciones el día de la firma de la escritura de constitución. ----

CAPITULO II

CAPITAL SOCIAL - PARTICIPACIONES

ARTICULO 5º.- El capital social íntegramente suscrito y desembolsado se fija en **TRES MIL SEIS EUROS (3.006,00 €)**, dividido en **TRES MIL SEIS** participaciones SOCIALES, numeradas de la uno a la tres mil seis, ambas inclusive, de **UN EURO (1,00 €)** de valor nominal, cada una de ellas, acumulables e indivisibles, que no tendrán el carácter de valores, no podrán estar representadas por medio de títulos o de anotaciones en cuenta, ni denominarse acciones. ----------

Las participaciones atribuirán a los socios los mismos derechos, con las excepciones expresamente establecidas en la Ley. ----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 6/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 455/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625693

10/2010

ARTICULO 6º.- La transmisión de las participaciones sociales, así como la constitución del derecho real de prenda sobre las mismas, deberá constar en documento público.----------

La constitución de derechos reales diferentes del referido en el párrafo anterior sobre las participaciones sociales deberá constar en escritura pública.----------

El adquiriente de las participaciones sociales podrá ejercer los derechos de socio frente a la sociedad desde que ésta tenga conocimiento de la transmisión o constitución del gravamen.----------

Hasta la inscripción de la sociedad o, en su caso, del acuerdo de aumento del capital en el Registro Mercantil no podrán transmitirse las participaciones sociales. ----------

Será enteramente libre la transmisión voluntaria de participaciones sociales por actos inter vivos entre socios, así como la realizada en favor del cónyuge, ascendientes o descendientes del socio o en favor de sociedades pertenecientes al mismo grupo que la transmítete.----------

Fuera de los casos previstos en el párrafo anterior, la transmisión voluntaria de participaciones sociales por actos inter vivos se regirá por las siguientes reglas: ----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 7/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 456/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

a) El socio que se proponga transmitir su participación o participaciones deberá comunicarlo por escrito al Órgano de Administración, haciendo constar el número y características de las participaciones que pretende transmitir, la identidad del adquiriente y el precio y demás condiciones de la transmisión.----------

b) La transmisión quedará sometida al consentimiento de la sociedad, que se expresará mediante acuerdo de la Junta General, previa inclusión del asunto en el orden del día, adoptado por la mayoría ordinaria establecida por la Ley. ----------

c) La sociedad sólo podrá denegar el consentimiento si comunica al transmítete, por conducto notarial, la identidad de uno o varios socios o terceros que adquieran la totalidad de la participaciones. No será necesaria ninguna comunicación al transmítete si concurrió a la Junta General donde se adoptaron dichos acuerdos. Los socios concurrentes a la Junta General tendrán preferencia para la adquisición. Si son varios los socios concurrentes interesados en adquirir, se distribuirán las participaciones sociales entre todos ellos a prorrata de su participación en el capital social.----------

d) El precio de las participaciones, la forma de pago y las demás condiciones de la operación, serán las convenidas y comunicadas a la sociedad por el socio transmítete. Si el pago de la totalidad o de parte del precio estuviera aplazado en el proyecto de transmisión, para la adquisición de las participaciones será

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 8/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 457/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625692

10/2010

requisito previo que una entidad de crédito garantice el pago del precio aplazado.----------

En los casos en que la transmisión proyectada fuera a título oneroso distinto de la compraventa o a título gratuito, el precio de adquisición será el fijado de común acuerdo por las partes y, en su defecto, el valor real de las participaciones el día en que se hubiere comunicado a la sociedad el propósito de transmitir. Entendiéndose por valor real, el valor razonable determinado por auditor de cuentas, que no sea el que tuviere designado la sociedad, siendo confiada tal misión al Auditor que de común acuerdo designen los interesados o, que, a solicitud de cualquiera de ellos, nombre el Registrador Mercantil del domicilio social.----------

En los casos de aportación a sociedad anónima o comanditaria por acciones, se entenderá por valor real de las participaciones el que resulte del informe elaborado por el experto independiente nombrado por el Registrador mercantil. ----------

e) El documento público de transmisión deberá otorgarse en el plazo de un mes a contar desde la comunicación por la sociedad de la identidad del adquiriente o adquirientes. ----------

f) El socio podrá transmitir las participaciones en las

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 9/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 458/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

condiciones comunicadas a la sociedad, cuando hayan transcurrido tres meses desde que hubiera puesto en conocimiento de ésta su propósito de transmitir sin que la sociedad le hubiera comunicado la identidad del adquiriente o adquirientes. ----------

En caso de transmisión forzosa a que se refiere el artículo 109 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio de la Ley, los socios y, en su defecto, la sociedad tendrán derecho de adquisición preferente, en los términos y con las condiciones que el indicado precepto consagra. ----------

ARTICULO 7º.- La Adquisición de alguna participación social por sucesión hereditaria, confiere al heredero o legatario la condición de socio. ----------

ARTICULO 8º.- La sociedad llevará un Libro registro de socios, en el que se harán constar la titularidad originaria y las sucesivas transmisiones, voluntarias o forzosas, de las participaciones sociales, así como la constitución de derechos reales y otros gravámenes sobre las mismas. En cada anotación se indicará la identidad y domicilio del titular de la participación o del derecho o gravamen constituido sobre aquella. ----------

La sociedad sólo podrá rectificar el contenido del Libro registro si los interesados no se hubieren opuesto a la rectificación en el plazo de un mes desde la notificación fehaciente del propósito de proceder a la misma.----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 10/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 459/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625691

10/2010

Cualquier socio podrá examinar el Libro registro de socios, cuya llevanza y custodia corresponde al órgano de administración.----------

El socio y los titulares de derechos reales o gravámenes sobre las participaciones sociales, tienen derecho a obtener certificación de las participaciones, derechos o gravámenes registrados a su nombre.----------

Los datos personales de los socios podrán modificarse a su instancia, no surtiendo entre tanto efectos frente a la sociedad. ------

ARTICULO 9º.- En caso de copropiedad sobre una o varias participaciones sociales, los copropietarios habrán de designar una sola persona para el ejercicio de los derechos de socio, y responderán solidariamente frente a la sociedad de cuantas obligaciones se deriven de ésta condición. La misma regla se aplicará a los demás supuestos de cotitularidad de derechos sobre las participaciones. ----------

ARTICULO 10º.- En el caso de usufructo de participaciones, la cualidad de socio reside en el nudo propietario, pero el usufructuario tendrá derecho, en todo caso, a los dividendos acordados por la sociedad durante el usufructo. El ejercicio de los

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 11/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 460/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

demás derechos de socio corresponde al nudo propietario.----------

En las relaciones entre el usufructuario y el nudo propietario regirá lo que determine el título constitutivo del usufructo y, en su defecto, lo dispuesto en la legislación civil aplicable.----------

ARTICULO 11º.- En el caso de prenda de participaciones sociales corresponderá al propietario de éstas el ejercicio de los derechos de socio. ----------

En caso de ejecución de la prenda de participaciones se aplicarán las reglas previstas para el caso de transmisión forzosa por el artículo 109 de la Ley, del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio. ----------

En caso de embargo de participaciones, se observarán las mismas reglas, siempre que sean compatibles con el régimen específico del embargo.----------

CAPITULO III

ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD

JUNTA GENERAL

ARTICULO 12º.- La sociedad será administrada y representada por un Órgano de Administración, que podrá estar configurado por un Administrador Único, varios Administradores que actúen solidaria o conjuntamente, nombrado por la Junta General de socios, que podrá optar, alternativamente, por cualquiera de las modalidades de Administración citadas, sin

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 12/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 461/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625690

10/2010

necesidad de modificación estatutaria. Para ser nombrado administrador no se requerirá la condición de socio. La duración del cargo de administrador será indefinida, y podrán ser separados por la expresada Junta en cualquier momento. ----------

El número de administradores será como mínimo de uno y como máximo de doce. ----------

ARTICULO 13º.- Los socios, reunidos en Junta General, decidirán en los asuntos propios de la competencia de la Junta. Todos los socios incluso los disidentes y los que no hayan participado en la reunión, quedan sometidos a los acuerdos de la Junta General. ----------

Los acuerdos sociales se adoptarán por mayoría de los votos validamente emitidos, siempre que representen al menos un tercio de los votos correspondientes a las participaciones sociales en que se divida el capital social excepto en los casos en que se requiera, según la legislación aplicable, la presencia de un porcentaje distinto del capital social. No se computarán los votos en blanco. ----------

El aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los Estatutos sociales para la que no se exija

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 13/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 462/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

mayoría cualificada requerirán el voto favorable de más de la mitad de los votos correspondientes a las participaciones en que se divida el capital social.----------

La autorización a los administradores para que se dediquen, por cuenta propia o ajena, al mismo, análogo o complementario genero de actividad que constituya el objeto social; la supresión o la limitación del derecho de preferencia en los aumentos de capital; la transformación, la fusión, la escisión, la cesión global de activo y pasivo y el traslado del domicilio social al extranjero, y la exclusión de socios requerirán el voto favorable de, al menos, dos tercios de los votos correspondientes a las participaciones en que se divida el capital social.----------

Es competencia de la Junta General deliberar y acordar sobre todos los asuntos en que tenga interés la sociedad. ----------

Todos los socios tienen derecho de asistir a la Junta General. El socio podrá hacerse representar en las reuniones de la Junta General por medio de otro socio, su cónyuge, ascendientes, descendientes o persona que ostente poder general conferido en documento público con facultades para administrar todo el patrimonio que el representado tuviere en territorio nacional. La representación comprenderá la totalidad de las participaciones de que sea titular el socio representado y deberá conferirse por escrito. Si no constare en documento público deberá ser especial para cada Junta. ----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 14/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 463/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625689

10/2010

NOTARIA DE DON JOSÉ LUIS PARDO LOPEZ - LAS PALMAS -

ARTICULO 14º.- La Junta General será convocada por el Órgano de administración y, en su caso, por los liquidadores de la sociedad.----------

El órgano de administración convocará la Junta General para su celebración dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio con el fin de censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado. Si estas Juntas Generales no fueren convocadas dentro del plazo legal, podrán serlo por el Juez de Primera Instancia del domicilio social, a solicitud de cualquier socio y previa audiencia de los administradores.----------

El Órgano de administración convocará asimismo la Junta General siempre que lo considere necesario o conveniente y, en todo caso, cuando lo soliciten uno o varios socios que representen, al menos, el cinco por ciento del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta. En este caso, la Junta General deberá ser convocada para su celebración dentro del mes siguiente a la fecha en que se hubiere requerido notarialmente al Órgano de administración para convocarla, debiendo incluirse necesariamente en el orden del día los asuntos que hubiesen sido

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 15/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 464/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

objeto de solicitud.----------

Si el Órgano de administración no atiende oportunamente a la solicitud, podrá realizarse la convocatoria por el Juez de Primera Instancia del domicilio social, si lo solicita el porcentaje del capital social a que se refiere el párrafo anterior y previa audiencia de los administradores. ----------

En caso de muerte o cese del administrador único, de todos los administradores que actúen individualmente, de alguno de los administradores que actúen conjuntamente, sin que existan suplentes, cualquier socio podrá solicitar del Juez de Primera Instancia del domicilio social la convocatoria de Junta General para el nombramiento de los administradores. Además cualquiera de los administradores que permanezcan en el ejercicio del cargo podrá convocar la Junta General con ese sólo objeto. ----------

Las Juntas Generales serán convocadas mediante carta certificada y con acuse de recibo o notificación por conducto notarial o burofax, dirigida, individualmente a cada uno de los socios, al domicilio designado al efecto o al que conste en el Libro registro de socios. La convocatoria de la Junta, en caso de traslado internacional del domicilio social, debe publicarse en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de gran circulación en la provincia en la que la sociedad tenga su domicilio, con dos meses de antelación como mínimo a la fecha prevista para su celebración. ----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 16/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 465/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625688

10/2010

Entre la convocatoria y la fecha prevista para la celebración de la reunión deberá existir un plazo de, al menos, quince días, computándose dicho plazo desde la fecha en que hubiese sido remitido o notificado notarialmente el anuncio al último de ellos. -----

La convocatoria expresará el nombre de la sociedad, la fecha y hora de la reunión, así como el orden del día, en el que figurarán los asuntos a tratar. Figurará asimismo en el anuncio de la convocatoria el nombre de la persona o persona que realicen la comunicación.----------

La Junta General se celebrará en el término municipal donde la sociedad tenga su domicilio. Si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración, se entenderá que la Junta ha sido convocada para su celebración en el domicilio social. ----------

Actuarán de Presidente y Secretario de la Junta, en caso de Administrador único, actuará de Presidente el administrador y de Secretario el socio que elijan los concurrentes a la reunión, en caso de varios administradores que actúen individual o conjuntamente, actuará de Presidente el Administrador de mayor edad y de Secretario el mas joven.----------

ARTICULO 15º.- Todos los acuerdos sociales deberán

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 17/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 466/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

constar en acta. El acta incluirá necesariamente la lista de asistentes y deberá ser aprobada por la propia Junta al final de la reunión o, en su defecto, y dentro del plazo de quince días, por el Presidente de la Junta General y dos socios interventores, uno en representación de la mayoría y otro por la minoría. ----------

También se podrá levantar acta notarial de la Junta General en los términos que resultan del artículo 203 de la Ley reguladora.--

ARTICULO 16º.- La Junta General quedará validamente constituida para tratar de cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que esté presente o representada la totalidad del capital social y los concurrentes acepten por unanimidad la celebración de la reunión y el orden del día de la misma. ----------

La Junta Universal podrá reunirse en cualquier lugar del territorio nacional o del extranjero. ----------

ARTICULO 17º.- La representación de la sociedad, en juicio y fuera de él, corresponde al órgano de administración.----------

La atribución del poder de representación a los administradores se regirá por las siguientes reglas:----------

a) En el caso de Administrador único, el poder de representación corresponderá necesariamente a éste.----------

b) En el caso de varios administradores solidarios, el poder de representación corresponde a cada administrador.----------

c) En el caso de varios administrador conjuntos el poder de

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 18/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 467/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625687

10/2010

representación se ejercerá mancomunadamente, en cuyo caso el poder de representación se ejercerá mancomunadamente por dos cualesquiera de ellos.----------

El Órgano de Administración podrá realizar toda clase de actos de administración y representación y de disposición, obligacionales y de riguroso dominio, correspondiéndole la gestión de la sociedad y su representación frente a terceros. ----------

CAPITULO V

BALANCE Y APLICACIÓN DE RESULTADO

ARTICULO 18º.- El ejercicio social comenzará el día primero de Enero de cada año y finalizará el treinta y uno de Diciembre siguiente, sin perjuicio de la facultad de que la Junta decida variar éstas fechas, manteniendo el mismo lapso de tiempo entre una y otra.----------

El primer ejercicio social comenzará el día de la firma de la escritura de constitución.----------

ARTÍCULO 19º.- Se aplicará a las cuentas anuales de la sociedad lo dispuesto en TITULO VII del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio.----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 19/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 468/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

A partir de la convocatoria de la Junta General, cualquier socio podrá obtener de la sociedad, de forma inmediata y gratuita, los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la misma, así como el informe de gestión y, en su caso, el informe de los auditores de cuentas. En la convocatoria se hará mención de este derecho. ----------

Durante el mismo plazo el socio o socios que representen al menos el cinco por ciento del capital podrán examinar en el domicilio social, por sí o en unión de experto contable, los documentos que sirvan de soporte y de antecedente de las cuentas anuales. ----------

ARTICULO 20º.- La distribución de dividendos a los socios se realizará en proporción a su participación en el capital social.---------

CAPITULO VI

DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD

ARTICULO 21º.- La Sociedad se disolverá por cualquiera de las causas enumeradas en las normas establecidas en el articulo 360 y siguientes el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio. ----------

ARTICULO 22º.- Quienes fueren administradores al tiempo de la disolución quedarán convertidos en liquidadores, salvo que la Junta General, al acordar la disolución, designe otros. La liquidación se ajustará, en todo caso, a lo dispuesto en el artículo

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 20/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 469/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625686

10/2010

371 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio. ----------

CAPITULO VII

DE LA RESOLUCIÓN DE DUDAS Y CONTROVERSIAS

ARTICULO 23º.- Con salvedad de los casos en los que las leyes establecen un procedimiento especial de obligatoria observancia, las diferencias que puedan surgir entre los socios, como tales o entre éstos y la Sociedad, o su Órgano de Administración, serán dirimidas por tres árbitros, en equidad, nombrados de conformidad con la Ley Reguladora del Arbitraje vigente, sin perjuicio de los derechos de impugnación de acuerdos establecidos en los artículos los artículos 204 y 251 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio. ----------

SEGUNDA. SUSCRIPCION Y DESEMBOLSO.- El capital social es de **TRES MIL SEIS EUROS (3.006,00 €)**, dividido en **TRES MIL SEIS participaciones sociales**, iguales, acumulables e indivisibles de **UN EURO (1,00 €)** de valor nominal cada una, que a efectos estadísticos y de identificación se numeran del uno a la tres

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 21/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 470/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

mil seis, ambos inclusive, que son íntegramente suscritas y desembolsadas por el socio fundador, mediante ingreso-deposito en efectivo en entidad bancaria, según acreditan con **certificación** que **se incorpora** a esta matriz formando parte de ella. ----------

TERCERA. ORGANO DE ADMINISTRACION.- DON MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO, dando a este acto carácter de Junta Universal de socios de la Compañía, acuerda: ----------

a) Determinar que la Sociedad será inicialmente representada y administrada, por **plazo indefinido**, por: **UN ADMINISTRADOR ÚNICO**. ----------

b) Designar **ADMINISTRADOR ÚNICO** de la Compañía a **DON MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO**, cuyas circunstancias personales quedan reseñadas en la comparecencia de esta escritura; quien, presente en este acto, **acepta** su cargo y toma posesión del mismo, después de manifestar no estar incursa en las prohibiciones a que se refiere la estipulación quinta.----------

No se precisa la designación de Auditores de Cuentas por no ser necesario al reunir la Sociedad los requisitos establecidos en el artículo 108 para formular balance abreviado. ----------

CUARTA.- Para el período comprendido entre este acto y el de la inscripción de la Sociedad en el Registro Mercantil, se establecen las siguientes normas: ----------

1) -El Órgano de administración podrá ejercitar todas sus facultades de administración y representación y conferir

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 22/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 471/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625685

10/2010

NOTARIA DE DON JOSÉ LUIS PARDO LOPEZ - LAS PALMAS - NIHIL PRIUS FIDE

apoderamientos con igual alcance. ----------

2) -La Junta General podrá adoptar acuerdos, dentro de su competencia, para la realización de actos durante dicho período.----

Por los actos realizados en virtud de lo previsto en esta estipulación cuarta, responderá solidariamente la Sociedad con todo su patrimonio y los socios hasta el límite de lo que se hubiesen obligado a aportar.----------

QUINTA.- Se prohíbe expresamente la ocupación o ejercicio de cargos de administración en esta Sociedad a las personas declaradas incompatibles por la Ley 12/95 11 de Mayo, especialmente las contenidas en la Ley 5/2006 de 10 de abril y la Ley 3/1997 de 8 de Mayo de incompatibilidades de los miembros del Gobierno del Estado y Altos Cargos de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, así como la correspondiente legislación autonómica. ----------

Asegura el nombrado para cargo en esta escritura, que no está incursos en incompatibilidad legal o estatutaria alguna. ----------

SEXTA.- DON MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO asevera que la denominación dada a la Sociedad aquí constituida no coincide con la de ninguna otra preexistente y lo acredita con la

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 23/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 472/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

oportuna certificación del Registro Mercantil Central, que me entrega y dejo incorporada a esta matriz. ----------

SEPTIMA.- Advierto expresamente de la obligatoriedad de la inscripción de la presente escritura en el Registro Mercantil. ----------

De conformidad con lo establecido en el Registro Mercantil el otorgante consiente expresamente la inscripción parcial de la presente escritura y de los Estatutos, en el supuesto que cualquiera de sus cláusulas o estipulaciones adoleciese de algún defecto a juicio del Registrador Mercantil.----------

OCTAVA. Asimismo advierto yo, el Notario, a la señora compareciente, de lo dispuesto en los artículos 12 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital, y concordantes del Reglamento del Registro Mercantil, en relación a la situación de unipersonalidad de esta Sociedad; por lo que en tanto subsista la situación de unipersonalidad la Sociedad **hará constar expresamente su condición de unipersonal** en toda su documentación, correspondencia, notas de pedido, y facturas, así como en todos los anuncios que haya de publicar por disposición legal o estatutaria. ----------

NOVENA. SOLICITUD DE EXENCIONES FISCALES.- Los interesados **solicita expresamente las exenciones fiscales y bonificaciones arancelarias**, tanto Notariales como Regístrales, contenidas en el Real Decreto-Ley 13/2010, artículos tres y quinto.----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 24/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 473/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625684

10/2010

DÉCIMA.- PRÓRROGA DE LA RESERVA DE LA DENOMINACIÓN SOCIAL. ----------

Para evitar la caducidad de la reserva de la denominación social, SE SOLICITA del señor Registrador Mercantil que COMUNIQUE al Registrador Mercantil Central que esta escritura se encuentra en el Registro Mercantil pendiente de despacho y así obtener la prórroga de la reserva de la denominación de la compañía por otros dos meses, todo ello de acuerdo con lo establecido por el Art. 412,3 del Reglamento del Registro Mercantil.

UNDÉCIMA. REMISIÓN TELEMÁTICA.- La copia autorizada electrónica se remitirá de conformidad con el artículo 112.1 de la Ley 24/2.001 de 27 de diciembre, el artículo 249 del Reglamento Notarial, la Resolución de la DGRN de 4 de junio de 2.007, y de la obligación del Sr. Registrador de remitir al Notario las comunicaciones previstas por el artículo 112.4 de la citada Ley 24/2001 **y siempre con sujeción a los plazos establecidos en el Real Decreto-Ley 13/2010.**----------

La copia autorizada electrónica se expedirá por el Notario autorizante, conforme al artículo 17 bis 5 de la Ley de 28 de Mayo de 1862, del Notariado y al artículo 224.4 del Reglamento Notarial,

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 25/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 474/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

y especialmente a lo establecido en el articulo quinto del Real Decreto Ley 13/2010,. En ningún caso deberá trasladarse a papel o reproducirse el contenido de la copia, a efectos fiscales u otros distintos de aquellos para los que se ha expedido y remitido. ---------

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN

Así lo dice y otorga en mi presencia. ----------

Quedan hechas las reservas y advertencias legales; en particular y a efectos fiscales advierto de las obligaciones y responsabilidades tributarias que incumben al partes en su aspecto material, formal y sancionador, y de las consecuencias de toda índole que se derivarían de la inexactitud de sus declaraciones. -----

Leída por mí la presente escritura al señor compareciente tras ser advertidos por mí del derecho que tienen a hacerlo por sí mismo, y al que renuncia, y enterado de su total contenido, la encuentra conforme, la ratifica y firma.----------

De haber identificado al señor compareciente, por su respectivo documento de identidad reseñado y exhibido, de su capacidad y legitimación, de que el consentimiento ha sido libremente prestado, de que el otorgamiento se ajusta a la legalidad y a la voluntad debidamente informada del otorgante e interviniente y de todo lo demás consignado en este instrumento público, extendido en trece folios de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie AH, números 6629844 y los doce anteriores.

Yo, el Notario, DOY FE.----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 26/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 475/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625683

10/2010

NOTARIA DE DON JOSÉ LUIS PARDO LOPEZ - LAS PALMAS - NIHIL PRIUS FIDE

Sigue la firma de la compareciente.----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado.----------

Aplicación de Arancel, Ley de Tasas de 13 de Abril de 1.989.

BASE DE CÁLCULO: 3.006

Arancel aplicable nºs. 2, 4, 6 y 7

DERECHOS ARANCELARIOS: 175'24

DILIGENCIA DE INCORPORACION DE DOCUMENTO.- Referida a la escritura número **QUINIENTOS DIECISEIS** del dos mil once, de mi protocolo general ordinario. ----------

Las Palmas de Gran Canaria a cuatro de marzo de dos mil once. ----------

Para hacer constar que el día de hoy recibo a través de la Plataforma e-notario Comunicación Acreditativa del Número de Identificación Fiscal de la sociedad que se constituye: B76088418.----------

De todo ello y de lo demás contenido en esta diligencia,

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 27/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 476/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

extendido a continuación de la escritura que la precede y en el presente folio de papel exclusivo para documentos notariales.--------

Yo, el Notario, DOY FE.----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado.----------

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN TELEMÁTICA Y RECEPCIÓN DEL NÚMERO DE ENTRADA referida a la escritura **QUINIENTOS DIECISÉIS d**el año dos mil **once** de mi protocolo general ordinario. ----------

En Las Palmas de Gran Canaria a cuatro de marzo de dos mil once.----------

La pongo yo, el Notario, para hacer constar que en el día de hoy he remitido por vía telemática al Registro de la Propiedad copia autorizada electrónica de la escritura que antecede, a los efectos de la inscripción en el/los mismo/s.----------

Asimismo, el día de hoy he recibido por vía telemática la comunicación relativa a la entrada de la escritura en el Registro DE MERCANTIL DE LAS PALMAS la cual resultan los siguientes datos: ----------

- Fecha: **04/03/2011**----------
- Hora: **13:11:12**----------
- Año: **2011** ----------
- Número:**2520**----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 28/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 477/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625682

10/2010

- Libro:1.----------

De todo lo cual, así como de extenderse esta diligencia a continuación de la escritura que la motiva, en el presente folio de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie AH, número 6624763. ----------

Yo, el Notario, **DOY FE**. ----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado.----------

DILIGENCIA DE RECEPCIÓN DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN FIRMADO DIGITALMENTE POR EL REGISTRO referida a la **QUINIENTOS DIECISÉIS** del año dos mil **once** de mi protocolo general ordinario.----------

En Las Palmas de Gran Canaria a cuatro de marzo de dos mil once.----------

La pongo yo, el Notario, para hacer constar que en el día de hoy he recibido por vía telemática la comunicación (firmada digitalmente, y debidamente verificada, por el Registro MERCANTIL DE LAS PALMAS) del Asiento de Presentación que la

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 29/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 478/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

presente escritura ha causado en el citado Registro, y que es del siguiente tenor literal: ----------

- **Libro Diario 198**----------
- **Asiento 204** ----------

De todo lo cual, así como de extenderse esta diligencia a continuación de la escritura que la motiva, en este folio de papel exclusivo para documentos notariales de la serie AH, número 6624764. ----------

Yo, el Notario, DOY FE. ----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado.----------

DILIGENCIA.- referida a la escritura número **QUINIENTOS DIECISÉIS** del año dos mil once de mi protocolo general ordinario. ----------.

En Las Palmas de Gran Canaria a nueve de marzo de dos mil once. ----------

La pongo yo, el Notario, para hacer constar que en el día de hoy he recibido calificación defectuosa del registro mercantil por falta de liquidación del impuesto, no pudiendo dar cumplimiento a la legislación vigente Real Decreto ley 13/2010.----------

De todo lo cual, así como de extenderse esta diligencia a continuación de la escritura que la motiva, en este folio de papel

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 30/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 479/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625681

10/2010

exclusivo para documentos notariales de la serie AH, números 6624765. ----------

Del total contenido de esta escritura extendida en diecisiete folios de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie AH, números 6629844, los doce anteriores en orden, de la serie AG, numero 1167074, de la serie AH, numeros 6624763, 6624764 y 6624765.----------

Yo, el Notario, **DOY FE**. ----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado.----------

DOCUMENTOS UNIDOS

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 31/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 480/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

REGISTRO MERCANTIL CENTRAL
SECCION DE DENOMINACIONES

PRINCIPE DE VERGARA, 94
TELÉF. 902 88 44 42
28006 MADRID

CERTIFICACION Nº. 11032318

DON **José Luis Benavides del Rey** , Registrador Mercantil Central, en base a lo interesado por:
D/Da. **MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO,**
en solicitud presentada al Diario con fecha 25/02/2011, asiento 11032684,

CERTIFICO: Que **NO FIGURA** registrada la denominación

CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA

En consecuencia, **QUEDA RESERVADA DICHA DENOMINACION** a favor del citado interesado, por el plazo de **SEIS MESES** desde la fecha que a continuación se indica, conforme a lo establecido en el articulo 412.1 del reglamento del Registro Mercantil.

Madrid, a Veintiocho de Febrero de Dos Mil Once.

EL REGISTRADOR,

REGISTRO MERCANTIL CENTRAL
JOSE LUIS BENAVIDES DEL REY
MADRID

NOTA.- Esta certificación tendrá una vigencia, a efectos de otorgamiento de escritura, de TRES MESES contados desde la fecha de su expedición, de conformidad a lo establecido en el art. 414.1 del Reglamento del Registro Mercantil.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 32/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 481/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625680

10/2010

"la Caixa"

Andrés Guerra Pérez, Apoderado de la oficina 8626, CENTRO DE EMPRESAS DE LAS PALMAS de la CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA, "la Caixa", inscrita con el número 2100 en el Registro Especial de Cajas de Ahorro del Banco de España y con el número 1 en el Registro de Cajas de Ahorro de la Generalitat de Catalunya, figurando asimismo inscrita con el número 3003 en el Registro Mercantil de Barcelona, tomo 20397, folio 1, hoja B-5614, inscripción 1ª, con NIF G-58-899998 y domiciliada en Barcelona, Avenida Diagonal 621-629

CERTIFICA

Que a efectos de lo establecido en el Reglamento del Registro Mercantil, en la Oficina 8626, CENTRO DE EMPRESAS DE LAS PALMAS, se han realizado las siguientes operaciones:
En la cuenta corriente a la vista número 2100-8626-47-0200059931 y a nombre de la entidad CARNICA GLOBAL S.L. EN CONSTITUCION , se han ingresado las cantidades y en las fechas que a continuación se indican:
Fecha 03/03/2011, Importe 3.006,00 Euros

Que según escrito de fecha 03/03/2011 suscrito por CARNICA GLOBAL S.L. EN CONSTITUCION , las aportaciones dinerarias efectuadas han sido realizadas a efectos de la constitución de la sociedad por las personas, en las cantidades y en las fechas que seguidamente se detallan:
Don Miguel Saavedra Alvarado, Importe 3.006,00 Euros, Fecha 03/03/2011
Y para que así conste y surta efecto ante quien proceda, a petición del interesado, libra la presente certificación en LAS PALMAS DE GRAN CANARIA a 03/03/2011.

CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA
8626, CENTRO DE EMPRESAS DE LAS PALMAS

"la Caixa"
- 3 MAR 2011
Centro de Empresas
de Las Palmas - 8626
León y Castillo, 8
35008 LAS PALMAS DE G.C.

Ref: 8626-0027-2011

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 33/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 482/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AG1167075

08/2010

ESPAÑA NOTARIO

Agencia Tributaria

Servicio Telemático de Solicitud de NIF Provisional del Consejo General del Notariado y la Agencia Estatal de la Administración Tributaria

Nº Expediente AEAT
2011C3608840054H

COMUNICACIÓN ACREDITATIVA DEL NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL

La presente comunicación ha sido remitida por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.

Este documento tiene plena validez para acreditar su Número de Identificación Fiscal (NIF).

El Número de Identificación Fiscal (NIF) que figura en la presente comunicación podrá ser comprobado en la página web de la Agencia Tributaria (www.agenciatributaria.es), accediendo a Oficina Virtual / Otros Trámites / Certificaciones Tributarias y, en el grupo de servicios sin certificado de usuario, seleccionando el servicio de Comprobación de la autenticidad de las Tarjetas de Identificación Fiscal con código electrónico. Para ello la propia Agencia Tributaria le remitirá próximamente, por correo ordinario y al domicilio fiscal de la sociedad, una notificación que contiene la Tarjeta de Identificación Fiscal con el código electrónico necesario para efectuar la verificación correspondiente de la validez de la certificación.

El NIF que le ha sido asignado tiene carácter provisional. En breve plazo recibirá, en su domicilio fiscal, en papel, el documento identificador de la tarjeta acreditativa.

Le recordamos que tiene la obligación de aportar la documentación pendiente necesaria para la asignación del NIF definitivo. Una vez cumplidos los trámites administrativos pertinentes, el NIF definitivo le será remitido al domicilio fiscal de la sociedad.

Recuerde que debe incluir su NIF en todos los documentos de naturaleza o con trascendencia tributaria que expida como consecuencia del desarrollo de su actividad, así como en todas las autoliquidaciones, declaraciones, comunicaciones o escritos que presente ante la Administración Tributaria.

NIF Provisional
B76088418

Fecha de expedición del NIF Provisional	**04/03/2011**
Razón o denominación social	**CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA**
Domicilio social	**Josefina Mayor, 50 - 35001 Palmas de Gran Canaria (Las) (Las Palmas)**
Domicilio fiscal	**Josefina Mayor, 50 - 35001 Palmas de Gran Canaria (Las) (Las Palmas)**
Código electrónico justificante de la presentación de solicitud de NIF Provisional	**B0821805AFF4BED4**
Número y fecha del documento notarial en el que se constituye la sociedad	**516, 04/03/2011**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 34/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 483/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625679
AH6624604

10/2010

10/2010

Fecha: 04/03/2011

Hora: 13:11:12

Libro: 1

Año: 2011

Número: 2520

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 35/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 484/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6624603

10/2010

Registro Mercantil Las Palmas
EMILIO CASTELAR, 4 Y 6. 2 PLANTA.
35007 - LAS PALMAS DE G.C.

Notificación de Asiento de Presentación

Se pone en su conocimiento que el documento con número de entrada **1/2011/2.520,0** correspondiente a la sociedad **CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA** autorizado en **LAS PALMAS DE G.C.**, número de protocolo **2011/516** el día **cuatro de marzo de dos mil once** fue presentado el día **cuatro de marzo de dos mil once** en el diario **198**, asiento **204**.

LAS PALMAS DE G.C. , a **cuatro de marzo de dos mil once**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 36/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 485/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625678

10/2010

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

3.- La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 37/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 486/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625702

10/2010

Registro Mercantil Las Palmas
EMILIO CASTELAR, 4 Y 6. 2 PLANTA.
35007 - LAS PALMAS DE G.C.

Notificación de Suspensión de Inscripción por defectos

Don Francisco de Asis Fernandez Rodriguez, Registrador Mercantil de LAS PALMAS MERC., previo el consiguiente examen y calificación, de conformidad con los artículos 18 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada conforme a los siguientes HECHOS y FUNDAMENTOS DE DERECHO:

HECHOS

DIARIO / ASIENTO: 198 / 204
F. PRESENTACION: 04/03/2011
ENTRADA: 1/2011/2.520,0
SOCIEDAD: CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA
HOJA:
AUTORIZANTE: PARDO LOPEZ, JOSé LUIS
PROTOCOLO: 2011/516 de 04/03/2011

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1.- Falta nota sobre liquidación del IMPUESTO, en unión de CARTA DE PAGO. - Artículo 256 de la Ley Hipotecaria y 51.13 de su Reglamento, artículo 86.1 del RRM y artículo 122 del Real Decreto 828/1995 de 29 de mayo por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados-.

2.- El/los defecto/s anterior/es tiene/n la consideración de subsanable/s, no habiéndose tomado anotación preventiva de suspensión conforme al artículo 62.4 del Reglamento del Registro Mercantil por no haberse solicitado.

En relación con la presente calificación :

Puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a los arts. 19 bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria y al Real Decreto 1039/2003, en el plazo de quince días a contar desde la fecha de notificación, sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación que el interesado entienda procedente.

Puede impugnarse directamente ante el Juzgado de lo Mercantil de esta capital mediante demanda que deberá interponerse dentro del plazo de dos meses, contados desde la notificación de esta calificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal conforme a lo previsto en los artículos 324 y 328 de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción por Ley 24/2005 de 18 de Noviembre.

Cabe interponer recurso en este Registro Mercantil para la Dirección General

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 38/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 487/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625677

10/2010

de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de notificación en los términos de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 15º del R.R.M. contando la presente nota de calificación con la conformidad del cotitular del Registro.

LAS PALMAS DE G.C., nueve de marzo de dos mil once

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 39/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 488/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625701

10/2010

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

3.- La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.

ES CO-

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 40/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 489/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625676

10/2010

-PIA DE SU MATRIZ, con la que concuerda que bajo el número de orden al principio indicado obra en mi protocolo general de instrumentos públicos, donde dejo nota. Y a instancias de **la entidad otorgante** según interviene, la expido en veintiun folios de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie #35;15;, números 6625696 y los veinte anteriores. Las Palmas de Gran Canaria, el diez de marzo de dos mil once. **DOY FE.** ----------

FE PÚBLICA NOTARIAL

012469106 2

Gobierno de Canarias
Administración Tributaria Canaria

Oficina Tributaria Gran Canaria Sur

Lugar y fecha: San Bartolome de Tirajana, 31 de Marzo de 2011
Documento:

Núm. de presentación: 20110000107762

Para la liquidación del Impuesto correspondiente a este docume
presentado los modelos de autoliquidación y/o declaración con los
justificante que se relacionan y, si procede se ha acreditad
según validación mecánica al pie.

Se ha presentado copia del documento que se conserva en esta ofic
comprobación de la autoliquidación y, en su caso, rectifi
práctica de la liquidación o liquidaciones complementarias que sean pr

6000200545902	---	---
---	---	---
---	---	---
---	---	---
---	---	---
---	---	---
---	---	---
---	---	---

Gobierno de Canarias
Administración Tributaria Canaria

Oficina Tributaria Gran Canaria Sur

Se solicita al Registrador de la Propiedad
Mercantil y de Bienes Muebles que efectúe
NOTA DE AFECCIÓN FISCAL por la que los
bienes y derechos transmitidos quedarán afectos
a la responsabilidad del pago de las cantidades
liquidadas o no, correspondientes a los tributos que
graven tales transmisiones o adquisiciones, así
como cuando se hayan acogido a algún beneficio
fiscal cuya definitiva efectividad dependa del
cumplimiento de ulteriores requisitos.

Registro Mercantil Las Palmas T: 0 F: 0
CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA
Presentación: 1/198/204 Folio: 33 F.P.: 04/03/2011
Prot.: 2011/516/N/04/03/2011
Fecha: 04/03/2011 13:11 N.Entrada: 1/2011/2.520,0
Pres.PARDO LOPEZ, JOSE LUIS
(Telem.)

CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA
Presentación: 1/198/204 Folio: 33 F.P.: 04/03/2011
Prot.: 2011/516/N/04/03/2011
Fecha: 31/03/2011 12:51 N.Entrada: 1/2011/3.472,0
Pres.VEIGA SOTO, MERCEDES

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 42/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 491/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Registro Mercantil Las Palmas

EMILIO CASTELAR, 4 Y 6. 2 PLANTA. - 35007 LAS PALMAS DE G.C.

CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA

DOCUMENTO: 1/2011/3.472,0 **ASIENTO:** 198/204 **DE FECHA:** 04/03/2011

EL REGISTRADOR MERCANTIL que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18-2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha procedido a su inscripción en la fecha de la presente nota, en el:

TOMO : 1985 **LIBRO** : 0 **FOLIO** : 82

HOJA : GC-44190 **INSCRIP.:** 1ª

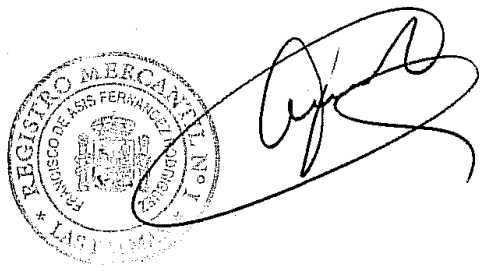
Calificada desfavorablemente la copia telemática del presente título y presentada copia autorizada el día 31 de Marzo de 2.011, en unión de Diligencia de Rectificación de fecha 22 de Marzo corriente, extendida por el mismo Notario autorizante de ésta el 23 de Marzo de 2.011.

Haciéndose constar expresamente la no inclusión de la persona/s nombrada/s a que se refieren las inscripciones practicadas en este Registro en virtud de este documento, en el Registro de Resoluciones Concursales, conforme a lo dispuesto en el artículo 61 bis del Reglamento del Registro Mercantil.

HONORARIOS (sin I.G.I.C.): 97,22 Euros (16.176 Pts.) **FACTURA:**

LAS PALMAS DE G.C. , 1 de Abril de 2011

EL REGISTRADOR



REGISTRO MERCANTIL Nº 1 FRANCISCO DE ASIS FERNANDEZ RODRIGUEZ LAS PALMAS

LEY 8/89 – D.Ad. 3ª. [X] BASE DECLARADA [ ] ACTO SIN BASE DE CUANTÍA Nº ARANCEL 1,2,5,13,20,21 y 23

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.Los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.

2.En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

3.La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 43/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 492/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 44/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 493/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

MERCEDES

AH6630201

10/2010

JOSÉ LUIS PARDO LÓPEZ
NOTARIO
C/. Galicia, 32
35007 Las Palmas de G. Canaria
Tlf.: 928 472 998 / Fax: 928 22 81 04

DILIGENCIA DE RECTIFICACION.- Referida a la escritura número **QUINIENTOS DIECISEIS** del año dos mil once, de mi protocolo general ordinario. ----------

Las Palmas de Gran Canaria a veintidós de marzo de dos mil once.----------

Que la extiendo yo, **JOSE LUIS PARDO LOPEZ**, Notario autorizante de esta escritura, para hacer constar que en la precedente se cometió el error de hacer constar que el estado civil del compareciente, DON MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO era casado, cuando ha obtenido la sentencia de divorcio el día siete de febrero de dos mil once, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número once, en procedimiento número 15/2011, según consta en mi Protocolo, por sentencia que he tenido a la vista. En consecuencia, el estado civil del compareciente es **DIVORCIADO**. ----

REMISIÓN TELEMÁTICA.- La copia autorizada electrónica se remitirá de conformidad con el artículo 112.1 de la Ley 24/2.001 de 27 de diciembre, el artículo 249 del Reglamento Notarial, la Resolución de la DGRN de 4 de junio de 2.007, y de la obligación del Sr. Registrador de remitir al Notario las comunicaciones previstas por el artículo 112.4 de la citada Ley 24/2001 **y siempre**

Relacionado el precedente documento, al folio 82 del tomo 1985, General, hoja G. C. 44190 e inscripción 1ª Las Palmas 1 de Abril 2011

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 45/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 494/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

con sujeción a los plazos establecidos en el Real Decreto-Ley 13/2010. ----------

La copia autorizada electrónica se expedirá por el Notario autorizante, conforme al artículo 17 bis 5 de la Ley de 28 de Mayo de 1862, del Notariado y al artículo 224.4 del Reglamento Notarial, **y especialmente a lo establecido en el articulo quinto del Real Decreto Ley 13/2010**,. En ningún caso deberá trasladarse a papel o reproducirse el contenido de la copia, a efectos fiscales u otros distintos de aquellos para los que se ha expedido y remitido.----------

Del contenido de esta diligencia, extendida a continuación de la nota de expedición de la primera copia y en el presente folio de papel exclusivo para documentos notariales.----------

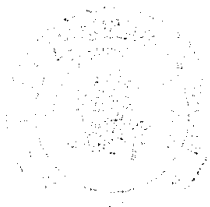
Yo, el Notario, DOY FE. ----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado. ----------

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN TELEMÁTICA Y RECEPCIÓN DEL NÚMERO DE ENTRADA referida a la escritura **QUINIENTOS DIECISÉIS** del año dos mil ONCE de mi protocolo general ordinario. ----------

En Las Palmas de Gran Canaria a veintidos de marzo de dos mil once. ----------

La pongo yo, el Notario, para hacer constar que en el día de hoy he remitido por vía telemática al Registro de la Propiedad copia



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 46/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 495/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6630202

10/2010

autorizada electrónica de la diligencia de rectificación que antecede, a los efectos de la inscripción en el/los mismo/s. ----------

Asimismo, el día de hoy he recibido por vía telemática la comunicación relativa a la entrada de la diligencia de rectificación, en el Registro MERCANTIL DE LAS PALMAS de la cual resultan los siguientes datos: ----------

- Fecha: **22/03/2011**----------
- Hora: **18:12:14**----------
- Año: **2011** ----------
- Número: 0----------

De todo lo cual, así como de extenderse esta diligencia a continuación de la escritura que la motiva, en el presente folio de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie AH, número 6630199. ----------

Yo, el Notario, **DOY FE.**----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado. ----------

DILIGENCIA DE RECEPCIÓN DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN FIRMADO DIGITALMENTE POR EL REGISTRO referida a la **QUINIENTOS DIECISÉIS** del año dos

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 47/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 496/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

mil **once** de mi protocolo general ordinario. ----------

En Las Palmas de Gran Canaria a veintitrés de marzo de dos mil once. ----------

La pongo yo, el Notario, para hacer constar que en el día de hoy he recibido por vía telemática la comunicación (firmada digitalmente, y debidamente verificada, por el Registro MERCANTIL DE LAS PALMAS) de la diligencia de rectificación, fue presentado en esta oficina con el numero de entrada 1/2011/3106.0 para las operaciones registrales oportunas.----------

De todo lo cual, así como de extenderse esta diligencia a continuación de la escritura que la motiva, en este folio de papel exclusivo para documentos notariales de la serie AH número 6630200.----------

Del total contenido de esta escritura extendida en tres folios de papel exclusivo para documentos notariales de la serie AH, números 6628822, 6630199 y 6630200. ----------

Yo, el Notario, DOY FE. ----------
Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado. ----------

DOCUMENTOS UNIDOS

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 48/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 497/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6630203
AH6630181

10/2010
10/2010

NOTARIA DE LAS PALMAS * LUIS PARDO LOPEZ *

Fecha: 22/03/2011

Hora: 18:12:14

Libro: 1

Año: 2011

Número: 3106

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 49/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 498/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6630180

10/2010

Registro Mercantil Las Palmas
EMILIO CASTELAR, 4 Y 6. 2 PLANTA.
35007 - LAS PALMAS DE G.C.

Notificación de Denegación de Asiento de Presentación

Se pone en su conocimiento que el documento con número de entrada **1/2011/3.106,0** correspondiente a la sociedad **CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA** autorizado en **PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS)**, número de protocolo **2011/516** no ha sido presentado por las siguientes causas:

La diligencia de rectificación enviada con fecha de hoy bajo el nº de entrada 1/2011/3106, no tiene presentación en el libro Diario, pero si se hará constar por nota al margen del asiento número 204 del diario 198.

En relación con la presente denegación de asiento de presentación :

Puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a los arts. 19 bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria y al Real Decreto 1039/2003, en el plazo de quince días a contar desde la fecha de notificación, sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación que el interesado entienda procedente.

Puede impugnarse directamente ante el Juzgado de lo Mercantil de esta capital mediante demanda que deberá interponerse dentro del plazo de dos meses, contados desde la notificación de esta denegación de asiento de presentación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal conforme a lo previsto en los artículos 324 y 328 de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción por Ley 24/2005 de 18 de Noviembre.

Cabe interponer recurso en este Registro Mercantil para la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de notificación en los términos de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 15º del R.R.M. contando la presente nota de calificación con la conformidad del cotitular del Registro.

LAS PALMAS DE G.C., a **veintitres de marzo de dos mil once**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 50/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 499/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6630204

10/2010

NOTARIA DE DON JOSE LUIS PARDO LOPEZ · LAS PALMAS

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.

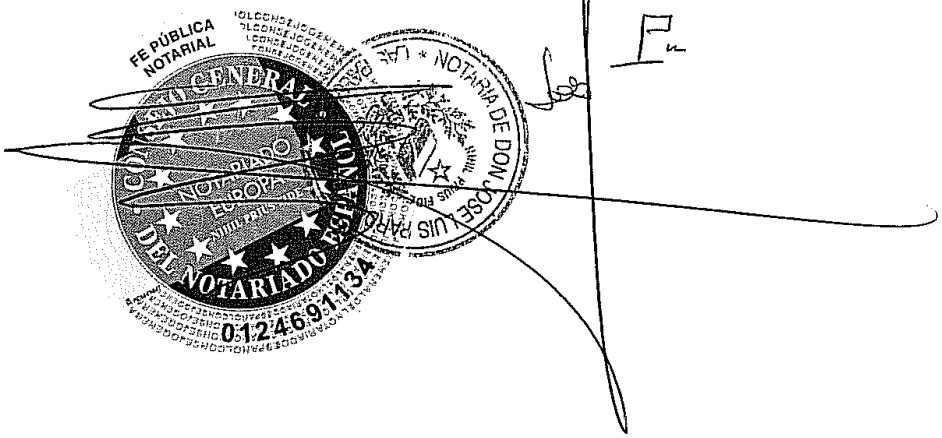
2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

3.- La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 51/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 500/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

ES COPIA DE LA DILIGENCIA, con la que concuerda que bajo el número de orden al principio indicado obra en mi protocolo general de instrumentos públicos, donde dejo nota. Y a instancias de **la entidad otorgante** según interviene, la expido en cuatro folios de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie AH, números 6630201 y los tres siguientes en orden correlativo. Las Palmas de Gran Canaria, el veintitrés de marzo de dos mil once. **DOY FE.** ----------



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 52/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 501/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Registro Mercantil Las Palmas

FERCA COMUNIDAD DE BIENES
CIF: E35989664
EMILIO CASTELAR, 4 Y 6. 2 PLANTA.
LAS PALMAS
35007 LAS PALMAS

Interesado/a:
CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA
B76088418
C/ JOSEFINA MAYOR 50 - POLIGONO INDUSTRIAL EL GORO
TELDE
(LAS PALMAS)

MINUTA DE DERECHOS DEVENGADOS

Nº. Factura: M1/2011/2.269
Nº. Entrada: 1/2011/3.472,0

Diario 1/198 Asiento: 204

Bases	Arancel	Conceptos	Cantidad	Honorarios	Total	
3.006,00	1	Asiento de Presentación	1	6,010121	6,010121	
3.006,00	2.1	Calificación	1	12,020242	12,020242	
3.006,00	2.3	Nota a pié por Asiento en Otro	1	1,202024	1,202024	
3.006,00	5	Constitución, Fusión, Transf,	2	6,011061	8,137774	(*)
3.006,00	13.a.1	Cargos y Facultades	1	24,040484	24,040484	
3.006,00	20.1	Unipersonalidad	1	12,020000	12,020000	
3.006,00	21.a	Nota Marginal	1	0,150253	0,150253	
3.006,00	23.2	Suplidos	35	0,300000	10,500000	
3.006,00	23.1	Certificación de un Asiento	1	1,502530	1,502530	
3.006,00		Borme	1	3,610000	3,610000	
3.006,00		Nota simple	1	6,010121	6,010121	
	98	Disposición tercera	1	12,020242	12,020242	

Honorarios del Registro: ...	97,22	16.176P
I.G.I.C.: ..... (5%)	4,86	809P
Total :	**102,08 Euros**	**16.985P**

LAS PALMAS DE G.C., 6 de Abril de 2011

El Registrador,

Recursos: la presente minuta de honorarios podrá ser impugnada ante la D.G.R.N., previa solicitud de reforma ante el Registrador, en su caso, en el plazo de un mes a contar desde su pago o notificación.
Al destinatario de esta factura le incumbe, en su caso, la obligación de retención prevista en el artículo 99.2 de la Ley 35/2006.
(*) APLICADAS REDUCCIONES SEGÚN R.D.L. 6/1999, 6/2000 y 8/2010

LIQUIDACION DERECHOS REGISTRO Y BORME

Total Derechos Registro	:	102,08	16.985P
B.O.R.M.E.	:	54,58	9.081P
Por Provision de Fondos	:	-150,00	-24.958P
Ingresado	:	**6,66 Euros**	**1.108P**

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal, se hace constar que los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se lleven en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección que figura en el encabezamiento de esta factura.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 53/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 502/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

Registro Mercantil Las Palmas PAGINA : 1

LISTADO DE ENVIO AL BORME DE ACTOS

(Entrada 1/2011/3.472,0)

FECHA : 01/04/2011 HORA : 13:06

CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA - B76088418

Constitución

Fecha de Comienzo de Operaciones: 04/03/11
Duración: Indefinida
Negativa del REMIC : 2011 / 032318

Objeto Social: La elaboración, transformación, envasado, importación, exportación, compraventa, almacenamiento, distribución y comercialización en general de todo tipo de productos vegetales, cárnicos, pescados, mariscos y demás productos marinos. Elaboración, distribución... de piensos para animales.

Domicilio: C/ JOSEFINA MAYOR 50 - POLIGONO INDUSTRIAL EL GORO
Población: TELDE
Provincia: LAS PALMAS

Forma Social: Limitada
Capital Suscrito: 3.006,00 euros
Capital Desembolsado: 3.006,00 euros

Nombramiento de miembro de órgano adm.

Sujeto Nombrado : SAAVEDRA ALVARADO,MIGUEL
Cargo o Función : Administrador único
Fecha de nombramiento: 04/03/2011 - Fecha de terminación (**) : INDEFINIDA
NIF/CIF: 42762588E

Declaración de unipersonalidad

Declaración de unipersonalidad :
Identidad del socio único: SAAVEDRA ALVARADO,MIGUEL

Datos Registrales:

Tomo: 1985 , Libro: 0 , Folio: 82 , Sección: 8 , Hoja : GC 44190
Inscripción o anotación : 1ª / Fecha: 01/04/2011 Año Pre.: 2011

Importe de publicación en BORME : 54,58 9.081P

La presente información se certifica a los efectos previstos en el apartado 2 del artículo 25 (rectificación de errores) de la Orden del Ministerio de Justicia de 30 de diciembre de 1991.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 54/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 503/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

CERTIFICACIÓN DE ESTADO DE NOTIFICACIÓN	
Identificador	2500000830
Canal de Envío	SEDE ELECTRÓNICA
Nº de Registro de Salida	2025001347
NIF	43766970V
Interesado	MARRERO FALCON ANTONIO J.
Estado	Puesta a Disposición
Fecha	17/02/2025 11:30:42
Asunto	MODIFICACION MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION Nº 47

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:51
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E3FE2E677504A7F84F18810FF6B6D2E5A44E26F0 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E3FE2E677504A7F84F18810FF6B6D2E5A44E26F0		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:51	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:28:00

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 504/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

CERTIFICACIÓN DE ESTADO DE NOTIFICACIÓN	
Identificador	2500000831
Canal de Envío	SEDE ELECTRÓNICA
Nº de Registro de Salida	2025001347
NIF	B76168806
Interesado	ESTUDIOS AMBIENTALES DE PLANEAMIENTO SL
Estado	Puesta a Disposición
Fecha	17/02/2025 11:31:17
Asunto	MODIFICACION MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION Nº 47

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:31:20
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): D5373E08033C31F4F63831093326A53E0CAA2D88 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D5373E08033C31F4F63831093326A53E0CAA2D88		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:31:20	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:28:01

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 505/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

CERTIFICACIÓN DE ESTADO DE NOTIFICACIÓN	
Identificador	2500000830
Canal de Envío	SEDE ELECTRÓNICA
Nº de Registro de Salida	2025001347
NIF	43766970V
Interesado	MARRERO FALCON ANTONIO J.
Estado	Acuse de Recibo
Fecha	17/02/2025 13:27:57
Asunto	MODIFICACION MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION Nº 47

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 13:28:28
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E726D2DE7D29966E80914A98890EF5E8CE20332B Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E726D2DE7D29966E80914A98890EF5E8CE20332B		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 13:28:28	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:28:02

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 506/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

CERTIFICACIÓN DE ESTADO DE NOTIFICACIÓN	
Identificador	2500000831
Canal de Envío	SEDE ELECTRÓNICA
Nº de Registro de Salida	2025001347
NIF	B76168806
Interesado	ESTUDIOS AMBIENTALES DE PLANEAMIENTO SL
Estado	Acuse de Recibo
Fecha	17/02/2025 14:17:04
Asunto	MODIFICACION MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION Nº 47

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 14:17:47
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 4AC842B59BE0573CCF773BD60FB18E68B0085E05 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/4AC842B59BE0573CCF773BD60FB18E68B0085E05		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 14:17:47	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:28:02

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 507/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

CERTIFICACIÓN DE ESTADO DE NOTIFICACIÓN	
Identificador	2500000852
Canal de Envío	SEDE ELECTRÓNICA
Nº de Registro de Salida	2025001347
NIF	78508814Q
Interesado	DEL CASTILLO OLIVARES NAVARRO ANTONIO FRANCISCO
Estado	Puesta a Disposición
Fecha	18/02/2025 09:45:05
Asunto	MODIFICACION MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION Nº 47

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 18-02-2025 09:45:10
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 62639CE06CC6ACADF2B2D273878F2FD7BE1002F2 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/62639CE06CC6ACADF2B2D273878F2FD7BE1002F2		
Fecha de sellado electrónico: 18-02-2025 09:45:10	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:28:03

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 508/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

CERTIFICACIÓN DE ESTADO DE NOTIFICACIÓN	
Identificador	2500000852
Canal de Envío	SEDE ELECTRÓNICA
Nº de Registro de Salida	2025001347
NIF	78508814Q
Interesado	DEL CASTILLO OLIVARES NAVARRO ANTONIO FRANCISCO
Estado	Acuse de Recibo
Fecha	19/02/2025 08:37:14
Asunto	MODIFICACION MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION Nº 47

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 19-02-2025 08:37:41
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B28BCE2A30D9CE2904517E526145EA0DB60E835F Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B28BCE2A30D9CE2904517E526145EA0DB60E835F		
Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 08:37:41	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:28:04

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 509/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:45

AL ÓRGANO AMBIENTAL MUNICIPAL DEL
AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

Justificación del cambio de redactor del DAE una vez que se nos solicitó la subsanación del mismo

Asunto: **Informe Ambiental en relación a la Modificación Menor del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la Unidad de Ejecución 47, Ampliación Bellavista.**
Expediente: **2021-003123**
Registro salida: nº 2025-000804
Fecha de notificación: 30-01-2025

ANTONIO MARRERO FALCÓN mayor de edad, titular del Documento Nacional de Identidad número 43.766.970 V, actuando en nombre y representación de la Familia del Castillo y del Castillo como le consta a ese Ayuntamiento y DOLORES CABRERA LÓPEZ, mayor de edad, titular del Documento Nacional de Identidad número 43.241.445 L, actuando en nombre y representación de la entidad mercantil CARNICA GLOBAL S.L. con domicilio en la calle Josefina Mayor nº 50, CP 35200 de Telde y C.I.F. B-76.088.418, representada por don Miguel Saavedra Alvarado, con D.N.I 42.762.588 E, según consta acreditado en el expediente de Modificación Menor en tramitación, comparecen ante el **Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana** y,

ACLARAN:

I. Que **en relación a la Modificación Menor del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la Unidad de Ejecución 47, Ampliación Bellavista,** ambas partes utilizamos para la redacción del documento ambiental DAE a la misma ambientalista, doña Yazmina Lozano Más.

II. Que con fecha 30 de enero del presente se nos notificó a ambas partes REQUERIMIENTO DE SUBSANACIÓN, **en relación a la Modificación Menor del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la Unidad de Ejecución 47, Ampliación Bellavista,** por el que se nos concedió el plazo de DIEZ DÍAS para proceder a que se SUBSANE el contenido del Documento

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa ANTONIO JOSE MARRERO - Firma Externa	Fecha: 21-03-2025 14:29:10 Fecha: 21-03-2025 14:43:54
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-006423	Fecha: 24-03-2025 07:38

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): D7E48BECE605D1C9F6F603056E892885
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D7E48BECE605D1C9F6F603056E892885

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:28:05 - 1/2 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:28:05

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 510/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:46

Ambiental Estratégico en los términos expuestos en el informe del ambientalista don Ángel Nicolás García Bordón.

III. Que **dado que la redactora de ese documento a subsanar, la geógrafa doña Yazmina Lozano Más**, una vez que ha sido requerida para que llevara a cabo su trabajo, **nos comenta que por distintas circunstancias, no puede hacerse cargo del mismo**, **nos hemos visto obligados a buscar y a contratar otro profesional para que realice esta labor**.

IV. Que ambas partes hemos elegido al ambientalista don ROSENDO LÓPEZ LÓPEZ, de la empresa Evalúa Soluciones Ambientales, para realizar las subsanaciones requeridas.

V. De las iniciativas presentadas Cárnica Global y la Familia del Castillo, asumen la misma **siendo ella la alternativa 2**, de manera que el Borrador es el redactado por ITC-Jaraba y el DAE es el que se acompaño a la subsanación requerida presentado el pasado febrero por las dos partes y redactado por Evalúa.

Por todo ello,

SUPLICO AL ÓRGANO AMBIENTAL MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, que tenga por presentado este escrito y por aclarado la cuestión de la modificación del ambientalista a lo largo de la tramitación de que se trata

Fdo: Antonio Marrero Falcón

ANTONIO JOSE MARRERO FALCON (SW)

Firmado digitalmente por ANTONIO JOSE MARRERO FALCON (SW)
Fecha: 2025.03.21 14:43:54 Z

Fdo: Dolores Cabrera López

43241445L DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R: J76308279)

Firmado digitalmente por 43241445L DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R: J76308279)
Fecha: 2025.03.21 14:29:10 Z

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa ANTONIO JOSE MARRERO - Firma Externa	Fecha: 21-03-2025 14:29:10 Fecha: 21-03-2025 14:43:54
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-006423	Fecha: 24-03-2025 07:38

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): D7E48BECE605D1C9F6F603056E892885
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D7E48BECE605D1C9F6F603056E892885

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:28:05 - 2/2 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:28:05

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 511/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:46

Justificante de Presentación

Datos de los Interesados:

Datos del Interesado:

Documento identificativo:	43766970V - ANTONIO JOSE MARRERO FALCON
Dirección:	Calle TRIANA 22, 2ª PLANTA
	Palmas de Gran Canaria, Las 35002 (Provincia: Palmas, Las - País: España)
Teléfono de contacto:	928391616
Correo electrónico:	antonio.marrero@lexelia.es
Alerta Email:	Si — Alerta Sms: No

Número de registro:	REGAGE25e00022135530
Número de registro provisional:	N/A
Fecha y hora de presentación:	21/03/2025 15:54:04
Fecha y hora de registro:	21/03/2025 15:54:08
Tipo de registro:	Entrada
Oficina de registro electrónico:	Reg. Administración General del Estado
Organismo destinatario:	L01350192 - Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana
Organismo raíz:	L01350192 - Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana
Nivel de administración:	Administración Local

Asunto:	Informe Ambiental - Modificación Menor del PGO de SBDT UE 47 Expdte. 2021-003123
Expone:	Informe Ambiental en relación a la Modificación Menor del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la Unidad de Ejecución 47, Ampliación Bellavista Expediente 2021-003123
Solicita:	Que se tenga por presentado este escrito y por aclarado la cuestión de la modificación del ambientalista a lo largo de la tramitación de que se trata.

Documentos anexados:

Nombre: Justificación cambio de ambietnalista. firmado.pdf
Algoritmo: SHA-512
Huella digital: dc960987d2d5770010d9ce0cc00cc0e3fadb717b65f0aaf50ae997ab64c0084bb0d2ae0e593aec905929de69ecaf3ed06f6cb18862f8afc0df4c56b32ed7b29f

El presente justificante tiene validez a efectos de presentación de la documentación en este Registro Electrónico y no prejuzga la admisión del escrito para su tramitación. La fecha y hora de este Registro Electrónico es la de la Sede electrónica del Punto de Acceso General (https://sede.administracion.gob.es/). El inicio del cómputo de los plazos que hayan de cumplir las Administraciones Públicas vendrá determinado por la fecha y hora de presentación en el registro electrónico de cada Administración u organismo.

De acuerdo con el art. 31.2b de la Ley39/15, a los efectos del cómputo de plazo fijado en días hábiles, y en lo que se refiere al cumplimiento de plazos por los interesados, la presentación en un día inhábil se entenderá realizada en la primera hora del primer día hábil siguiente salvo que una norma permita expresamente la recepción en día inhábil.

De acuerdo con el Art. 28.7 de la Ley 39/15, el interesado de esta solicitud se responsabiliza de la veracidad de los documentos que presenta.

Firmado por:	SELLO ELECTRONICO DE LA SGAD - Firma Externa	Fecha: 21-03-2025 14:54:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-006423	Fecha: 24-03-2025 07:38

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 439E1AD9126B08BABCE7CA966050C075
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/439E1AD9126B08BABCE7CA966050C075

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:28:06 - 1/1 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:28:06

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 512/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:46

Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana

Expediente Electrónico	
Nº de Expediente	2021003123
Tipo de Expediente	PL - MODIFICACION MENOR DEL PGO
Fecha de Apertura	08-11-2021
NIF	B76088418
Interesado	CARNICA GLOBAL SL
Fecha de Cierre	
Signatura	

Asunto

MODIFICACION MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION Nº 47 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE
TIRAJANA
SOLICITA: QUE SE TENGA POR APORTADA TODA LA DOCUMENTACION A LOS EFECTOS DE LA TRAMITACION DE LA MODIFICACION MENOR DE LA UNIDAD DE
EJECUCION

Indice del Expediente

24/01/2025	Informe Modificación Menor UA nº47_Sñres del Castillo	1..15
24/01/2025	Informe Modificación Menor UA nº47_Sñres del Castillo	16..30
24/01/2025	Informe Modificación Menor UA nº47_Carnica Global	31..45
24/01/2025	Informe Modificación Menor UA nº47_Carnica Global	46..60
24/01/2025	Informe Modificación Menor Bellavista_DIE_n220125	61..65
24/01/2025	Informe Modificación Menor Bellavista_DIE_n220125	66..70
24/01/2025	3123-2021_subsanacion	71..71
24/01/2025	3123-2021_subsanacion	72..72
24/01/2025	3123-2021_subsanacion_SANTANA-CAZ	73..73
24/01/2025	3123-2021_subsanacion_SRES-CASTILLO	74..74
24/01/2025	3123-2021_subsanacion_SRES-CASTILLO	75..75
24/01/2025	3123-2021_subsanacion_SANTANA-CAZ	76..76
29/01/2025	Dictamen_IJ Expte 3123.2021_firmado	77..88
30/01/2025	CERTIFICACIÓN DE NOTIFICACIÓN - Puesta a Disposición	89..89
30/01/2025	CERTIFICACIÓN DE NOTIFICACIÓN - Puesta a Disposición	90..90
30/01/2025	CERTIFICACIÓN DE NOTIFICACIÓN - Puesta a Disposición	91..91
30/01/2025	CERTIFICACIÓN DE NOTIFICACIÓN - Acuse de Recibo	92..92
30/01/2025	CERTIFICACIÓN DE NOTIFICACIÓN - Acuse de Recibo	93..93
30/01/2025	CERTIFICACIÓN DE NOTIFICACIÓN - Acuse de Recibo	94..94
05/02/2025	Ampliación del plazo subsanar DAE.pdf	95..96
05/02/2025	Solicitud genérica.xml	97..97
06/02/2025	AMPLIACIÓN PLAZO SUBSANACIÓN MODIFICACIÓN MENOR	98..99
06/02/2025	JUSTIFICANTE DE PRESENTACIÓN REG	100..101
14/02/2025	Escritura Constitucion Carnica Global SL.pdf	102..155
14/02/2025	CIF - CARNICA GLOBAL S.L..pdf	156..156
14/02/2025	DNI MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO.pdf	157..157
14/02/2025	itc_ACTUALIZACION_DAE BELLAVISTA_140225_fdo (1).zip	158..158
14/02/2025	Solicitud genérica.xml	159..159
17/02/2025	ESCRITO CONTESTANDO REQUERIMIENTO SUBSANACIÓN UE	160..160
17/02/2025	ANEXO I. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO	161..300

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 2/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

Indice del Expediente

17/02/2025	JUSTIFICANTE DE PRESENTACIÓN REG	301..302
17/02/2025	ESCRITO CONTESTANDO REQUERIMIENTO SUBSANACIÓN UE	303..303
17/02/2025	ANEXO I. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO	304..443
17/02/2025	itc_ACTUALIZACION_DAE BELLAVISTA_140225_fdo (1).zip	444..444
17/02/2025	DNI MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO.pdf	445..445
17/02/2025	CIF - CARNICA GLOBAL S.L..pdf	446..446
17/02/2025	Escritura Constitucion Carnica Global SL.pdf	447..500
17/02/2025	CERTIFICACIÓN DE NOTIFICACIÓN - Puesta a Disposición	501..501
17/02/2025	CERTIFICACIÓN DE NOTIFICACIÓN - Puesta a Disposición	502..502
17/02/2025	CERTIFICACIÓN DE NOTIFICACIÓN - Acuse de Recibo	503..503
17/02/2025	CERTIFICACIÓN DE NOTIFICACIÓN - Acuse de Recibo	504..504
18/02/2025	CERTIFICACIÓN DE NOTIFICACIÓN - Puesta a Disposición	505..505
19/02/2025	CERTIFICACIÓN DE NOTIFICACIÓN - Acuse de Recibo	506..506
24/03/2025	JUSTIFICACIÓN CAMBIO DE AMBIETNALISTA. FIRMADO	507..508
24/03/2025	JUSTIFICANTE DE PRESENTACIÓN REG	509..509

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10

Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

Instrumento: MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN N.º 47 DEL P.G.O. EXPEDIENTE 2021003123

INFORME AMBIENTAL

Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Modificación Menor De La Unidad de Ejecución Nº47. Del PGO de San Bartolomé de Tirajana

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 1/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:28

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 4/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

INDICE

1. OBJETO. 3

2. DOCUMENTACIÓN 3

3. ANTECEDENTES 3

4. CONSIDERACIONES AMBIENTALES 4

5. CONCLUSIONES 14

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 2/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:28

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 5/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

1. OBJETO.

El objeto de este informe es el análisis de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana.

2. DOCUMENTACIÓN

Este informe se realiza en base a la documentación remitida por el Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, para la realización del Informe ambiental, que incluye:

- Memoria Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 PGO de San Bartolomé de Tirajana. (78 Folios) (octubre 2021)
- Documento Ambiental Estratégico (Diciembre 2021), compuesto por la Memoria Documento Ambiental Estratégico, con 179 folios

La memoria del DAE, cuyo índice principal es el siguiente:

1. *Contexto. Necesidad de la modificación y su evaluación ambiental.*
2. *Objetivos de la modificación.*
3. *Alcance y contenido de la modificación. Alternativas razonable, técnica y ambientalmente viables.*
4. *Desarrollo previsible de la modificación.*
5. *Caracterización de la situación del medio ambiente.*
6. *Los efectos ambientales previsibles.*
7. *Los efectos previsibles por la modificación sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.*
8. *Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental simplificada.*
9. *Resumen de los motivos de selección entre las alternativas planteadas*
10. *Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente, tomando en consideración el cambio climático,*
11. *Programa de vigilancia ambiental con la descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental de la modificación.*

3. ANTECEDENTES

En el informe elaborado por el Órgano Sustantivo, y en contestación al requerimiento de la Comisión de Evaluación Ambiental de fecha 13 de abril de 2023 en cuanto a que debe concretar qué propuesta de modificación menor deberá someterse a evaluación ambiental estratégica se informa lo siguiente:

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 3/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:28

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 6/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

“ En cuanto a las alternativas 1 y 2 presentadas por Cárnica global, s.l y Susana del Castillo y del Castillo se propone a la comisión de evaluación ambiental, órgano ambiental municipal, que evalue ambientalmente las cuatro alternativas, incluyendo la Alternativa 0, por considerarse alternativas razonables, técnica y ambientalmente Viables, seleccionándose aquella alternativa que resulte más equilibrada desde la Perspectiva del desarrollo sostenible, previa ponderación de los aspectos económicos, Sociales, territoriales y ambientales para la aprobación inicial.”

4. CONSIDERACIONES AMBIENTALES

El presente apartado valora desde un punto de vista técnico-ambiental si la documentación aportada para el trámite de consulta de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la *Modificación Menor Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana*, se ajusta a los criterios establecidos para el procedimiento de evaluación ambiental simplificada, de acuerdo a lo previsto por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (en adelante, LEA), por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, Ley 4/2017), así como en el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (en adelante, Reglamento de Planeamiento). Este proceso comprende tres niveles de análisis:

1. Valorar si el Modificación Menor se ajusta las condiciones para someterse a la evaluación ambiental simplificada (Art. 6 de la LEA).

2. Valorar la adecuación de los contenidos aportados a los requerimientos de la LEA y al Reglamento de Planeamiento de Canarias, en cuanto al Documento Ambiental Estratégico.

3. Valorar la ausencia de efectos significativos (Anexo V LEA).

Aunque se trata de una Modificación Menor y según el reglamento de planeamiento en el Capítulo V. **Alteración de los instrumentos de ordenación** en su artículo 106, punto 3 dice:

“…las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tienen efectos significativos en el medio ambiente y, en consecuencia, si deben someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria..”

Desde el punto de vista ambiental, se observa que resulta correcto iniciar el procedimiento de evaluación simplificada ya que no afecta a espacios de la Red Natura 2000, de conformidad a lo establecido en el artículo 6 de la LEA.

PRIMERO.- Consideraciones técnicas al documento

En el apartado 8 del Documento Ambiental Estratégico (DAE) se desarrolla la argumentación de la adecuación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica Simplificada de la *Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 del*

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 4/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:28

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 7/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

PGO de San Bartolomé de Tirajana, con los supuestos regulados en el artículo 6.2 de la LEA, como requisito para justificar el supuesto legal de la evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan.

Desde el punto de vista ambiental, se observa que resulta correcto iniciar el procedimiento de evaluación simplificada ya que no afecta a espacios de la Red Natura 2000, de conformidad a lo establecido en el artículo 6 de la LEA.

SEGUNDO.- Documento Ambiental Estratégico. Análisis de contenidos.

El Documento Ambiental Estratégico debe incluir los contenidos requeridos en el artículo 29.1 de la LEA y en el Capítulo II del Anexo del Reglamento de Planeamiento, según se detalla a continuación:

a) Los objetivos de la planificación.

El Reglamento de Planeamiento establece que en este apartado se han de desarrollar los siguientes contenidos:

> *"Los objetivos del instrumento de ordenación: se describirán los objetivos concretos y específicos (evitando las generalidades e imprecisiones) de la propuesta, incluidos los objetivos de índole ambiental. Se justificará la necesidad de llevar a cabo el instrumento de ordenación, y se indicará, en su caso, la normativa por la que se promueve y desarrolla."*

El documento ambiental desarrolla en su apartado 2 "Objetivos de la Modificación", los objetivos generales y específicos del documento, no se incluyen Criterios ni Objetivos ambientales específicos de la Modificación Menor.

b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

El apartado 3 del documento ambiental estratégico de la Modificación Menor, establece el ámbito objeto de la Modificación Menor, los antecedentes, la descripción y las alternativas de esta.

La Modificación Menor pretende el cambio de uso de la parcela deportiva y el incremento de edificabilidad de todo el suelo incluido en la UE N.º 47, que permita la intervención en el desarrollo y la gestión de este suelo.

Se exponen las siguientes alternativas.

Alternativa 0

La alternativa "0" se corresponde con el modelo urbanístico resultante o deducible de un escenario en el que no interviene la Modificación Menor.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 5/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:28

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 8/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

La alternativa 0, se corresponde con el escenario en el que se conserva la ordenación establecida en el PGO vigente, por lo que no puede considerarse como una alternativa de ordenación.

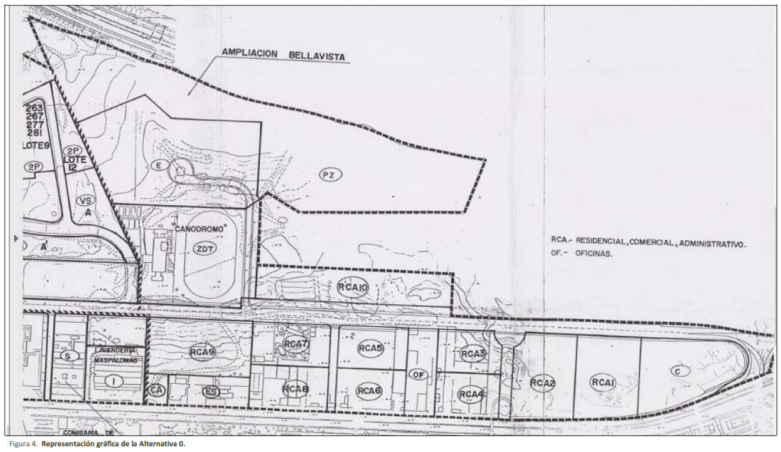


Figura 4. **Representación gráfica de la Alternativa 0.**

B. DATOS BÁSICOS	
B 1. Superficie	165.000 m²
B 2. Ordenanza	Uso de Residencial Permanente
C. OBJETIVOS -EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS -EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.	
D. CESIONES	
E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO El plazo de edificación será de 4 años desde la entrega de la Urbanización al Ayuntamiento	
F. GESTIÓN: COMPENSACIÓN	**G. PLAZO:** 2 AÑOS

PARCELA	SUPERFICIE M²	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	M² CONSTRUIBLES
RCA1	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA2	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA3	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA4	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA5	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA6	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA7	4,320,00	0,8	3.456,00
RCA8	4,320,00	0,8	3.456,00
RCA9	8.125,00	0,8	6.500,00
RCA10	11.500,00	0,8	9.200,00
OF	3.600,00	0,6	2.160,00
ES	3.200,00	0,25	800,00
C	8.600,00	1,5	12.900,00
CA	880,00	1,00	880,00
ZD	18.000,00	0,26	4.703,00
TOTAL	**91.895,00**	**0,73**	**67.512,00**

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 6/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:28

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 9/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

Alternativa 1. Desarrollo del suelo a través de dos UA de forma Independiente.

La alternativa 1, plantea el desarrollo y gestión del suelo a través de solo dos Unidades de Actuación diferenciadas. Se plantea la Unidad de Actuación 1, la mayor de las dos, conformada por la totalidad de los propietarios que nada tienen que ver con el suelo del Canódromo y la Unidad de Actuación 2 con el resto, el suelo del Canódromo.

En esta alternativa 1, en la que se plantea el desarrollo independiente del suelo que pertenece al propietario del Canódromo del resto, se comprueba a continuación y se garantiza que se cumple con las superficies de cesiones y dotaciones con arreglo a la legislación de aplicación en cada una de las Unidades de Actuación.



Figura 5. Representación gráfica de la Alternativa 1.

Parámetros UA 1

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	148.386,00 m²c
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,035 m²c/m²
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,381 UA/m²s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	73.382,00 m²c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	80.257,62 m²c
EDIFICABILIDAD TOTAL	153.639,62 m²c
30,00 %	22.014,60 m²c
EDIFICABILIDAD VPO	22.014,60 m²c

Parámetros UA 2

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 7/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:28

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 10/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	17.286,00 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,45 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,381 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	20.288,00 m^2c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	4.720,00 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	25.008,00 m^2c
30,00 %	6.086,40 m^2c
EDIFICABILIDAD VPO	6.086,40 m^2c

Alternativa 2 Desarrollo y gestión del suelo a través de tres U A de forma independiente

La alternativa 2 fija de forma general la ubicación de las parcelas de espacios libres, equipamientos y dotaciones así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos de cada una de las Unidades de Actuación, las tres Unidades de Actuación se obligan a dejar el suelo correspondiente a las cesiones que corresponde a cada una de ellas, en los suelos que para ello quedan definidos en este documento.

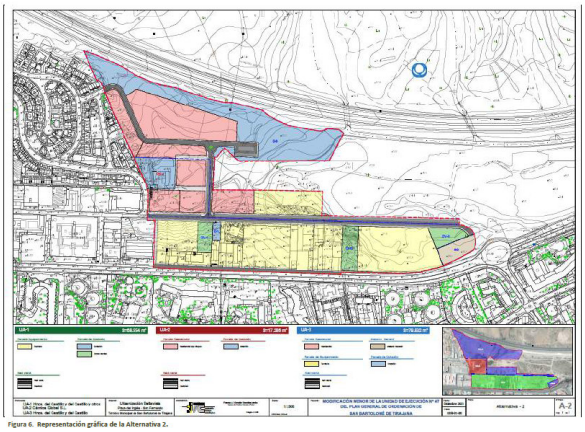


Figura 6. Representación gráfica de la Alternativa 2.

Parámetros UA 1

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 8/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:28

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 11/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	68.554,00 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	0,71 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,44 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD TERCIARIO (COMERCIAL Y OFICINAS)	42.812,91 m^2c
OFICINA EN EDIFICIO EXCLUSIVO	5.615,30 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	48.428,21 m^2c
SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	68.554,00 m^2

Parámetros UA 2

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	17.286,00 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,45 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,381 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	20.288,00 m^2c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	4.720,00 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	25.008,00 m^2c
30,00 %	6.086,40 m^2c
EDIFICABILIDAD VPO	6.086,40 m^2c

Parámetros UA 3

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD MAS EL SG	79.832,00 m^2+2.895,00 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,21 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,264 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	75.033,00 m^2c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	21.251,20 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	96.284,20 m^2c
30,00 % VIVIENDA PROTEGIDA	22.509,90 m^2c

Una vez analizada la información de las alternativas, se observa que se adecua para una Modificación Menor.

En relación con los aspectos de interés en la evaluación ambiental, dejando a un lado las Alternativas 0 que no se pueden considerar una verdadera alternativa a la Ordenación de la Modificación Menor, se aprecia que se ha desarrollado una evaluación de las alternativas planteadas.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 9/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:28

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 12/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

c) El desarrollo previsible del plan o programa.

El Reglamento de Planeamiento establece que en este apartado se han de desarrollar los siguientes contenidos:

> "Deberá relacionarse los instrumentos de desarrollo y de tramitación que serán necesarios para ejecutar las determinaciones del instrumento de ordenación (por ejemplo, planes territoriales parciales, planes parciales, proyectos de ejecución, etc.)."

El DAE presentado desarrolla dicho aspecto en el apartado 4 del mismo.

d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.

La caracterización ambiental de la situación del medio ambiente se realiza en el punto 5 del Documento Ambiental Estratégico.

En dicho punto se desarrolla y se caracteriza el medio ambiente tal y como se recoge en el Reglamento de Planeamiento, que establece que en el Documento Ambiental Estratégico debe figurar:

> *"Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan en el ámbito territorial afectado: deben identificarse y describirse los factores ambientales que guarden relación con los objetivos del instrumento de ordenación. Como punto de partida, se tendrán en cuenta en este apartado las siguientes materias: geología y geomorfología, flora y fauna, hidrología y geomorfología, edafología, población y perspectiva de género, contaminación atmosférica, factores climáticos, cambio climático, patrimonio cultural y paisaje. También deben describirse aquellos problemas ambientales existentes en el ámbito de actuación del instrumento de ordenación, destacando, si fuera el caso, la posibilidad de solucionarlos a través de las propuestas de ordenación planteadas. Este análisis debe realizarse siguiendo los criterios expuestos en los apartados 2 b) y 2 d) (Sección segunda) del Anexo del Reglamento:*
>
> *"2.b) (…) En el caso del análisis de las variables ambientales se tendrán en cuenta cuando correspondan las siguientes: geología y geomorfología, flora y fauna, población con incorporación de la perspectiva de género, paisaje, edafología, hidrología e hidrogeología, factores climáticos, patrimonio cultural, así como cualquier otro aspecto relacionado con los objetivos del instrumento de ordenación (es importante evitar el análisis de variables ambientales superfluas y no relevantes de cara a los objetivos de ordenación). Para cada uno de los aspectos mencionados deben tratarse los siguientes contenidos:*

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 10/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:28

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 13/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

Descripción de cada aspecto ambiental de acuerdo con los criterios señalados más adelante. Esta información debe ser precisa, evitando contenidos que no tienen relevancia para la evaluación.

Delimitación gráfica mediante base cartográfica de las zonas que presenten un mayor interés desde el punto de vista de su conservación (áreas de interés).

Delimitación gráfica mediante base cartográfica de áreas problemáticas desde el punto de vista de los riesgos.

Evolución prevista de cada aspecto ambiental de acuerdo a la organización y programación temporal del instrumento de ordenación.

Se identificarán los impactos existentes teniendo en cuenta cual es la voluntad, posibilidad y oportunidad de arbitrar soluciones a través de las determinaciones del instrumento de ordenación. Para cada uno de ellos se debe indicar la localización, alcance espacial, agentes implicados, causas, etc."

"2.d) Las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan.

Se trata de hacer una superposición de las determinaciones de ordenación propuestas con las variables ambientales. Como resultado se obtiene, para cada determinación, qué variables ambientales están afectadas y si existen áreas de interés dentro de sus límites. Debe indicarse también, para cada ámbito, si existen problemas derivados de las características del territorio que pusieran en duda su existencia de la forma en la que se propone en el instrumento de ordenación. (…) Por todo ello, se propone analizar la incidencia de las determinaciones del instrumento de ordenación en las variables ambientales a través de tablas resumen…"

En base a los contenidos de la Modificación Menor y a los criterios para el análisis de los aspectos ambientales que se desarrolla en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se observa que se desarrolla el análisis de los aspectos ambientales necesarios para el desarrollo de la Modificación Menor, adecuada al ámbito objeto de análisis.

e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.

En el punto 6 del Documento Ambiental Estratégico se desarrolla la caracterización de los impactos previsibles de la Modificación Menor sobre distintos factores ambientales y sobre el paisaje.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 11/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:28

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 14/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

Siendo su desarrollo y aplicación adecuada al ámbito analizado, pero se echa en falta la selección de la alternativa propuesta como viable, como si se expone en el apartado 9 del DAE en su último párrafo, aspecto este a subsanar.

f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

El punto 7 del Documento Ambiental Estratégico se recoge este aspecto con las distintas afecciones en base a los distintos planes sectoriales y territoriales que afectan al ámbito. En el mismo no se reseña de qué manera afecta a la pieza el PTE 5 del Paisaje de Gran Canaria (UAP 73 Maspalomas), ni el PTE 21 Corredor de Transporte público, ni el PTP 8 de Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés.

h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

En el apartado 9 del Documento Ambiental Estratégico se exponen los motivos de la selección de las alternativas contempladas y un completo análisis de las distintas alternativas y sus posibles afecciones

g) La motivación de la aplicación del procedimiento de la evaluación Ambiental simplificada

El análisis de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se realiza en el apartado 8 del Documento Ambiental Estratégico.

i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.

En relación con las medidas previstas para prevenir, reducir y en la medida de lo posible, corregir los posibles efectos negativos sobre el medioambiente y el territorio, se recogen en el punto 10 del Documento Ambiental Estratégico, son medidas referidas a la integración del desarrollo edificatorio de la pieza, no se observándose ni apreciándose medidas de carácter ambiental propiamente dicha. No existen medidas concretas a aplicar en el ámbito, ni referidas a la revegetación del ámbito, ni relativas a medidas de adaptación ni mitigación del cambio climático, ni medidas referidas a la perspectiva de género, entre otras.

j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

El punto 11 del Documento Ambiental Estratégico se desarrolla de programa de vigilancia ambiental, pero lo presentado no establece indicadores generales, no se exponen las situaciones de partida, ni las unidades o criterios de valoración, ni las fuentes o mecanismos de obtención de la información para su valoración. Además, el planteamiento de dichos indicadores no responde a los términos establecidos en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, que recoge que:

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 12/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:28

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 15/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

"El programa de vigilancia ambiental está compuesto por el conjunto de medidas que garantizan, una vez que el instrumento de planeamiento ha entrado en vigor, que las medidas correctoras propuestas en el procedimiento de Evaluación Ambiental se cumplen. El otro objetivo del programa de vigilancia ambiental es verificar la eficacia de tales medidas, a la vez que se comprueba el grado de ajuste de nivel de afección previsto a nivel de afección que finalmente se produce".

TERCERO.- Determinación de la existencia de efectos ambientales significativos.

La LEA establece en su art. 31, que para establecer la existencia de posibles efectos ambientales significativos se deberá tener en cuenta los criterios establecidos en el Anexo V de la citada Ley. Estos criterios son los siguientes:

ANEXO V (LEA) **Criterios mencionados en el artículo 31 para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.**
1. Las características de los planes y programas, considerando en particular: *a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones, y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.* *b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.* *c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.* *d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.* *e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.* *2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:* *a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.* *b) El carácter acumulativo de los efectos.* *c) El carácter transfronterizo de los efectos.* *d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidos, por ejemplo, a accidentes).* *e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).*

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 13/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:28

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 16/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:

1.º Las características naturales especiales.

2.º Los efectos en el patrimonio cultural.

3.º La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.

4.º La explotación intensiva del suelo.

5.º Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

La evaluación ambiental estratégica simplificada que se presenta en el Documento Ambiental Estratégico de la *Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana*, cuenta con algunas carencias que impiden concluir que no haya posibles impactos significativos.

5. CONCLUSIONES

ÚNICA.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 29.1 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, y en el *Reglamento de Planeamiento de Canarias*, se propone requerir al Equipo redactor, para que subsane el Documento Ambiental Estratégico en los términos establecidos en el presente informe y que se hacen constar a continuación:

- No se recogen ni se reflejan Criterios ni Objetivos de carácter ambiental, aspecto este a subsanar.
- En relación con los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, se echa en falta la posible afección o no, sobre el ámbito, del el PTE 5 del Paisaje de Gran Canaria, PTE 21 Corredor de Transporte público, ni el PTP 8 de Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés, aspecto este a subsanar
- En el apartado 6 se echa en falta una conclusión en relación con la selección de la alternativa propuesta como viable, como si se expone en el apartado 9 del DAE en su último párrafo, aspecto este a completar.
- Tan solo se desarrollan medidas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos que dicha modificación desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico, en ningún momento se plantean medidas correctoras de carácter ambientales (referidas a vegetación, a la mitigación y adaptación al cambio climático, a la perspectiva de género, entre otras), aspecto este a subsanar.
- Se debe desarrollar un programa de vigilancia ambiental en consonancia con los requerimientos del Reglamento de Planeamiento.

En definitiva, el documento analizado cumple con los contenidos de un EAE Simplificado, pero posee algunos aspectos que se deben ser subsanados.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 14/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:28

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 17/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

Sin perjuicio de los informes jurídico y técnico, que se emitan a este respecto, es cuanto cumple informar salvo mejor criterio.

Las Palmas de Gran Canaria a 24 de Enero de 2025

Ángel Nicolás García Quintana

Geógrafo

GARCIA QUINTANA ANGEL NICOLAS - 42844214K

Firmado digitalmente por GARCIA QUINTANA ANGEL NICOLAS - 42844214K
Fecha: 2025.01.24 08:22:49 Z

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 15/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:28

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 18/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

Instrumento: MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN N.º 47 DEL P.G.O. EXPEDIENTE 2021003123

INFORME AMBIENTAL

Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Modificación Menor De La Unidad de Ejecución Nº47. Del PGO de San Bartolomé de Tirajana

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 1/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:29

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 19/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

INDICE

1. OBJETO. 3

2. DOCUMENTACIÓN 3

3. ANTECEDENTES 3

4. CONSIDERACIONES AMBIENTALES 4

5. CONCLUSIONES 14

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 2/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:29

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 20/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

1. OBJETO.

El objeto de este informe es el análisis de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana.

2. DOCUMENTACIÓN

Este informe se realiza en base a la documentación remitida por el Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, para la realización del Informe ambiental, que incluye:

- Memoria Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 PGO de San Bartolomé de Tirajana. (78 Folios) (octubre 2021)
- Documento Ambiental Estratégico (Diciembre 2021), compuesto por la Memoria Documento Ambiental Estratégico, con 179 folios

La memoria del DAE, cuyo índice principal es el siguiente:

1. *Contexto. Necesidad de la modificación y su evaluación ambiental.*
2. *Objetivos de la modificación.*
3. *Alcance y contenido de la modificación. Alternativas razonable, técnica y ambientalmente viables.*
4. *Desarrollo previsible de la modificación.*
5. *Caracterización de la situación del medio ambiente.*
6. *Los efectos ambientales previsibles.*
7. *Los efectos previsibles por la modificación sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.*
8. *Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental simplificada.*
9. *Resumen de los motivos de selección entre las alternativas planteadas*
10. *Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente, tomando en consideración el cambio climático,*
11. *Programa de vigilancia ambiental con la descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental de la modificación.*

3. ANTECEDENTES

En el informe elaborado por el Órgano Sustantivo, y en contestación al requerimiento de la Comisión de Evaluación Ambiental de fecha 13 de abril de 2023 en cuanto a que debe concretar qué propuesta de modificación menor deberá someterse a evaluación ambiental estratégica se informa lo siguiente:

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 3/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:29

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 21/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

“ En cuanto a las alternativas 1 y 2 presentadas por Cárnica global, s.l y Susana del Castillo y del Castillo se propone a la comisión de evaluación ambiental, órgano ambiental municipal, que evalue ambientalmente las cuatro alternativas, incluyendo la Alternativa 0, por considerarse alternativas razonables, técnica y ambientalmente Viables, seleccionándose aquella alternativa que resulte más equilibrada desde la Perspectiva del desarrollo sostenible, previa ponderación de los aspectos económicos, Sociales, territoriales y ambientales para la aprobación inicial.”

4. CONSIDERACIONES AMBIENTALES

El presente apartado valora desde un punto de vista técnico-ambiental si la documentación aportada para el trámite de consulta de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la *Modificación Menor Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana*, se ajusta a los criterios establecidos para el procedimiento de evaluación ambiental simplificada, de acuerdo a lo previsto por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (en adelante, LEA), por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, Ley 4/2017), así como en el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (en adelante, Reglamento de Planeamiento). Este proceso comprende tres niveles de análisis:

1. Valorar si el Modificación Menor se ajusta las condiciones para someterse a la evaluación ambiental simplificada (Art. 6 de la LEA).

2. Valorar la adecuación de los contenidos aportados a los requerimientos de la LEA y al Reglamento de Planeamiento de Canarias, en cuanto al Documento Ambiental Estratégico.

3. Valorar la ausencia de efectos significativos (Anexo V LEA).

Aunque se trata de una Modificación Menor y según el reglamento de planeamiento en el Capítulo V. **Alteración de los instrumentos de ordenación** en su artículo 106, punto 3 dice:

“…las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tienen efectos significativos en el medio ambiente y, en consecuencia, si deben someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria..”

Desde el punto de vista ambiental, se observa que resulta correcto iniciar el procedimiento de evaluación simplificada ya que no afecta a espacios de la Red Natura 2000, de conformidad a lo establecido en el artículo 6 de la LEA.

PRIMERO.- Consideraciones técnicas al documento

En el apartado 8 del Documento Ambiental Estratégico (DAE) se desarrolla la argumentación de la adecuación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica Simplificada de la *Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 del*

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 4/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:29

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 22/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

PGO de San Bartolomé de Tirajana, con los supuestos regulados en el artículo 6.2 de la LEA, como requisito para justificar el supuesto legal de la evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan.

Desde el punto de vista ambiental, se observa que resulta correcto iniciar el procedimiento de evaluación simplificada ya que no afecta a espacios de la Red Natura 2000, de conformidad a lo establecido en el artículo 6 de la LEA.

SEGUNDO.- Documento Ambiental Estratégico. Análisis de contenidos.

El Documento Ambiental Estratégico debe incluir los contenidos requeridos en el artículo 29.1 de la LEA y en el Capítulo II del Anexo del Reglamento de Planeamiento, según se detalla a continuación:

a) Los objetivos de la planificación.

El Reglamento de Planeamiento establece que en este apartado se han de desarrollar los siguientes contenidos:

> *"Los objetivos del instrumento de ordenación: se describirán los objetivos concretos y específicos (evitando las generalidades e imprecisiones) de la propuesta, incluidos los objetivos de índole ambiental. Se justificará la necesidad de llevar a cabo el instrumento de ordenación, y se indicará, en su caso, la normativa por la que se promueve y desarrolla."*

El documento ambiental desarrolla en su apartado 2 "Objetivos de la Modificación", los objetivos generales y específicos del documento, no se incluyen Criterios ni Objetivos ambientales específicos de la Modificación Menor.

b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

El apartado 3 del documento ambiental estratégico de la Modificación Menor, establece el ámbito objeto de la Modificación Menor, los antecedentes, la descripción y las alternativas de esta.

La Modificación Menor pretende el cambio de uso de la parcela deportiva y el incremento de edificabilidad de todo el suelo incluido en la UE N.º 47, que permita la intervención en el desarrollo y la gestión de este suelo.

Se exponen las siguientes alternativas.

Alternativa 0

La alternativa "0" se corresponde con el modelo urbanístico resultante o deducible de un escenario en el que no interviene la Modificación Menor.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 5/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:29

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 23/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

La alternativa 0, se corresponde con el escenario en el que se conserva la ordenación establecida en el PGO vigente, por lo que no puede considerarse como una alternativa de ordenación.

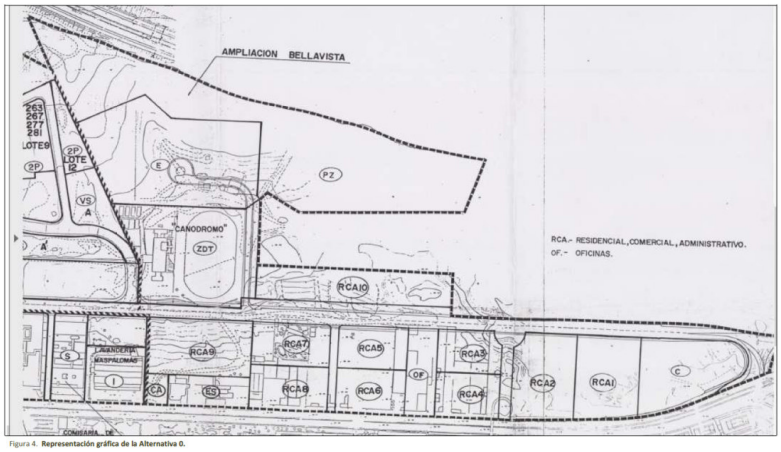


Figura 4. **Representación gráfica de la Alternativa 0.**

B. DATOS BÁSICOS	
B 1. Superficie	165.000 m²
B 2. Ordenanza	Uso de Residencial Permanente
C. OBJETIVOS -EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS -EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.	
D. CESIONES	
E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO El plazo de edificación será de 4 años desde la entrega de la Urbanización al Ayuntamiento	
F. GESTIÓN: COMPENSACIÓN	**G. PLAZO:** 2 AÑOS

PARCELA	SUPERFICIE M²	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	M² CONSTRUIBLES
RCA1	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA2	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA3	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA4	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA5	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA6	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA7	4,320,00	0,8	3.456,00
RCA8	4,320,00	0,8	3.456,00
RCA9	8.125,00	0,8	6.500,00
RCA10	11.500,00	0,8	9.200,00
OF	3.600,00	0,6	2.160,00
ES	3.200,00	0,25	800,00
C	8.600,00	1,5	12.900,00
CA	880,00	1,00	880,00
ZD	18.000,00	0,26	4.703,00
TOTAL	**91.895,00**	**0,73**	**67.512,00**

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 6/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:29

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 24/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

Alternativa 1. Desarrollo del suelo a través de dos UA de forma Independiente.

La alternativa 1, plantea el desarrollo y gestión del suelo a través de solo dos Unidades de Actuación diferenciadas. Se plantea la Unidad de Actuación 1, la mayor de las dos, conformada por la totalidad de los propietarios que nada tienen que ver con el suelo del Canódromo y la Unidad de Actuación 2 con el resto, el suelo del Canódromo.

En esta alternativa 1, en la que se plantea el desarrollo independiente del suelo que pertenece al propietario del Canódromo del resto, se comprueba a continuación y se garantiza que se cumple con las superficies de cesiones y dotaciones con arreglo a la legislación de aplicación en cada una de las Unidades de Actuación.



Figura 5. Representación gráfica de la Alternativa 1.

Parámetros UA 1

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	148.386,00 m²c
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,035 m²c/m²
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,381 UA/m²s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	73.382,00 m²c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	80.257,62 m²c
EDIFICABILIDAD TOTAL	153.639,62 m²c
30,00 %	22.014,60 m²c
EDIFICABILIDAD VPO	22.014,60 m²c

Parámetros UA 2

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 7/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:29

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 25/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	17.286,00 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,45 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,381 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	20.288,00 m^2c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	4.720,00 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	25.008,00 m^2c
30,00 %	6.086,40 m^2c
EDIFICABILIDAD VPO	6.086,40 m^2c

Alternativa 2 Desarrollo y gestión del suelo a través de tres U A de forma independiente

La alternativa 2 fija de forma general la ubicación de las parcelas de espacios libres, equipamientos y dotaciones así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos de cada una de las Unidades de Actuación, las tres Unidades de Actuación se obligan a dejar el suelo correspondiente a las cesiones que corresponde a cada una de ellas, en los suelos que para ello quedan definidos en este documento.

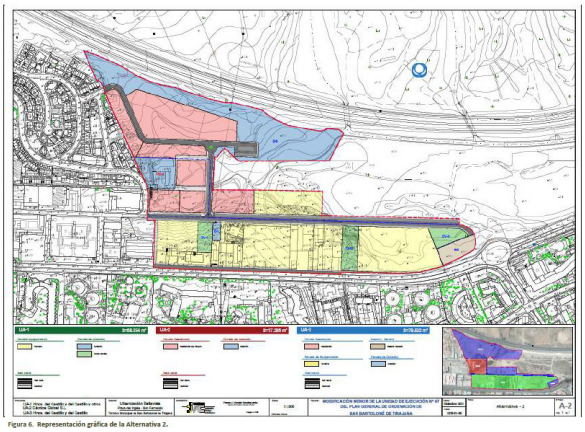


Figura 6. Representación gráfica de la Alternativa 2.

Parámetros UA 1

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 8/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:29

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 26/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	68.554,00 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	0,71 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,44 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD TERCIARIO (COMERCIAL Y OFICINAS)	42.812,91 m^2c
OFICINA EN EDIFICIO EXCLUSIVO	5.615,30 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	48.428,21 m^2c
SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	68.554,00 m^2

Parámetros UA 2

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	17.286,00 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,45 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,381 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	20.288,00 m^2c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	4.720,00 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	25.008,00 m^2c
30,00 %	6.086,40 m^2c
EDIFICABILIDAD VPO	6.086,40 m^2c

Parámetros UA 3

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD MAS EL SG	79.832,00 m^2+2.895,00 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,21 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,264 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	75.033,00 m^2c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	21.251,20 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	96.284,20 m^2c
30,00 % VIVIENDA PROTEGIDA	22.509,90 m^2c

Una vez analizada la información de las alternativas, se observa que se adecua para una Modificación Menor.

En relación con los aspectos de interés en la evaluación ambiental, dejando a un lado las Alternativas 0 que no se pueden considerar una verdadera alternativa a la Ordenación de la Modificación Menor, se aprecia que se ha desarrollado una evaluación de las alternativas planteadas.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 9/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:29

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 27/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

c) El desarrollo previsible del plan o programa.

El Reglamento de Planeamiento establece que en este apartado se han de desarrollar los siguientes contenidos:

> "Deberá relacionarse los instrumentos de desarrollo y de tramitación que serán necesarios para ejecutar las determinaciones del instrumento de ordenación (por ejemplo, planes territoriales parciales, planes parciales, proyectos de ejecución, etc.)."

El DAE presentado desarrolla dicho aspecto en el apartado 4 del mismo.

d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.

La caracterización ambiental de la situación del medio ambiente se realiza en el punto 5 del Documento Ambiental Estratégico.

En dicho punto se desarrolla y se caracteriza el medio ambiente tal y como se recoge en el Reglamento de Planeamiento, que establece que en el Documento Ambiental Estratégico debe figurar:

> *"Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan en el ámbito territorial afectado: deben identificarse y describirse los factores ambientales que guarden relación con los objetivos del instrumento de ordenación. Como punto de partida, se tendrán en cuenta en este apartado las siguientes materias: geología y geomorfología, flora y fauna, hidrología y geomorfología, edafología, población y perspectiva de género, contaminación atmosférica, factores climáticos, cambio climático, patrimonio cultural y paisaje. También deben describirse aquellos problemas ambientales existentes en el ámbito de actuación del instrumento de ordenación, destacando, si fuera el caso, la posibilidad de solucionarlos a través de las propuestas de ordenación planteadas. Este análisis debe realizarse siguiendo los criterios expuestos en los apartados 2 b) y 2 d) (Sección segunda) del Anexo del Reglamento:*
>
> *"2.b) (…) En el caso del análisis de las variables ambientales se tendrán en cuenta cuando correspondan las siguientes: geología y geomorfología, flora y fauna, población con incorporación de la perspectiva de género, paisaje, edafología, hidrología e hidrogeología, factores climáticos, patrimonio cultural, así como cualquier otro aspecto relacionado con los objetivos del instrumento de ordenación (es importante evitar el análisis de variables ambientales superfluas y no relevantes de cara a los objetivos de ordenación). Para cada uno de los aspectos mencionados deben tratarse los siguientes contenidos:*

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 10/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:29

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 28/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

Descripción de cada aspecto ambiental de acuerdo con los criterios señalados más adelante. Esta información debe ser precisa, evitando contenidos que no tienen relevancia para la evaluación.

Delimitación gráfica mediante base cartográfica de las zonas que presenten un mayor interés desde el punto de vista de su conservación (áreas de interés).

Delimitación gráfica mediante base cartográfica de áreas problemáticas desde el punto de vista de los riesgos.

Evolución prevista de cada aspecto ambiental de acuerdo a la organización y programación temporal del instrumento de ordenación.

Se identificarán los impactos existentes teniendo en cuenta cual es la voluntad, posibilidad y oportunidad de arbitrar soluciones a través de las determinaciones del instrumento de ordenación. Para cada uno de ellos se debe indicar la localización, alcance espacial, agentes implicados, causas, etc."

"2.d) Las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan.

Se trata de hacer una superposición de las determinaciones de ordenación propuestas con las variables ambientales. Como resultado se obtiene, para cada determinación, qué variables ambientales están afectadas y si existen áreas de interés dentro de sus límites. Debe indicarse también, para cada ámbito, si existen problemas derivados de las características del territorio que pusieran en duda su existencia de la forma en la que se propone en el instrumento de ordenación. (…) Por todo ello, se propone analizar la incidencia de las determinaciones del instrumento de ordenación en las variables ambientales a través de tablas resumen…"

En base a los contenidos de la Modificación Menor y a los criterios para el análisis de los aspectos ambientales que se desarrolla en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se observa que se desarrolla el análisis de los aspectos ambientales necesarios para el desarrollo de la Modificación Menor, adecuada al ámbito objeto de análisis.

e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.

En el punto 6 del Documento Ambiental Estratégico se desarrolla la caracterización de los impactos previsibles de la Modificación Menor sobre distintos factores ambientales y sobre el paisaje.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 11/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:29

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 29/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

Siendo su desarrollo y aplicación adecuada al ámbito analizado, pero se echa en falta la selección de la alternativa propuesta como viable, como si se expone en el apartado 9 del DAE en su último párrafo, aspecto este a subsanar.

f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

El punto 7 del Documento Ambiental Estratégico se recoge este aspecto con las distintas afecciones en base a los distintos planes sectoriales y territoriales que afectan al ámbito. En el mismo no se reseña de qué manera afecta a la pieza el PTE 5 del Paisaje de Gran Canaria (UAP 73 Maspalomas), ni el PTE 21 Corredor de Transporte público, ni el PTP 8 de Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés.

h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

En el apartado 9 del Documento Ambiental Estratégico se exponen los motivos de la selección de las alternativas contempladas y un completo análisis de las distintas alternativas y sus posibles afecciones

g) La motivación de la aplicación del procedimiento de la evaluación Ambiental simplificada

El análisis de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se realiza en el apartado 8 del Documento Ambiental Estratégico.

i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.

En relación con las medidas previstas para prevenir, reducir y en la medida de lo posible, corregir los posibles efectos negativos sobre el medioambiente y el territorio, se recogen en el punto 10 del Documento Ambiental Estratégico, son medidas referidas a la integración del desarrollo edificatorio de la pieza, no se observándose ni apreciándose medidas de carácter ambiental propiamente dicha. No existen medidas concretas a aplicar en el ámbito, ni referidas a la revegetación del ámbito, ni relativas a medidas de adaptación ni mitigación del cambio climático, ni medidas referidas a la perspectiva de género, entre otras.

j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

El punto 11 del Documento Ambiental Estratégico se desarrolla de programa de vigilancia ambiental, pero lo presentado no establece indicadores generales, no se exponen las situaciones de partida, ni las unidades o criterios de valoración, ni las fuentes o mecanismos de obtención de la información para su valoración. Además, el planteamiento de dichos indicadores no responde a los términos establecidos en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, que recoge que:

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 12/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:29

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 30/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

"El programa de vigilancia ambiental está compuesto por el conjunto de medidas que garantizan, una vez que el instrumento de planeamiento ha entrado en vigor, que las medidas correctoras propuestas en el procedimiento de Evaluación Ambiental se cumplen. El otro objetivo del programa de vigilancia ambiental es verificar la eficacia de tales medidas, a la vez que se comprueba el grado de ajuste de nivel de afección previsto a nivel de afección que finalmente se produce".

TERCERO.- Determinación de la existencia de efectos ambientales significativos.

La LEA establece en su art. 31, que para establecer la existencia de posibles efectos ambientales significativos se deberá tener en cuenta los criterios establecidos en el Anexo V de la citada Ley. Estos criterios son los siguientes:

ANEXO V (LEA) **Criterios mencionados en el artículo 31 para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.**
1. Las características de los planes y programas, considerando en particular: *a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones, y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.* *b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.* *c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.* *d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.* *e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.* *2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:* *a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.* *b) El carácter acumulativo de los efectos.* *c) El carácter transfronterizo de los efectos.* *d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidos, por ejemplo, a accidentes).* *e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).*

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 13/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:29

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 31/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:

1.º Las características naturales especiales.

2.º Los efectos en el patrimonio cultural.

3.º La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.

4.º La explotación intensiva del suelo.

5.º Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

La evaluación ambiental estratégica simplificada que se presenta en el Documento Ambiental Estratégico de la *Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana*, cuenta con algunas carencias que impiden concluir que no haya posibles impactos significativos.

5. CONCLUSIONES

ÚNICA.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 29.1 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, y en el *Reglamento de Planeamiento de Canarias*, se propone requerir al Equipo redactor, para que subsane el Documento Ambiental Estratégico en los términos establecidos en el presente informe y que se hacen constar a continuación:

- No se recogen ni se reflejan Criterios ni Objetivos de carácter ambiental, aspecto este a subsanar.
- En relación con los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, se echa en falta la posible afección o no, sobre el ámbito, del el PTE 5 del Paisaje de Gran Canaria, PTE 21 Corredor de Transporte público, ni el PTP 8 de Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés, aspecto este a subsanar
- En el apartado 6 se echa en falta una conclusión en relación con la selección de la alternativa propuesta como viable, como si se expone en el apartado 9 del DAE en su último párrafo, aspecto este a completar.
- Tan solo se desarrollan medidas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos que dicha modificación desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico, en ningún momento se plantean medidas correctoras de carácter ambientales (referidas a vegetación, a la mitigación y adaptación al cambio climático, a la perspectiva de género, entre otras), aspecto este a subsanar.
- Se debe desarrollar un programa de vigilancia ambiental en consonancia con los requerimientos del Reglamento de Planeamiento.

En definitiva, el documento analizado cumple con los contenidos de un EAE Simplificado, pero posee algunos aspectos que se deben ser subsanados.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 14/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:29

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 32/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

Sin perjuicio de los informes jurídico y técnico, que se emitan a este respecto, es cuanto cumple informar salvo mejor criterio.

Las Palmas de Gran Canaria a 24 de Enero de 2025

Ángel Nicolás García Quintana

Geógrafo

GARCIA QUINTANA ANGEL NICOLAS - 42844214K

Firmado digitalmente por GARCIA QUINTANA ANGEL NICOLAS - 42844214K
Fecha: 2025.01.24 08:22:49 Z

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 15/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:29

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 33/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

Instrumento: MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN N.º 47 DEL P.G.O. EXPEDIENTE 2021003123

INFORME AMBIENTAL

Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Modificación Menor De La Unidad de Ejecución Nº47. Del PGO de San Bartolomé de Tirajana

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 1/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:30

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 34/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

INDICE

1. OBJETO.....3

2. DOCUMENTACIÓN.....3

3. CONSIDERACIONES AMBIENTALES 4

4. CONCLUSIONES 14

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 2/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:30

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 35/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

1. OBJETO.

El objeto de este informe es el análisis de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana.

2. DOCUMENTACIÓN

Este informe se realiza en base a la documentación remitida por el Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, para la realización del Informe ambiental, que incluye:

- Memoria Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 PGO de San Bartolomé de Tirajana. (78 Folios) (octubre 2021)
- Documento Ambiental Estratégico (diciembre 2021), compuesto por la Memoria Documento Ambiental Estratégico, con 179 folios

La memoria del DAE, cuyo índice principal es el siguiente:

1. *Contexto. Necesidad de la modificación y su evaluación ambiental.*
2. *Objetivos de la modificación.*
3. *Alcance y contenido de la modificación. Alternativas razonable, técnica y ambientalmente viables.*
4. *Desarrollo previsible de la modificación.*
5. *Caracterización de la situación del medio ambiente.*
6. *Los efectos ambientales previsibles.*
7. *Los efectos previsibles por la modificación sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.*
8. *Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental simplificada.*
9. *Resumen de los motivos de selección entre las alternativas planteadas*
10. *Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente, tomando en consideración el cambio climático,*
11. *Programa de vigilancia ambiental con la descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental de la modificación.*

3. ANTECEDENTES

En el informe elaborado por el Órgano Sustantivo, y en contestación al requerimiento de la Comisión de Evaluación Ambiental de fecha 13 de abril de 2023 en cuanto a que debe concretar qué propuesta de modificación menor deberá someterse a evaluación ambiental estratégica se informa lo siguiente:

“ En cuanto a las alternativas 1 y 2 presentadas por Cárnica global, s.l y Susana del Castillo y del Castillo se propone a la comisión de evaluación ambiental, órgano

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 3/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:30

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 36/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

ambiental municipal, que evalue ambientalmente las cuatro alternativas, incluyendo la Alternativa 0, por considerarse alternativas razonables, técnica y ambientalmente Viables, seleccionándose aquella alternativa que resulte más equilibrada desde la Perspectiva del desarrollo sostenible, previa ponderación de los aspectos económicos, Sociales, territoriales y ambientales para la aprobación inicial."

4. CONSIDERACIONES AMBIENTALES

El presente apartado valora desde un punto de vista técnico-ambiental si la documentación aportada para el trámite de consulta de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la *Modificación Menor Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana*, se ajusta a los criterios establecidos para el procedimiento de evaluación ambiental simplificada, de acuerdo a lo previsto por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (en adelante, LEA), por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, Ley 4/2017), así como en el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (en adelante, Reglamento de Planeamiento). Este proceso comprende tres niveles de análisis:

1. Valorar si el Modificación Menor se ajusta las condiciones para someterse a la evaluación ambiental simplificada (Art. 6 de la LEA).

2. Valorar la adecuación de los contenidos aportados a los requerimientos de la LEA y al Reglamento de Planeamiento de Canarias, en cuanto al Documento Ambiental Estratégico.

3. Valorar la ausencia de efectos significativos (Anexo V LEA).

Aunque se trata de una Modificación Menor y según el reglamento de planeamiento en el Capítulo V. **Alteración de los instrumentos de ordenación** en su artículo 106, punto 3 dice:

"…las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tienen efectos significativos en el medio ambiente y, en consecuencia, si deben someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.."

Desde el punto de vista ambiental, se observa que resulta correcto iniciar el procedimiento de evaluación simplificada ya que no afecta a espacios de la Red Natura 2000, de conformidad a lo establecido en el artículo 6 de la LEA.

PRIMERO.- Consideraciones técnicas al documento

En el apartado 8 del Documento Ambiental Estratégico (DAE) se desarrolla la argumentación de la adecuación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica Simplificada de la *Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana*, con los supuestos regulados en el artículo 6.2 de la LEA, como requisito para justificar el supuesto legal de la evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 4/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:30

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 37/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

Desde el punto de vista ambiental, se observa que resulta correcto iniciar el procedimiento de evaluación simplificada ya que no afecta a espacios de la Red Natura 2000, de conformidad a lo establecido en el artículo 6 de la LEA.

SEGUNDO.- Documento Ambiental Estratégico. Análisis de contenidos.

El Documento Ambiental Estratégico debe incluir los contenidos requeridos en el artículo 29.1 de la LEA y en el Capítulo II del Anexo del Reglamento de Planeamiento, según se detalla a continuación:

a) Los objetivos de la planificación.

El Reglamento de Planeamiento establece que en este apartado se han de desarrollar los siguientes contenidos:

> *"Los objetivos del instrumento de ordenación: se describirán los objetivos concretos y específicos (evitando las generalidades e imprecisiones) de la propuesta, incluidos los objetivos de índole ambiental. Se justificará la necesidad de llevar a cabo el instrumento de ordenación, y se indicará, en su caso, la normativa por la que se promueve y desarrolla."*

El documento ambiental desarrolla en su apartado 2 "Objetivos de la Modificación", los objetivos generales y específicos del documento, no se incluyen Criterios ni Objetivos ambientales específicos de la Modificación Menor.

b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

El apartado 3 del documento ambiental estratégico de la Modificación Menor, establece el ámbito objeto de la Modificación Menor, los antecedentes, la descripción y las alternativas de esta.

La Modificación Menor pretende el cambio de uso de la parcela deportiva y el incremento de edificabilidad de todo el suelo incluido en la UE N.º 47, que permita la intervención en el desarrollo y la gestión de este suelo.

Se exponen las siguientes alternativas.

<u>Alternativa 0</u>

La alternativa "0" se corresponde con el modelo urbanístico resultante o deducible de un escenario en el que no interviene la Modificación Menor.

La alternativa 0, se corresponde con el escenario en el que se conserva la ordenación establecida en el PGO vigente, por lo que no puede considerarse como una alternativa de ordenación.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 5/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:30

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 38/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

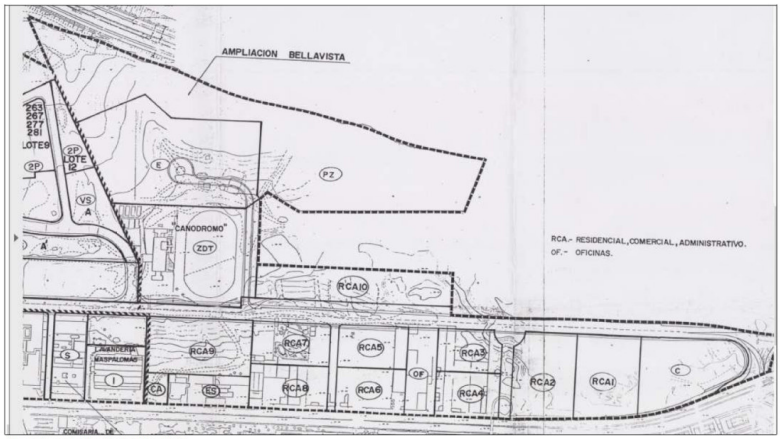


Figura 4. **Representación gráfica de la Alternativa 0.**

B. DATOS BÁSICOS	
B 1. Superficie	165.000 m²
B 2. Ordenanza	Uso de Residencial Permanente
C. OBJETIVOS -EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS -EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.	
D. CESIONES	
E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO El plazo de edificación será de 4 años desde la entrega de la Urbanización al Ayuntamiento	
F. GESTIÓN: COMPENSACIÓN	**G. PLAZO:** 2 AÑOS

PARCELA	SUPERFICIE M²	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	M² CONSTRIIBLES
RCA1	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA2	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA3	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA4	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA5	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA6	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA7	4,320,00	0,8	3.456,00
RCA8	4,320,00	0,8	3.456,00
RCA9	8.125,00	0,8	6.500,00
RCA10	11.500,00	0,8	9.200,00
OF	3.600,00	0,6	2.160,00
ES	3.200,00	0,25	800,00
C	8.600,00	1,5	12.900,00
CA	880,00	1,00	880,00
ZD	18.000,00	0,26	4.703,00
TOTAL	**91.895,00**	**0,73**	**67.512,00**

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 6/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:30

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 39/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

Alternativa 1. Desarrollo del suelo a través de dos UA de forma Independiente.

La alternativa 1, plantea el desarrollo y gestión del suelo a través de solo dos Unidades de Actuación diferenciadas. Se plantea la Unidad de Actuación 1, la mayor de las dos, conformada por la totalidad de los propietarios que nada tienen que ver con el suelo del Canódromo y la Unidad de Actuación 2 con el resto, el suelo del Canódromo.

En esta alternativa 1, en la que se plantea el desarrollo independiente del suelo que pertenece al propietario del Canódromo del resto, se comprueba a continuación y se garantiza que se cumple con las superficies de cesiones y dotaciones con arreglo a la legislación de aplicación en cada una de las Unidades de Actuación.

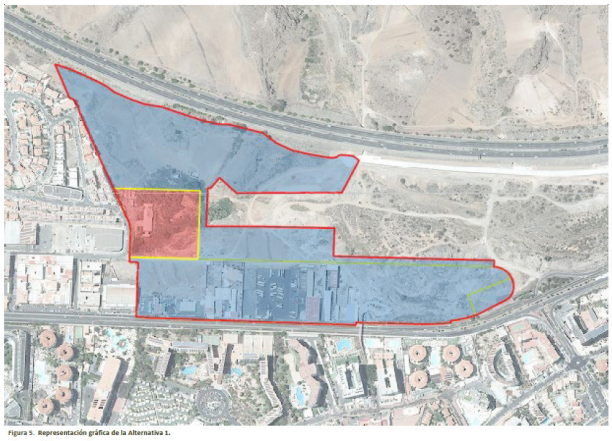


Figura 5. Representación gráfica de la Alternativa 1.

Parámetros UA 1

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	148.386,00 m²c
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,035 m²c/m²
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,381 UA/m²s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	73.382,00 m²c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	80.257,62 m²c
EDIFICABILIDAD TOTAL	153.639,62 m²c
30,00 %	22.014,60 m²c
EDIFICABILIDAD VPO	22.014,60 m²c

Parámetros UA 2

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 7/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:30

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 40/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	17.286,00 m²
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,45 m²c/m²
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,381 UA/m²s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	20.288,00 m²c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	4.720,00 m²c
EDIFICABILIDAD TOTAL	25.008,00 m²c
30,00 %	6.086,40 m²c
EDIFICABILIDAD VPO	6.086,40 m²c

Alternativa 2 Desarrollo y gestión del suelo a través de tres U A de forma independiente

La alternativa 2 fija de forma general la ubicación de las parcelas de espacios libres, equipamientos y dotaciones así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos de cada una de las Unidades de Actuación, las tres Unidades de Actuación se obligan a dejar el suelo correspondiente a las cesiones que corresponde a cada una de ellas, en los suelos que para ello quedan definidos en este documento.

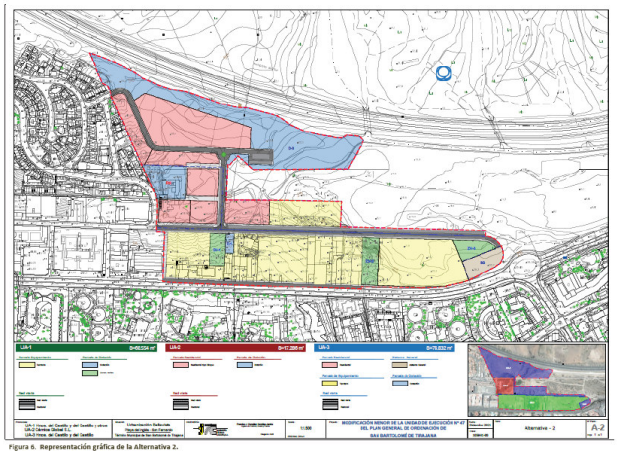


Figura 6. Representación gráfica de la Alternativa 2.

Parámetros UA 1

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 8/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:30

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 41/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	68.554,00 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	0,71 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,44 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD TERCIARIO (COMERCIAL Y OFICINAS)	42.812,91 m^2c
OFICINA EN EDIFICIO EXCLUSIVO	5.615,30 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	48.428,21 m^2c
SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	68.554,00 m^2

Parámetros UA 2

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	17.286,00 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,45 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,381 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	20.288,00 m^2c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	4.720,00 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	25.008,00 m^2c
30,00 %	6.086,40 m^2c
EDIFICABILIDAD VPO	6.086,40 m^2c

Parámetros UA 3

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD MAS EL SG	79.832,00 m^2+2.895,00 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,21 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,264 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	75.033,00 m^2c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	21.251,20 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	96.284,20 m^2c
30,00 % VIVIENDA PROTEGIDA	22.509,90 m^2c

	Superficie	Sup. Edif.	UA	AM	Diferencial
UA1	68.554,00	48.428,21	98.717,09	1,440	6,75%
UA2	17.286,00	25.008,00	23.875,71	1,381	2,39%
UA3	79.832,00	96.284,20	100.887,42	1,264	-6,32%
Total	**165.672,00**	**169.720,41**	**223.480,22**	**1,349**	

Una vez analizada la información de las alternativas, se observa que se adecua para una Modificación Menor.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 9/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:30

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 42/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

En relación con los aspectos de interés en la evaluación ambiental, dejando a un lado las Alternativas 0 que no se pueden considerar una verdadera alternativa a la Ordenación de la Modificación Menor, se aprecia que se ha desarrollado una evaluación de las alternativas planteadas.

c) El desarrollo previsible del plan o programa.

El Reglamento de Planeamiento establece que en este apartado se han de desarrollar los siguientes contenidos:

> "Deberá relacionarse los instrumentos de desarrollo y de tramitación que serán necesarios para ejecutar las determinaciones del instrumento de ordenación (por ejemplo, planes territoriales parciales, planes parciales, proyectos de ejecución, etc.)."

El DAE presentado desarrolla dicho aspecto en el apartado 4 del mismo.

d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.

La caracterización ambiental de la situación del medio ambiente se realiza en el punto 5 del Documento Ambiental Estratégico.

En dicho punto se desarrolla y se caracteriza el medio ambiente tal y como se recoge en el Reglamento de Planeamiento, que establece que en el Documento Ambiental Estratégico debe figurar:

> *"Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan en el ámbito territorial afectado: deben identificarse y describirse los factores ambientales que guarden relación con los objetivos del instrumento de ordenación. Como punto de partida, se tendrán en cuenta en este apartado las siguientes materias: geología y geomorfología, flora y fauna, hidrología y geomorfología, edafología, población y perspectiva de género, contaminación atmosférica, factores climáticos, cambio climático, patrimonio cultural y paisaje. También deben describirse aquellos problemas ambientales existentes en el ámbito de actuación del instrumento de ordenación, destacando, si fuera el caso, la posibilidad de solucionarlos a través de las propuestas de ordenación planteadas. Este análisis debe realizarse siguiendo los criterios expuestos en los apartados 2 b) y 2 d) (Sección segunda) del Anexo del Reglamento:*
>
> *"2.b) (…) En el caso del análisis de las variables ambientales se tendrán en cuenta cuando correspondan las siguientes: geología y geomorfología, flora y fauna, población con incorporación de la perspectiva de género, paisaje, edafología, hidrología e hidrogeología, factores climáticos, patrimonio cultural, así como cualquier otro aspecto relacionado con los objetivos del instrumento de ordenación (es importante evitar el análisis de variables ambientales*

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 10/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:30

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 43/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

superfluas y no relevantes de cara a los objetivos de ordenación). Para cada uno de los aspectos mencionados deben tratarse los siguientes contenidos:

Descripción de cada aspecto ambiental de acuerdo con los criterios señalados más adelante. Esta información debe ser precisa, evitando contenidos que no tienen relevancia para la evaluación.

Delimitación gráfica mediante base cartográfica de las zonas que presenten un mayor interés desde el punto de vista de su conservación (áreas de interés).

Delimitación gráfica mediante base cartográfica de áreas problemáticas desde el punto de vista de los riesgos.

Evolución prevista de cada aspecto ambiental de acuerdo a la organización y programación temporal del instrumento de ordenación.

Se identificarán los impactos existentes teniendo en cuenta cual es la voluntad, posibilidad y oportunidad de arbitrar soluciones a través de las determinaciones del instrumento de ordenación. Para cada uno de ellos se debe indicar la localización, alcance espacial, agentes implicados, causas, etc."

"2.d) Las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan.

Se trata de hacer una superposición de las determinaciones de ordenación propuestas con las variables ambientales. Como resultado se obtiene, para cada determinación, qué variables ambientales están afectadas y si existen áreas de interés dentro de sus límites. Debe indicarse también, para cada ámbito, si existen problemas derivados de las características del territorio que pusieran en duda su existencia de la forma en la que se propone en el instrumento de ordenación. (…) Por todo ello, se propone analizar la incidencia de las determinaciones del instrumento de ordenación en las variables ambientales a través de tablas resumen…"

En base a los contenidos de la Modificación Menor y a los criterios para el análisis de los aspectos ambientales que se desarrolla en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se observa que se desarrolla el análisis de los aspectos ambientales necesarios para el desarrollo de la Modificación Menor, adecuada al ámbito objeto de análisis.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 11/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:30

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 44/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.

En el punto 6 del Documento Ambiental Estratégico se desarrolla la caracterización de los impactos previsibles de la Modificación Menor sobre distintos factores ambientales y sobre el paisaje.

Siendo su desarrollo y aplicación adecuada al ámbito analizado, pero se echa en falta la selección de la alternativa propuesta como viable, como si se expone en el apartado 9 del DAE en su último párrafo, aspecto este a subsanar.

f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

El punto 7 del Documento Ambiental Estratégico se recoge este aspecto con las distintas afecciones en base a los distintos planes sectoriales y territoriales que afectan al ámbito. En el mismo no se reseña de qué manera afecta a la pieza el PTE 5 del Paisaje de Gran Canaria (UAP 73 Maspalomas), ni el PTE 21 Corredor de Transporte público, ni el PTP 8 de Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés.

h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

En el apartado 9 del Documento Ambiental Estratégico se exponen los motivos de la selección de las alternativas contempladas y un completo análisis de las distintas alternativas y sus posibles afecciones

g) La motivación de la aplicación del procedimiento de la evaluación Ambiental simplificada

El análisis de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se realiza en el apartado 8 del Documento Ambiental Estratégico.

i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.

En relación con las medidas previstas para prevenir, reducir y en la medida de lo posible, corregir los posibles efectos negativos sobre el medioambiente y el territorio, se recogen en el punto 10 del Documento Ambiental Estratégico, son medidas referidas a la integración del desarrollo edificatorio de la pieza, no se observándose ni apreciándose medidas de carácter ambiental propiamente dicha. No existen medidas concretas a aplicar en el ámbito, ni referidas a la revegetación del ámbito, ni relativas a medidas de adaptación ni mitigación del cambio climático, ni medidas referidas a la perspectiva de género, entre otras.

j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

El punto 11 del Documento Ambiental Estratégico se desarrolla de programa de vigilancia ambiental, pero lo presentado no establece indicadores generales, no se exponen las situaciones de partida, ni las unidades o criterios de valoración, ni las fuentes o mecanismos de obtención de la información para su valoración. Además, el

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 12/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:30

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 45/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

planteamiento de dichos indicadores no responde a los términos establecidos en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, que recoge que:

"El programa de vigilancia ambiental está compuesto por el conjunto de medidas que garantizan, una vez que el instrumento de planeamiento ha entrado en vigor, que las medidas correctoras propuestas en el procedimiento de Evaluación Ambiental se cumplen. El otro objetivo del programa de vigilancia ambiental es verificar la eficacia de tales medidas, a la vez que se comprueba el grado de ajuste de nivel de afección previsto a nivel de afección que finalmente se produce".

TERCERO.- Determinación de la existencia de efectos ambientales significativos.

La LEA establece en su art. 31, que para establecer la existencia de posibles efectos ambientales significativos se deberá tener en cuenta los criterios establecidos en el Anexo V de la citada Ley. Estos criterios son los siguientes:

ANEXO V (LEA) **Criterios mencionados en el artículo 31 para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.**
1. Las características de los planes y programas, considerando en particular: *a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones, y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.* *b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.* *c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.* *d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.* *e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.* *2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:* *a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.* *b) El carácter acumulativo de los efectos.* *c) El carácter transfronterizo de los efectos.* *d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidos, por ejemplo, a*

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 13/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:30

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 46/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

accidentes).

e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).

f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:

1.º Las características naturales especiales.

2.º Los efectos en el patrimonio cultural.

3.º La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.

4.º La explotación intensiva del suelo.

5.º Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

La evaluación ambiental estratégica simplificada que se presenta en el Documento Ambiental Estratégico de la *Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana*, cuenta con algunas carencias que impiden concluir que no haya posibles impactos significativos.

5. CONCLUSIONES

ÚNICA.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 29.1 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, y en el *Reglamento de Planeamiento de Canarias*, se propone requerir al Equipo redactor, para que subsane el Documento Ambiental Estratégico en los términos establecidos en el presente informe y que se hacen constar a continuación:

- No se recogen ni se reflejan Criterios ni Objetivos de carácter ambiental, aspecto este a subsanar.
- En relación con los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, se echa en falta la posible afección o no, sobre el ámbito, del el PTE 5 del Paisaje de Gran Canaria, PTE 21 Corredor de Transporte público, ni el PTP 8 de Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés, aspecto este a subsanar
- En el apartado 6 se echa en falta la selección de la alternativa propuesta como viable, como si se expone en el apartado 9 del DAE en su último párrafo, aspecto este a completar.
- Tan solo se desarrollan medidas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos que dicha modificación desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico, en ningún momento se plantean medidas correctoras de carácter ambientales (referidas a vegetación, a la mitigación y adaptación al cambio climático, a la perspectiva de género, entre otras), aspecto este a subsanar.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 14/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:30

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 47/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

- Se debe desarrollar un programa de vigilancia ambiental en consonancia con los requerimientos del Reglamento de Planeamiento.

En definitiva, el documento analizado no cumple con los contenidos de un EAE Simplificado, aspecto este que se deberá subsanar.

Sin perjuicio de los informes jurídico y técnico, que se emitan a este respecto, es cuanto cumple informar salvo mejor criterio.

Las Palmas de Gran Canaria a 24 de Enero de 2025

Ángel Nicolás García Quintana

Geógrafo

GARCIA QUINTANA ANGEL NICOLAS - 42844214K

Firmado digitalmente por GARCIA QUINTANA ANGEL NICOLAS - 42844214K
Fecha: 2025.01.24 08:24:33 Z

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 15/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:30

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 48/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

Instrumento: MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN N.º 47 DEL P.G.O. EXPEDIENTE 2021003123

INFORME AMBIENTAL

Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Modificación Menor De La Unidad de Ejecución Nº47. Del PGO de San Bartolomé de Tirajana

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 1/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:31

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 49/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

INDICE

1. OBJETO.....3

2. DOCUMENTACIÓN.....3

3. CONSIDERACIONES AMBIENTALES 4

4. CONCLUSIONES 14

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 2/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:31

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 50/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

1. OBJETO.

El objeto de este informe es el análisis de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana.

2. DOCUMENTACIÓN

Este informe se realiza en base a la documentación remitida por el Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, para la realización del Informe ambiental, que incluye:

- Memoria Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 PGO de San Bartolomé de Tirajana. (78 Folios) (octubre 2021)
- Documento Ambiental Estratégico (diciembre 2021), compuesto por la Memoria Documento Ambiental Estratégico, con 179 folios

La memoria del DAE, cuyo índice principal es el siguiente:

1. *Contexto. Necesidad de la modificación y su evaluación ambiental.*
2. *Objetivos de la modificación.*
3. *Alcance y contenido de la modificación. Alternativas razonable, técnica y ambientalmente viables.*
4. *Desarrollo previsible de la modificación.*
5. *Caracterización de la situación del medio ambiente.*
6. *Los efectos ambientales previsibles.*
7. *Los efectos previsibles por la modificación sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.*
8. *Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental simplificada.*
9. *Resumen de los motivos de selección entre las alternativas planteadas*
10. *Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente, tomando en consideración el cambio climático,*
11. *Programa de vigilancia ambiental con la descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental de la modificación.*

3. ANTECEDENTES

En el informe elaborado por el Órgano Sustantivo, y en contestación al requerimiento de la Comisión de Evaluación Ambiental de fecha 13 de abril de 2023 en cuanto a que debe concretar qué propuesta de modificación menor deberá someterse a evaluación ambiental estratégica se informa lo siguiente:

“ En cuanto a las alternativas 1 y 2 presentadas por Cárnica global, s.l y Susana del Castillo y del Castillo se propone a la comisión de evaluación ambiental, órgano

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 3/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:31

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 51/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

ambiental municipal, que evalue ambientalmente las cuatro alternativas, incluyendo la Alternativa 0, por considerarse alternativas razonables, técnica y ambientalmente Viables, seleccionándose aquella alternativa que resulte más equilibrada desde la Perspectiva del desarrollo sostenible, previa ponderación de los aspectos económicos, Sociales, territoriales y ambientales para la aprobación inicial."

4. CONSIDERACIONES AMBIENTALES

El presente apartado valora desde un punto de vista técnico-ambiental si la documentación aportada para el trámite de consulta de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la *Modificación Menor Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana*, se ajusta a los criterios establecidos para el procedimiento de evaluación ambiental simplificada, de acuerdo a lo previsto por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (en adelante, LEA), por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, Ley 4/2017), así como en el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (en adelante, Reglamento de Planeamiento). Este proceso comprende tres niveles de análisis:

1. Valorar si el Modificación Menor se ajusta las condiciones para someterse a la evaluación ambiental simplificada (Art. 6 de la LEA).

2. Valorar la adecuación de los contenidos aportados a los requerimientos de la LEA y al Reglamento de Planeamiento de Canarias, en cuanto al Documento Ambiental Estratégico.

3. Valorar la ausencia de efectos significativos (Anexo V LEA).

Aunque se trata de una Modificación Menor y según el reglamento de planeamiento en el Capítulo V. **Alteración de los instrumentos de ordenación** en su artículo 106, punto 3 dice:

"…las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tienen efectos significativos en el medio ambiente y, en consecuencia, si deben someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.."

Desde el punto de vista ambiental, se observa que resulta correcto iniciar el procedimiento de evaluación simplificada ya que no afecta a espacios de la Red Natura 2000, de conformidad a lo establecido en el artículo 6 de la LEA.

PRIMERO.- Consideraciones técnicas al documento

En el apartado 8 del Documento Ambiental Estratégico (DAE) se desarrolla la argumentación de la adecuación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica Simplificada de la *Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana*, con los supuestos regulados en el artículo 6.2 de la LEA, como requisito para justificar el supuesto legal de la evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 4/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:31

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 52/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

Desde el punto de vista ambiental, se observa que resulta correcto iniciar el procedimiento de evaluación simplificada ya que no afecta a espacios de la Red Natura 2000, de conformidad a lo establecido en el artículo 6 de la LEA.

SEGUNDO.- Documento Ambiental Estratégico. Análisis de contenidos.

El Documento Ambiental Estratégico debe incluir los contenidos requeridos en el artículo 29.1 de la LEA y en el Capítulo II del Anexo del Reglamento de Planeamiento, según se detalla a continuación:

a) Los objetivos de la planificación.

El Reglamento de Planeamiento establece que en este apartado se han de desarrollar los siguientes contenidos:

> *"Los objetivos del instrumento de ordenación: se describirán los objetivos concretos y específicos (evitando las generalidades e imprecisiones) de la propuesta, incluidos los objetivos de índole ambiental. Se justificará la necesidad de llevar a cabo el instrumento de ordenación, y se indicará, en su caso, la normativa por la que se promueve y desarrolla."*

El documento ambiental desarrolla en su apartado 2 "Objetivos de la Modificación", los objetivos generales y específicos del documento, no se incluyen Criterios ni Objetivos ambientales específicos de la Modificación Menor.

b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

El apartado 3 del documento ambiental estratégico de la Modificación Menor, establece el ámbito objeto de la Modificación Menor, los antecedentes, la descripción y las alternativas de esta.

La Modificación Menor pretende el cambio de uso de la parcela deportiva y el incremento de edificabilidad de todo el suelo incluido en la UE N.º 47, que permita la intervención en el desarrollo y la gestión de este suelo.

Se exponen las siguientes alternativas.

Alternativa 0

La alternativa "0" se corresponde con el modelo urbanístico resultante o deducible de un escenario en el que no interviene la Modificación Menor.

La alternativa 0, se corresponde con el escenario en el que se conserva la ordenación establecida en el PGO vigente, por lo que no puede considerarse como una alternativa de ordenación.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 5/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:31

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 53/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

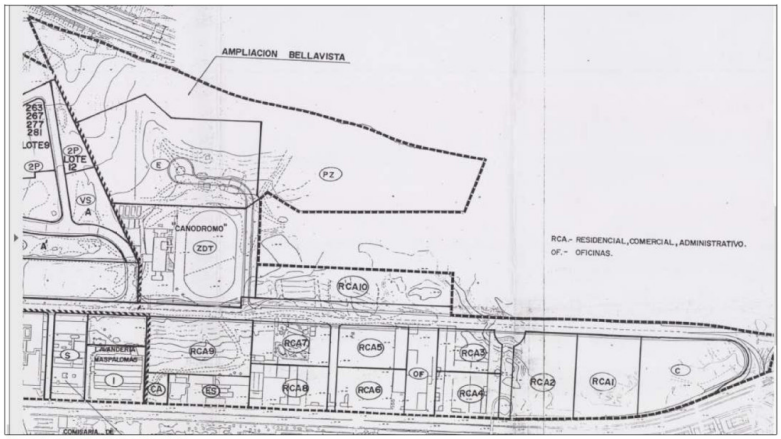


Figura 4. **Representación gráfica de la Alternativa 0.**

B. DATOS BÁSICOS	
B 1. Superficie	165.000 m²
B 2. Ordenanza	Uso de Residencial Permanente
C. OBJETIVOS -EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS -EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.	
D. CESIONES	
E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO El plazo de edificación será de 4 años desde la entrega de la Urbanización al Ayuntamiento	
F. GESTIÓN: COMPENSACIÓN	**G. PLAZO:** 2 AÑOS

PARCELA	SUPERFICIE M²	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	M² CONSTRIIBLES
RCA1	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA2	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA3	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA4	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA5	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA6	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA7	4,320,00	0,8	3.456,00
RCA8	4,320,00	0,8	3.456,00
RCA9	8.125,00	0,8	6.500,00
RCA10	11.500,00	0,8	9.200,00
OF	3.600,00	0,6	2.160,00
ES	3.200,00	0,25	800,00
C	8.600,00	1,5	12.900,00
CA	880,00	1,00	880,00
ZD	18.000,00	0,26	4.703,00
TOTAL	**91.895,00**	**0,73**	**67.512,00**

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 6/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:31

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 54/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

Alternativa 1. Desarrollo del suelo a través de dos UA de forma Independiente.

La alternativa 1, plantea el desarrollo y gestión del suelo a través de solo dos Unidades de Actuación diferenciadas. Se plantea la Unidad de Actuación 1, la mayor de las dos, conformada por la totalidad de los propietarios que nada tienen que ver con el suelo del Canódromo y la Unidad de Actuación 2 con el resto, el suelo del Canódromo.

En esta alternativa 1, en la que se plantea el desarrollo independiente del suelo que pertenece al propietario del Canódromo del resto, se comprueba a continuación y se garantiza que se cumple con las superficies de cesiones y dotaciones con arreglo a la legislación de aplicación en cada una de las Unidades de Actuación.

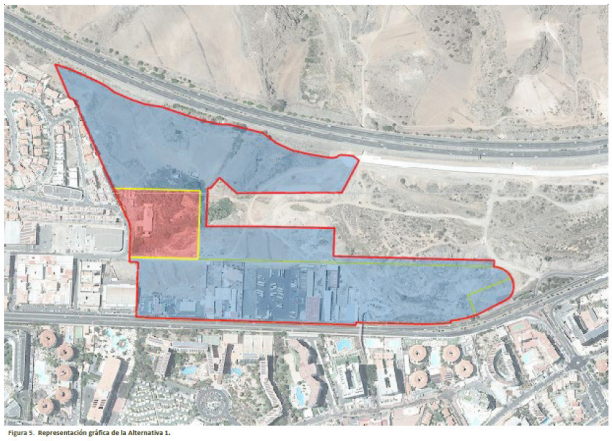


Figura 5. Representación gráfica de la Alternativa 1.

Parámetros UA 1

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	148.386,00 m²c
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,035 m²c/m²
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,381 UA/m²s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	73.382,00 m²c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	80.257,62 m²c
EDIFICABILIDAD TOTAL	153.639,62 m²c
30,00 %	22.014,60 m²c
EDIFICABILIDAD VPO	22.014,60 m²c

Parámetros UA 2

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 7/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:31

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 55/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	17.286,00 m²
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,45 m²c/m²
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,381 UA/m²s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	20.288,00 m²c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	4.720,00 m²c
EDIFICABILIDAD TOTAL	25.008,00 m²c
30,00 %	6.086,40 m²c
EDIFICABILIDAD VPO	6.086,40 m²c

Alternativa 2 Desarrollo y gestión del suelo a través de tres U A de forma independiente

La alternativa 2 fija de forma general la ubicación de las parcelas de espacios libres, equipamientos y dotaciones así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos de cada una de las Unidades de Actuación, las tres Unidades de Actuación se obligan a dejar el suelo correspondiente a las cesiones que corresponde a cada una de ellas, en los suelos que para ello quedan definidos en este documento.

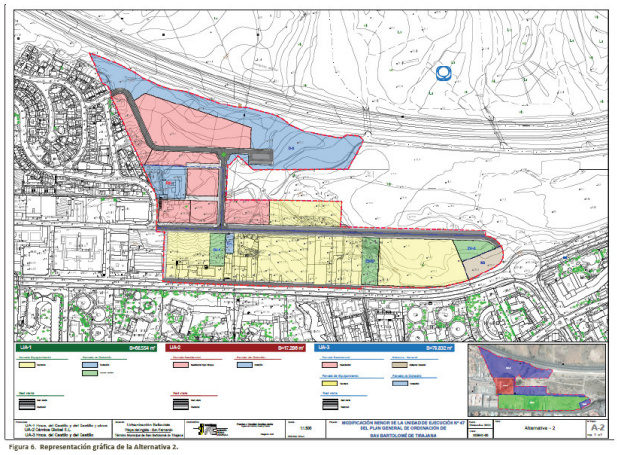


Figura 6. Representación gráfica de la Alternativa 2.

Parámetros UA 1

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 8/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:31

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 56/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	68.554,00 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	0,71 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,44 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD TERCIARIO (COMERCIAL Y OFICINAS)	42.812,91 m^2c
OFICINA EN EDIFICIO EXCLUSIVO	5.615,30 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	48.428,21 m^2c
SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	68.554,00 m^2

Parámetros UA 2

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	17.286,00 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,45 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,381 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	20.288,00 m^2c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	4.720,00 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	25.008,00 m^2c
30,00 %	6.086,40 m^2c
EDIFICABILIDAD VPO	6.086,40 m^2c

Parámetros UA 3

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD MAS EL SG	79.832,00 m^2+2.895,00 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,21 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,264 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	75.033,00 m^2c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	21.251,20 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	96.284,20 m^2c
30,00 % VIVIENDA PROTEGIDA	22.509,90 m^2c

	Superficie	Sup. Edif.	UA	AM	Diferencial
UA1	68.554,00	48.428,21	98.717,09	1,440	6,75%
UA2	17.286,00	25.008,00	23.875,71	1,381	2,39%
UA3	79.832,00	96.284,20	100.887,42	1,264	-6,32%
Total	**165.672,00**	**169.720,41**	**223.480,22**	**1,349**	

Una vez analizada la información de las alternativas, se observa que se adecua para una Modificación Menor.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 9/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:31

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 57/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

En relación con los aspectos de interés en la evaluación ambiental, dejando a un lado las Alternativas 0 que no se pueden considerar una verdadera alternativa a la Ordenación de la Modificación Menor, se aprecia que se ha desarrollado una evaluación de las alternativas planteadas.

c) El desarrollo previsible del plan o programa.

El Reglamento de Planeamiento establece que en este apartado se han de desarrollar los siguientes contenidos:

> "Deberá relacionarse los instrumentos de desarrollo y de tramitación que serán necesarios para ejecutar las determinaciones del instrumento de ordenación (por ejemplo, planes territoriales parciales, planes parciales, proyectos de ejecución, etc.)."

El DAE presentado desarrolla dicho aspecto en el apartado 4 del mismo.

d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.

La caracterización ambiental de la situación del medio ambiente se realiza en el punto 5 del Documento Ambiental Estratégico.

En dicho punto se desarrolla y se caracteriza el medio ambiente tal y como se recoge en el Reglamento de Planeamiento, que establece que en el Documento Ambiental Estratégico debe figurar:

> *"Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan en el ámbito territorial afectado: deben identificarse y describirse los factores ambientales que guarden relación con los objetivos del instrumento de ordenación. Como punto de partida, se tendrán en cuenta en este apartado las siguientes materias: geología y geomorfología, flora y fauna, hidrología y geomorfología, edafología, población y perspectiva de género, contaminación atmosférica, factores climáticos, cambio climático, patrimonio cultural y paisaje. También deben describirse aquellos problemas ambientales existentes en el ámbito de actuación del instrumento de ordenación, destacando, si fuera el caso, la posibilidad de solucionarlos a través de las propuestas de ordenación planteadas. Este análisis debe realizarse siguiendo los criterios expuestos en los apartados 2 b) y 2 d) (Sección segunda) del Anexo del Reglamento:*
>
> *"2.b) (…) En el caso del análisis de las variables ambientales se tendrán en cuenta cuando correspondan las siguientes: geología y geomorfología, flora y fauna, población con incorporación de la perspectiva de género, paisaje, edafología, hidrología e hidrogeología, factores climáticos, patrimonio cultural, así como cualquier otro aspecto relacionado con los objetivos del instrumento de ordenación (es importante evitar el análisis de variables ambientales*

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 10/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:31

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 58/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

superfluas y no relevantes de cara a los objetivos de ordenación). Para cada uno de los aspectos mencionados deben tratarse los siguientes contenidos:

Descripción de cada aspecto ambiental de acuerdo con los criterios señalados más adelante. Esta información debe ser precisa, evitando contenidos que no tienen relevancia para la evaluación.

Delimitación gráfica mediante base cartográfica de las zonas que presenten un mayor interés desde el punto de vista de su conservación (áreas de interés).

Delimitación gráfica mediante base cartográfica de áreas problemáticas desde el punto de vista de los riesgos.

Evolución prevista de cada aspecto ambiental de acuerdo a la organización y programación temporal del instrumento de ordenación.

Se identificarán los impactos existentes teniendo en cuenta cual es la voluntad, posibilidad y oportunidad de arbitrar soluciones a través de las determinaciones del instrumento de ordenación. Para cada uno de ellos se debe indicar la localización, alcance espacial, agentes implicados, causas, etc."

"2.d) Las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan.

Se trata de hacer una superposición de las determinaciones de ordenación propuestas con las variables ambientales. Como resultado se obtiene, para cada determinación, qué variables ambientales están afectadas y si existen áreas de interés dentro de sus límites. Debe indicarse también, para cada ámbito, si existen problemas derivados de las características del territorio que pusieran en duda su existencia de la forma en la que se propone en el instrumento de ordenación. (…) Por todo ello, se propone analizar la incidencia de las determinaciones del instrumento de ordenación en las variables ambientales a través de tablas resumen…"

En base a los contenidos de la Modificación Menor y a los criterios para el análisis de los aspectos ambientales que se desarrolla en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se observa que se desarrolla el análisis de los aspectos ambientales necesarios para el desarrollo de la Modificación Menor, adecuada al ámbito objeto de análisis.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 11/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:31

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 59/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.

En el punto 6 del Documento Ambiental Estratégico se desarrolla la caracterización de los impactos previsibles de la Modificación Menor sobre distintos factores ambientales y sobre el paisaje.

Siendo su desarrollo y aplicación adecuada al ámbito analizado, pero se echa en falta la selección de la alternativa propuesta como viable, como si se expone en el apartado 9 del DAE en su último párrafo, aspecto este a subsanar.

f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

El punto 7 del Documento Ambiental Estratégico se recoge este aspecto con las distintas afecciones en base a los distintos planes sectoriales y territoriales que afectan al ámbito. En el mismo no se reseña de qué manera afecta a la pieza el PTE 5 del Paisaje de Gran Canaria (UAP 73 Maspalomas), ni el PTE 21 Corredor de Transporte público, ni el PTP 8 de Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés.

h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

En el apartado 9 del Documento Ambiental Estratégico se exponen los motivos de la selección de las alternativas contempladas y un completo análisis de las distintas alternativas y sus posibles afecciones

g) La motivación de la aplicación del procedimiento de la evaluación Ambiental simplificada

El análisis de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se realiza en el apartado 8 del Documento Ambiental Estratégico.

i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.

En relación con las medidas previstas para prevenir, reducir y en la medida de lo posible, corregir los posibles efectos negativos sobre el medioambiente y el territorio, se recogen en el punto 10 del Documento Ambiental Estratégico, son medidas referidas a la integración del desarrollo edificatorio de la pieza, no se observándose ni apreciándose medidas de carácter ambiental propiamente dicha. No existen medidas concretas a aplicar en el ámbito, ni referidas a la revegetación del ámbito, ni relativas a medidas de adaptación ni mitigación del cambio climático, ni medidas referidas a la perspectiva de género, entre otras.

j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

El punto 11 del Documento Ambiental Estratégico se desarrolla de programa de vigilancia ambiental, pero lo presentado no establece indicadores generales, no se exponen las situaciones de partida, ni las unidades o criterios de valoración, ni las fuentes o mecanismos de obtención de la información para su valoración. Además, el

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 12/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:31

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 60/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

planteamiento de dichos indicadores no responde a los términos establecidos en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, que recoge que:

"El programa de vigilancia ambiental está compuesto por el conjunto de medidas que garantizan, una vez que el instrumento de planeamiento ha entrado en vigor, que las medidas correctoras propuestas en el procedimiento de Evaluación Ambiental se cumplen. El otro objetivo del programa de vigilancia ambiental es verificar la eficacia de tales medidas, a la vez que se comprueba el grado de ajuste de nivel de afección previsto a nivel de afección que finalmente se produce".

TERCERO.- Determinación de la existencia de efectos ambientales significativos.

La LEA establece en su art. 31, que para establecer la existencia de posibles efectos ambientales significativos se deberá tener en cuenta los criterios establecidos en el Anexo V de la citada Ley. Estos criterios son los siguientes:

ANEXO V (LEA) **Criterios mencionados en el artículo 31 para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.**
1. Las características de los planes y programas, considerando en particular: *a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones, y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.* *b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.* *c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.* *d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.* *e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.* *2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:* *a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.* *b) El carácter acumulativo de los efectos.* *c) El carácter transfronterizo de los efectos.* *d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidos, por ejemplo, a*

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 13/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:31

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 61/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

accidentes).

e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).

f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:

1.º Las características naturales especiales.

2.º Los efectos en el patrimonio cultural.

3.º La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.

4.º La explotación intensiva del suelo.

5.º Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

La evaluación ambiental estratégica simplificada que se presenta en el Documento Ambiental Estratégico de la *Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana*, cuenta con algunas carencias que impiden concluir que no haya posibles impactos significativos.

5. CONCLUSIONES

ÚNICA.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 29.1 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, y en el *Reglamento de Planeamiento de Canarias*, se propone requerir al Equipo redactor, para que subsane el Documento Ambiental Estratégico en los términos establecidos en el presente informe y que se hacen constar a continuación:

- No se recogen ni se reflejan Criterios ni Objetivos de carácter ambiental, aspecto este a subsanar.
- En relación con los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, se echa en falta la posible afección o no, sobre el ámbito, del el PTE 5 del Paisaje de Gran Canaria, PTE 21 Corredor de Transporte público, ni el PTP 8 de Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés, aspecto este a subsanar
- En el apartado 6 se echa en falta la selección de la alternativa propuesta como viable, como si se expone en el apartado 9 del DAE en su último párrafo, aspecto este a completar.
- Tan solo se desarrollan medidas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos que dicha modificación desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico, en ningún momento se plantean medidas correctoras de carácter ambientales (referidas a vegetación, a la mitigación y adaptación al cambio climático, a la perspectiva de género, entre otras), aspecto este a subsanar.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 14/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:31

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 62/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

- Se debe desarrollar un programa de vigilancia ambiental en consonancia con los requerimientos del Reglamento de Planeamiento.

En definitiva, el documento analizado no cumple con los contenidos de un EAE Simplificado, aspecto este que se deberá subsanar.

Sin perjuicio de los informes jurídico y técnico, que se emitan a este respecto, es cuanto cumple informar salvo mejor criterio.

Las Palmas de Gran Canaria a 24 de Enero de 2025

Ángel Nicolás García Quintana

Geógrafo

GARCIA QUINTANA ANGEL NICOLAS - 42844214K

Firmado digitalmente por GARCIA QUINTANA ANGEL NICOLAS - 42844214K
Fecha: 2025.01.24 08:24:33 Z

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 15/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:31

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 63/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

Instrumento: MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU-96 EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 47, AMPLIACIÓN BELLAVISTA. Expediente.: 2021003123

INFORME AMBIENTAL

Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria del Modificación Menor Del PGOU-96 en la Unidad de Ejecución 47, Ampliación Bellavista.

Estudios Ambientales de Planeamiento S.L

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:21:23
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000806	Fecha: 30-01-2025 08:16

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:17:03 - 1/5 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:32

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 64/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

INDICE

1. **OBJETO.** **3**
2. **DOCUMENTACIÓN** **3**
3. **ANTECEDENTES** **4**
4. **CONSIDERACIONES TÉCNICAS AL DOCUMENTO** **4**
5. **CONCLUSIONES** **5**

Estudios Ambientales de Planeamiento S.L

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:21:23
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000806	Fecha: 30-01-2025 08:16

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:17:03 - 2/5 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:32

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 65/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

1. OBJETO.

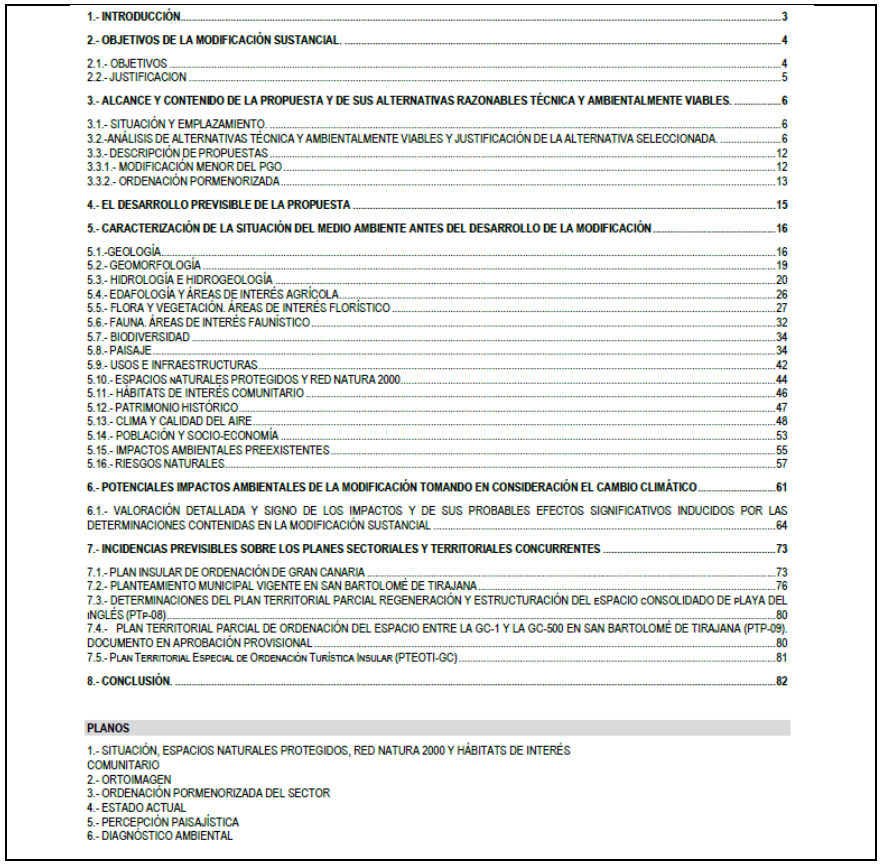
El objeto de este informe es el análisis de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria de la Modificación Menor del PGOU-96 en la Unidad de Ejecución 47, Ampliación Bellavista, en San Bartolomé de Tirajana.

2. DOCUMENTACIÓN

Este informe se realiza en base a la documentación remitida por el Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, para la realización del Informe ambiental, que incluye:

- Documento Inicial Estratégico compuesto por la Memoria Documento Inicial Estratégico, con 82 folios y planos anexos.

  La memoria del DIE, cuyo índice es el siguiente:



1.- INTRODUCCIÓN 3

2.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN SUSTANCIAL 4

2.1.- OBJETIVOS 4
2.2.- JUSTIFICACION 5

3.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PROPUESTA Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES. 6

3.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO 6
3.2.-ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES Y JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA. 6
3.3.- DESCRIPCIÓN DE PROPUESTAS 12
3.3.1.- MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO 12
3.3.2.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA 13

4.- EL DESARROLLO PREVISIBLE DE LA PROPUESTA 15

5.- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN 16

5.1.-GEOLOGÍA 16
5.2.- GEOMORFOLOGÍA 19
5.3.- HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA 20
5.4.- EDAFOLOGÍA Y ÁREAS DE INTERÉS AGRÍCOLA 26
5.5.- FLORA Y VEGETACIÓN. ÁREAS DE INTERÉS FLORÍSTICO 27
5.6.- FAUNA. ÁREAS DE INTERÉS FAUNÍSTICO 32
5.7.- BIODIVERSIDAD 34
5.8.- PAISAJE 34
5.9.- USOS E INFRAESTRUCTURAS 42
5.10.- ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y RED NATURA 2000 44
5.11.- HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO 46
5.12.- PATRIMONIO HISTÓRICO 47
5.13.- CLIMA Y CALIDAD DEL AIRE 48
5.14.- POBLACIÓN Y SOCIO-ECONOMÍA 53
5.15.- IMPACTOS AMBIENTALES PREEXISTENTES 55
5.16.- RIESGOS NATURALES 57

6.- POTENCIALES IMPACTOS AMBIENTALES DE LA MODIFICACIÓN TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO 61

6.1.- VALORACIÓN DETALLADA Y SIGNO DE LOS IMPACTOS Y DE SUS PROBABLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS INDUCIDOS POR LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LA MODIFICACIÓN SUSTANCIAL 64

7.- INCIDENCIAS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES 73

7.1.- PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA 73
7.2.- PLANTEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE EN SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA 76
7.3.- DETERMINACIONES DEL PLAN TERRITORIAL PARCIAL REGENERACIÓN Y ESTRUCTURACIÓN DEL ESPACIO CONSOLIDADO DE PLAYA DEL INGLÉS (PTP-08) 80
7.4.- PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL ESPACIO ENTRE LA GC-1 Y LA GC-500 EN SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA (PTP-09). DOCUMENTO EN APROBACIÓN PROVISIONAL 80
7.5.- PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR (PTEOTI-GC) 81

8.- CONCLUSIÓN. 82

PLANOS

1.- SITUACIÓN, ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS, RED NATURA 2000 Y HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO
2.- ORTOIMAGEN
3.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR
4.- ESTADO ACTUAL
5.- PERCEPCIÓN PAISAJÍSTICA
6.- DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

Estudios Ambientales de Planeamiento S.L

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:21:23
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000806	Fecha: 30-01-2025 08:16
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B		
Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:17:03	- 3/5 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:32

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 66/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

3. ANTECEDENTES

En el informe elaborado por el Órgano Sustantivo, y en contestación al requerimiento de la Comisión de Evaluación Ambiental de fecha 13 de abril de 2023 en cuanto a que debe concretar qué propuesta de modificación menor deberá someterse a evaluación ambiental estratégica se informa lo siguiente:

"Las alternativas 0, coinciden las tres propuestas presentadas en la clasificación de suelo urbano remitido a la UE -47, la delimitación del plano de actuaciones y la ordenación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU'96).

En cuanto a las Alternativas 1 (ordenación pormenorizada del PGOU96) que debe entenderse como Alternativa 0, la Alternativa 2 y la Alternativa 3 presentada por Santiago Santana Cazorla que justifica su condición de promotor en el documento, las alternativas de ordenación deben ser valoradas en el trámite de esta alteración de planeamiento, se propone la desestimación de las alternativas propuestas porque ambas alternativas 2 y 3 no son técnicamente viables ya que propone los ámbitos del antiguo Canódromo SUC-1 y las parcelas de acceso por la calle Moya SUC-2 como Suelo Urbano Consolidado, que no cumplen con los requisitos del artº 47.1a) de la Ley 4/2017 en cuanto servicios precisados por el plan general, este ámbito de Amplicación Bellavista que como consta en los antecedentes de planeamiento relacionados en este informe se ordena a través de un plan parcial en desarrollo de las normas subsiadiarias municipal (año 1986) sin que se haya ejecutado la gestión (cesiones) ni la urbanización conforme a la ordenación pormenorizada prevista por el planeamiento general."

Aunque se trata de una Modificación Menor y según el reglamento de planeamiento en el Capítulo V. **Alteración de los instrumentos de ordenación** en su artículo 106, punto 3 dice:

"…las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tienen efectos significativos en el medio ambiente y, en consecuencia, si deben someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.."

4. CONSIDERACIONES TÉCNICAS AL DOCUMENTO

En el apartado 4 del Documento Inicial Estratégico se desarrolla la argumentación de la adecuación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica Ordinaria de la *Modificación Menor*, al tratarse de una Modificación sustancial, con los supuestos regulados en el artículo 6.2 de la LEA, como requisito para justificar el supuesto legal de la evaluación ambiental estratégica ordinaria del Plan.

En referencia a este aspecto este equipo consultor entiende que el procedimiento llevado a cabo por el promotor en relación al desarrollo de un DIE es inadecuado para el desarrollo del instrumento de Modificación Menor pretendido, y debe de ajustarse a los criterios establecidos para el procedimiento de **evaluación ambiental simplificada**, de acuerdo a lo previsto por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:21:23
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000806	Fecha: 30-01-2025 08:16

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:17:03 - 4/5 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:32

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 67/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

evaluación ambiental (en adelante, LEA), por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, Ley 4/2017), así como en el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (en adelante, Reglamento de Planeamiento)

5. CONCLUSIONES

ÚNICA.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 18 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, y en el *Reglamento de Planeamiento de Canarias*, se propone requerir al Equipo redactor, para que desarrolle una **evaluación ambiental simplificada** y desarrolle el Documento Ambiental Estratégico, con unas alternativas de desarrollo viables ambiental y territorialmente.

Sin perjuicio de los informes jurídico y técnico, que se emitan a este respecto, es cuanto cumple informar salvo mejor criterio.

Las Palmas de Gran Canaria a 24 de enero de 2025

Ángel Nicolás García Quintana

Geógrafo

GARCIA QUINTANA ANGEL NICOLAS - 42844214K

Firmado digitalmente por GARCIA QUINTANA ANGEL NICOLAS - 42844214K
Fecha: 2025.01.24 08:21:23 Z

Estudios Ambientales de Planeamiento S.L

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:21:23
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000806	Fecha: 30-01-2025 08:16
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B		
Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:17:03	- 5/5 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:32

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 68/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

Instrumento: MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU-96 EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 47, AMPLIACIÓN BELLAVISTA. Expediente.: 2021003123

INFORME AMBIENTAL

Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria del Modificación Menor Del PGOU-96 en la Unidad de Ejecución 47, Ampliación Bellavista.

Estudios Ambientales de Planeamiento S.L

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:21:23
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000806	Fecha: 30-01-2025 08:16

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:17:03 - 1/5 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:33

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 69/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

INDICE

1. **OBJETO.** **3**
2. **DOCUMENTACIÓN** **3**
3. **ANTECEDENTES** **4**
4. **CONSIDERACIONES TÉCNICAS AL DOCUMENTO** **4**
5. **CONCLUSIONES** **5**

Estudios Ambientales de Planeamiento S.L

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:21:23
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000806	Fecha: 30-01-2025 08:16

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:17:03 - 2/5 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:33

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 70/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

1. OBJETO.

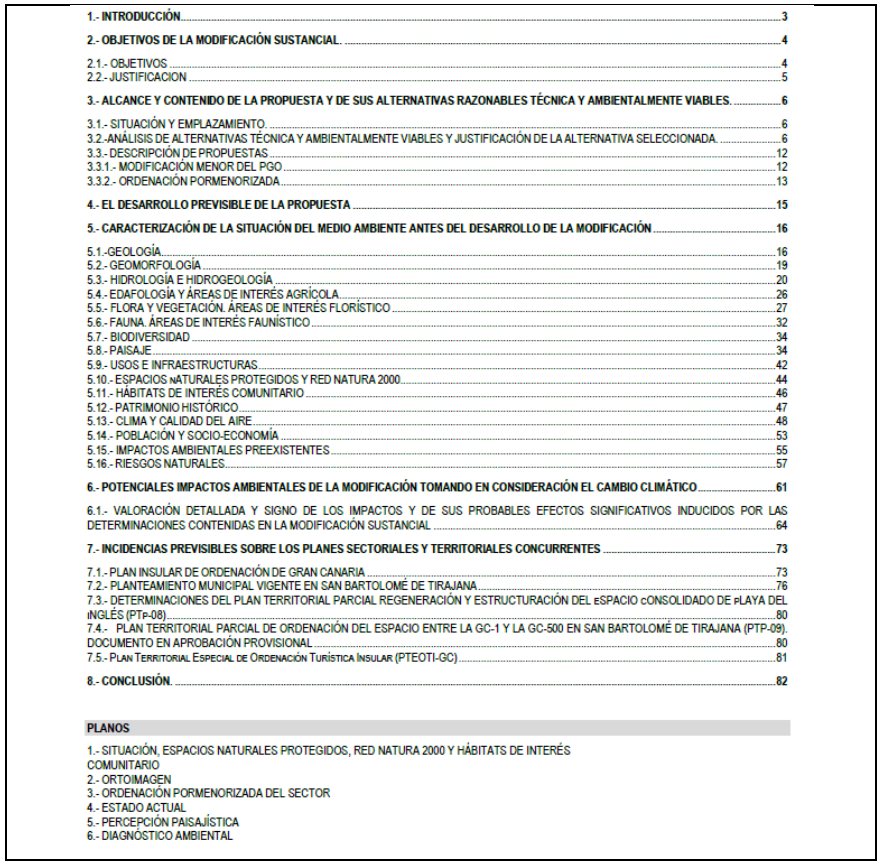
El objeto de este informe es el análisis de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria de la Modificación Menor del PGOU-96 en la Unidad de Ejecución 47, Ampliación Bellavista, en San Bartolomé de Tirajana.

2. DOCUMENTACIÓN

Este informe se realiza en base a la documentación remitida por el Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, para la realización del Informe ambiental, que incluye:

- Documento Inicial Estratégico compuesto por la Memoria Documento Inicial Estratégico, con 82 folios y planos anexos.

  La memoria del DIE, cuyo índice es el siguiente:



1.- INTRODUCCIÓN 3

2.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN SUSTANCIAL 4

2.1.- OBJETIVOS 4
2.2.- JUSTIFICACION 5

3.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PROPUESTA Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES. 6

3.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO 6
3.2.-ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES Y JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA. 6
3.3.- DESCRIPCIÓN DE PROPUESTAS 12
3.3.1.- MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO 12
3.3.2.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA 13

4.- EL DESARROLLO PREVISIBLE DE LA PROPUESTA 15

5.- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN 16

5.1.-GEOLOGÍA 16
5.2.- GEOMORFOLOGÍA 19
5.3.- HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA 20
5.4.- EDAFOLOGÍA Y ÁREAS DE INTERÉS AGRÍCOLA 26
5.5.- FLORA Y VEGETACIÓN. ÁREAS DE INTERÉS FLORÍSTICO 27
5.6.- FAUNA. ÁREAS DE INTERÉS FAUNÍSTICO 32
5.7.- BIODIVERSIDAD 34
5.8.- PAISAJE 34
5.9.- USOS E INFRAESTRUCTURAS 42
5.10.- ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y RED NATURA 2000 44
5.11.- HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO 46
5.12.- PATRIMONIO HISTÓRICO 47
5.13.- CLIMA Y CALIDAD DEL AIRE 48
5.14.- POBLACIÓN Y SOCIO-ECONOMÍA 53
5.15.- IMPACTOS AMBIENTALES PREEXISTENTES 55
5.16.- RIESGOS NATURALES 57

6.- POTENCIALES IMPACTOS AMBIENTALES DE LA MODIFICACIÓN TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO 61

6.1.- VALORACIÓN DETALLADA Y SIGNO DE LOS IMPACTOS Y DE SUS PROBABLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS INDUCIDOS POR LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LA MODIFICACIÓN SUSTANCIAL 64

7.- INCIDENCIAS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES 73

7.1.- PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA 73
7.2.- PLANTEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE EN SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA 76
7.3.- DETERMINACIONES DEL PLAN TERRITORIAL PARCIAL REGENERACIÓN Y ESTRUCTURACIÓN DEL ESPACIO CONSOLIDADO DE PLAYA DEL INGLÉS (PTP-08) 80
7.4.- PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL ESPACIO ENTRE LA GC-1 Y LA GC-500 EN SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA (PTP-09). DOCUMENTO EN APROBACIÓN PROVISIONAL 80
7.5.- PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR (PTEOTI-GC) 81

8.- CONCLUSIÓN. 82

PLANOS

1.- SITUACIÓN, ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS, RED NATURA 2000 Y HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO
2.- ORTOIMAGEN
3.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR
4.- ESTADO ACTUAL
5.- PERCEPCIÓN PAISAJÍSTICA
6.- DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

Estudios Ambientales de Planeamiento S.L

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:21:23
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000806	Fecha: 30-01-2025 08:16

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:17:03 - 3/5 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:33

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 71/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

3. ANTECEDENTES

En el informe elaborado por el Órgano Sustantivo, y en contestación al requerimiento de la Comisión de Evaluación Ambiental de fecha 13 de abril de 2023 en cuanto a que debe concretar qué propuesta de modificación menor deberá someterse a evaluación ambiental estratégica se informa lo siguiente:

"Las alternativas 0, coinciden las tres propuestas presentadas en la clasificación de suelo urbano remitido a la UE -47, la delimitación del plano de actuaciones y la ordenación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU'96).

En cuanto a las Alternativas 1 (ordenación pormenorizada del PGOU96) que debe entenderse como Alternativa 0, la Alternativa 2 y la Alternativa 3 presentada por Santiago Santana Cazorla que justifica su condición de promotor en el documento, las alternativas de ordenación deben ser valoradas en el trámite de esta alteración de planeamiento, se propone la desestimación de las alternativas propuestas porque ambas alternativas 2 y 3 no son técnicamente viables ya que propone los ámbitos del antiguo Canódromo SUC-1 y las parcelas de acceso por la calle Moya SUC-2 como Suelo Urbano Consolidado, que no cumplen con los requisitos del artº 47.1a) de la Ley 4/2017 en cuanto servicios precisados por el plan general, este ámbito de Amplicación Bellavista que como consta en los antecedentes de planeamiento relacionados en este informe se ordena a través de un plan parcial en desarrollo de las normas subsiadiarias municipal (año 1986) sin que se haya ejecutado la gestión (cesiones) ni la urbanización conforme a la ordenación pormenorizada prevista por el planeamiento general."

Aunque se trata de una Modificación Menor y según el reglamento de planeamiento en el Capítulo V. **Alteración de los instrumentos de ordenación** en su artículo 106, punto 3 dice:

"…las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tienen efectos significativos en el medio ambiente y, en consecuencia, si deben someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.."

4. CONSIDERACIONES TÉCNICAS AL DOCUMENTO

En el apartado 4 del Documento Inicial Estratégico se desarrolla la argumentación de la adecuación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica Ordinaria de la *Modificación Menor*, al tratarse de una Modificación sustancial, con los supuestos regulados en el artículo 6.2 de la LEA, como requisito para justificar el supuesto legal de la evaluación ambiental estratégica ordinaria del Plan.

En referencia a este aspecto este equipo consultor entiende que el procedimiento llevado a cabo por el promotor en relación al desarrollo de un DIE es inadecuado para el desarrollo del instrumento de Modificación Menor pretendido, y debe de ajustarse a los criterios establecidos para el procedimiento de **evaluación ambiental simplificada**, de acuerdo a lo previsto por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:21:23
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000806	Fecha: 30-01-2025 08:16

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:17:03 - 4/5 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:33

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 72/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

evaluación ambiental (en adelante, LEA), por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, Ley 4/2017), así como en el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (en adelante, Reglamento de Planeamiento)

5. CONCLUSIONES

ÚNICA.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 18 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, y en el *Reglamento de Planeamiento de Canarias*, se propone requerir al Equipo redactor, para que desarrolle una **evaluación ambiental simplificada** y desarrolle el Documento Ambiental Estratégico, con unas alternativas de desarrollo viables ambiental y territorialmente.

Sin perjuicio de los informes jurídico y técnico, que se emitan a este respecto, es cuanto cumple informar salvo mejor criterio.

Las Palmas de Gran Canaria a 24 de enero de 2025

Ángel Nicolás García Quintana

Geógrafo

GARCIA QUINTANA ANGEL NICOLAS - 42844214K

Firmado digitalmente por GARCIA QUINTANA ANGEL NICOLAS - 42844214K
Fecha: 2025.01.24 08:21:23 Z

Estudios Ambientales de Planeamiento S.L

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:21:23
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000806	Fecha: 30-01-2025 08:16
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B		
Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:17:03	- 5/5 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:33

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 73/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

ORGANO AMBIENTAL MUNICIPAL
Expte.:3123/2021
Sgtrª: ACH/sde

REQUERIMIENTO DE SUBSANACIÓN

Visto el Informe Ambiental emitido en relación con la **MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 47, AMPLIACIÓN BELLAVISTA. Expediente.: 2021003123**

Visto cuanto viene previsto en el Reglamento Orgánico Municipal en la creación y regulación del Órgano Ambiental Municipal, así como en el art. 115.2 del Decreto 181/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, y art 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, por la presente se viene en:

RESOLVER

Requerir al promotor a los efectos de que SUBSANE el contenido del Documento Ambiental Estratégico en los términos expuestos en el informe del ambientalista Don Ángel Nicolas García Bordón.

Para ello se le concede el improrrogable plazo de DIEZ DÍAS (10), y Asimismo, se le advierte que, conforme a lo dispuesto en el artículo 68 de la L 39/2015, en caso de no subsanar su solicitud o presentar la documentación requerida o de no hacerlo en el plazo indicado, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21 de la indicada Ley 39/2015

San Bartolomé de Tirajana, a fecha de firma electrónica.

El Secretario del órgano Ambiental Municipal

Fdo. Antonio Calvo Hernández

Firmado por:	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Secretario Organo Ambiental	Fecha: 29-01-2025 13:43:57
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 08B715DF1CAE48477E3C737972B9F350 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/08B715DF1CAE48477E3C737972B9F350		
Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:03	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:34

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 74/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

ORGANO AMBIENTAL MUNICIPAL
Expte.:3123/2021
Sgtrª: ACH/sde

REQUERIMIENTO DE SUBSANACIÓN

Visto el Informe Ambiental emitido en relación con la **MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 47, AMPLIACIÓN BELLAVISTA. Expediente.: 2021003123**

Visto cuanto viene previsto en el Reglamento Orgánico Municipal en la creación y regulación del Órgano Ambiental Municipal, así como en el art. 115.2 del Decreto 181/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, y art 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, por la presente se viene en:

RESOLVER

Requerir al promotor a los efectos de que SUBSANE el contenido del Documento Ambiental Estratégico en los términos expuestos en el informe del ambientalista Don Ángel Nicolas García Bordón.

Para ello se le concede el improrrogable plazo de DIEZ DÍAS (10), y Asimismo, se le advierte que, conforme a lo dispuesto en el artículo 68 de la L 39/2015, en caso de no subsanar su solicitud o presentar la documentación requerida o de no hacerlo en el plazo indicado, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21 de la indicada Ley 39/2015

San Bartolomé de Tirajana, a fecha de firma electrónica.

El Secretario del órgano Ambiental Municipal

Fdo. Antonio Calvo Hernández

Firmado por:	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Secretario Organo Ambiental	Fecha: 29-01-2025 13:43:57
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 08B715DF1CAE48477E3C737972B9F350 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/08B715DF1CAE48477E3C737972B9F350		
Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:03	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:34

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 75/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

ORGANO AMBIENTAL MUNICIPAL
Expte.:3123/2021
Sgtrª: ACH/sde

REQUERIMIENTO DE SUBSANACIÓN

Visto el Informe Ambiental emitido en relación con la **MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 47, AMPLIACIÓN BELLAVISTA. Expediente.: 2021003123**

Visto cuanto viene previsto en el Reglamento Orgánico Municipal en la creación y regulación del Órgano Ambiental Municipal, así como en el art. 115.2 del Decreto 181/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, y art 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, por la presente se viene en:

RESOLVER

Requerir al promotor a los efectos de que SUBSANE el contenido del Documento Ambiental Estratégico en los términos expuestos en el informe del Ambientalista Don Ángel Nicolas García Bordón.

Para ello se le concede el improrrogable plazo de DIEZ DÍAS (10), y Asimismo, se le advierte que, conforme a lo dispuesto en el artículo 68 de la L 39/2015, en caso de no subsanar su solicitud o presentar la documentación requerida o de no hacerlo en el plazo indicado, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21 de la indicada Ley 39/2015

San Bartolomé de Tirajana, a fecha de firma electrónica.

El Secretario del órgano Ambiental Municipal

Fdo. Antonio Calvo Hernández

Firmado por:	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Secretario Organo Ambiental	Fecha: 29-01-2025 13:43:59
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000806	Fecha: 30-01-2025 08:16
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 49C8A5469B58B8C73417C6837754E5EF Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/49C8A5469B58B8C73417C6837754E5EF		
Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:17:02	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:35

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 76/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

ORGANO AMBIENTAL MUNICIPAL
Expte.:3123/2021
Sgtrª: ACH/sde

REQUERIMIENTO DE SUBSANACIÓN

Visto el Informe Ambiental emitido en relación con la **MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 47, AMPLIACIÓN BELLAVISTA. Expediente.: 2021003123**

Visto cuanto viene previsto en el Reglamento Orgánico Municipal en la creación y regulación del Órgano Ambiental Municipal, así como en el art. 115.2 del Decreto 181/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, y art 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, por la presente se viene en:

RESOLVER

Requerir al promotor a los efectos de que SUBSANE el contenido del Documento Ambiental Estratégico en los términos expuestos en el informe del Ambientalista Don Ángel Nicolas García Bordón.

Para ello se le concede el improrrogable plazo de DIEZ DÍAS (10), y Asimismo, se le advierte que, conforme a lo dispuesto en el artículo 68 de la L 39/2015, en caso de no subsanar su solicitud o presentar la documentación requerida o de no hacerlo en el plazo indicado, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21 de la indicada Ley 39/2015

San Bartolomé de Tirajana, a fecha de firma electrónica.

El Secretario del órgano Ambiental Municipal

Fdo. Antonio Calvo Hernández

Firmado por:	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Secretario Organo Ambiental	Fecha: 29-01-2025 13:43:59
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 1AA3485BA084B86BB0952CF6FE012F61 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/1AA3485BA084B86BB0952CF6FE012F61		
Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:32	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:36

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 77/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

ORGANO AMBIENTAL MUNICIPAL
Expte.:3123/2021
Sgtrª: ACH/sde

REQUERIMIENTO DE SUBSANACIÓN

Visto el Informe Ambiental emitido en relación con la **MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 47, AMPLIACIÓN BELLAVISTA. Expediente.: 2021003123**

Visto cuanto viene previsto en el Reglamento Orgánico Municipal en la creación y regulación del Órgano Ambiental Municipal, así como en el art. 115.2 del Decreto 181/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, y art 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, por la presente se viene en:

RESOLVER

Requerir al promotor a los efectos de que SUBSANE el contenido del Documento Ambiental Estratégico en los términos expuestos en el informe del Ambientalista Don Ángel Nicolas García Bordón.

Para ello se le concede el improrrogable plazo de DIEZ DÍAS (10), y Asimismo, se le advierte que, conforme a lo dispuesto en el artículo 68 de la L 39/2015, en caso de no subsanar su solicitud o presentar la documentación requerida o de no hacerlo en el plazo indicado, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21 de la indicada Ley 39/2015

San Bartolomé de Tirajana, a fecha de firma electrónica.

El Secretario del órgano Ambiental Municipal

Fdo. Antonio Calvo Hernández

Firmado por:	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Secretario Organo Ambiental	Fecha: 29-01-2025 13:43:59
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 1AA3485BA084B86BB0952CF6FE012F61 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/1AA3485BA084B86BB0952CF6FE012F61		
Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:32	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:36

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 78/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

ORGANO AMBIENTAL MUNICIPAL
Expte.:3123/2021
Sgtrª: ACH/sde

REQUERIMIENTO DE SUBSANACIÓN

Visto el Informe Ambiental emitido en relación con la **MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 47, AMPLIACIÓN BELLAVISTA. Expediente.: 2021003123**

Visto cuanto viene previsto en el Reglamento Orgánico Municipal en la creación y regulación del Órgano Ambiental Municipal, así como en el art. 115.2 del Decreto 181/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, y art 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, por la presente se viene en:

RESOLVER

Requerir al promotor a los efectos de que SUBSANE el contenido del Documento Ambiental Estratégico en los términos expuestos en el informe del Ambientalista Don Ángel Nicolas García Bordón.

Para ello se le concede el improrrogable plazo de DIEZ DÍAS (10), y Asimismo, se le advierte que, conforme a lo dispuesto en el artículo 68 de la L 39/2015, en caso de no subsanar su solicitud o presentar la documentación requerida o de no hacerlo en el plazo indicado, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21 de la indicada Ley 39/2015

San Bartolomé de Tirajana, a fecha de firma electrónica.

El Secretario del órgano Ambiental Municipal

Fdo. Antonio Calvo Hernández

Firmado por:	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Secretario Organo Ambiental	Fecha: 29-01-2025 13:43:59
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000806	Fecha: 30-01-2025 08:16
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 49C8A5469B58B8C73417C6837754E5EF Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/49C8A5469B58B8C73417C6837754E5EF		
Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:17:02	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:37

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 79/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

INFORME JURÍDICO SOBRE LA ADMISIBILIDAD DE LA SOLICITUD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana

Expediente:	**3123/2021**
Asunto:	Solicitud de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana
Trámite	Informe de admisibilidad
Promotor:	Cárnica Global, S.L.; Hnos. del Castillo y del Castillo y otros; D. Santiago Santana Cazorla

---

ÍNDICE:

1. OBJETO 2
2. ANTECEDENTES 2
3. CONSIDERACIONES JURÍDICAS 5
   3.1. NORMATIVA 5
   3.2. PROCEDIMIENTO 5
   3.3. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL EXPEDIENTE 7
4. CONCLUSIONES 9
5. PROPUESTA DE RESOLUCIÓN 11

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 28-01-2025 19:36:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:38 - 1/12 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:38

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 80/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

1. OBJETO

El objeto de este informe versa sobre el examen de la documentación remitida por el órgano ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, en relación a la solicitud efectuada para la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación, a los efectos de su admisibilidad formal para su tramitación.

El objeto de las solicitudes formuladas en el expediente de referencia, lo constituye a la modificación de la ordenación de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, clasificada como suelo urbano y cuya ordenación consta incorporada al planeamiento vigente (BOP núm. 61, de 11/05/2021).

En relación con el expediente de referencia, de conformidad con la normativa que se cita en las consideraciones jurídicas y restante de aplicación al caso, se emite el presente informe jurídico de conformidad con lo establecido por el artículo 29 de la Ley 21/2019, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y el Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, sobre la admisibilidad de la solicitud de evaluación ambiental estratégica.

2. ANTECEDENTES

2.1.- Mediante Decreto del Concejal-Delegado del Área de Urbanismo, Deportes, Mayores, Playas y Policía Local, de fecha 11 de noviembre de 2021, se resolvió la **incoación** de expediente administrativo de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana de la Unidad de Ejecución nº 47 Bellavista, solicitada por la mercantil "Cárnica Global, S.L.".

2.2.- Con fecha 28 de abril de 2022, el Ayuntamiento Pleno de San Bartolomé de Tirajana, adoptó acuerdo de **inicio del procedimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada,** en relación al expediente de aprobación de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación solicitada a instancias de la mercantil **"Cárnica Global, S.L."** que se está tramitando en el Ayuntamiento como Expte. nº 3123/2021.

2.3.- En el expediente remitido, consta que, con posterioridad a la solicitud que dio lugar a la adopción del acuerdo de 28 de abril de 2022, se presentaron en sede municipal las siguientes solicitudes que constan incorporadas al Expte. nº 3123/2021:

- Modificación Menor del PGOU-96 en la Unidad de Ejecución 47, Ampliación Bellavista y Documento Inicial Estratégico (DIE), presentados para la evaluación ambiental estratégica ordinaria a instancias de D. José Francisco Henríquez Sánchez (Reg. de entrada nº 2022-008084, de 21.04.2022), en representación de **D. Santiago Santana Cazorla** [Folios 779 a 955 del Expediente Administrativo remitido].

- Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana y Documento Ambiental Estratégico (DAE), presentados para la evaluación ambiental estratégica simplificada a instancias de D. Antonio José Marrero Falcón (Reg. de entrada nº 2022-017936, de 02.09.2022), en representación de los integrantes de la familia Del Castillo (**Sres. Del Castillo** en lo sucesivo) enumerados en la

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 28-01-2025 19:36:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:38 - 2/12 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:38

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 81/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

instancia presentada por registro general [Folios 1024 a 1295 del Expediente Administrativo remitido].

En relación con estas dos solicitudes de modificación menor del planeamiento en el ámbito de la Unidad de Ejecución 47, Ampliación Bellavista presentadas a instancias de D. Santiago Santana Cazorla y los Sres. Del Castillo, inicialmente, no constaba informe de los servicios municipales ni acuerdo del órgano sustantivo para la tramitación de los procedimientos de modificación menor y su evaluación ambiental estratégica.

2.4.- Con fecha 13 de abril de 2023, el órgano ambiental municipal acordó por unanimidad:

> "***Primero.-*** *Devolver al órgano sustantivo el expediente administrativo y, atendiendo a la existencia de tres solicitudes de modificación menor, para que proceda a adoptar los trámites establecidos por el artículo 29 de la LEA, debiendo concretar previa emisión de los correspondientes informes técnico y jurídico, qué propuesta de modificación menor (de las tres iniciativas presentadas) deberá someterse a evaluación ambiental estratégica, y, en su caso, acuerde el inicio del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica, relativa a la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, y su posterior remisión al órgano ambiental.*
>
> ***Segundo.-*** *Deberá advertirse al órgano sustantivo que las solicitudes presentadas a instancias de D. Santiago Santana Cazorla y los Sres. Del Castillo deben someterse a las comprobaciones y trámites previstos por los artículos 18 y 29 de la LEA, respectivamente, y someterlas a los informes técnico y jurídico, y, en su caso, acuerde el inicio del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica de dichas solicitudes y su posterior remisión al órgano ambiental para continuar con el procedimiento.*
>
> ***Tercero.-*** *Notificar la presente resolución al órgano sustantivo.*"

2.5.- Según consta en el Expediente Administrativo [Folios 1357 – 1359 del Expediente Administrativo remitido], el órgano ambiental municipal remitió a los promotores el acuerdo adoptado en sesión de 13 de abril de 2023.

Consta Diligencia de fecha 19/05/2023 [Folios 1360 - 1361 del Expediente Administrativo remitido], por la que se **remite al órgano sustantivo** el Expte. núm. 3123/2021 "*para que proceda a adoptar los trámites establecidos por el artículo 29 de la LEA, debiendo concretar qué propuesta de modificación menor deberá someterse a evaluación ambiental estratégica, y, en su caso, acuerde el inicio del procedimiento y su posterior remisión al órgano ambiental*".

2.6.- Mediante Requerimiento con Reg. de Salida núm. 2024-006904, de 8 de agosto de 2024 [Folios 1362 - 1363 del Expediente Administrativo remitido], se requirió a los promotores Sres. Del Castillo para la aportación del documento Borrador del plan antes de la remisión al Órgano Ambiental Municipal, en formato digital y firmado por el técnico redactor.

2.7.- Que, con fecha 12 de agosto de 2024 (Reg. de Entrada núm. REGAGE24e00060746848), los promotores Sres. Del Castillo presentan documentación para **subsanar** el anterior requerimiento.

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 28-01-2025 19:36:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:38 - 3/12 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:38

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 82/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

2.8.- Que, en el Expediente consta Informe Técnico municipal emitido con fecha 20 de septiembre de 2024 [Folios 1628 a 1657 del Expediente Administrativo remitido], en virtud del cual, una vez analizado el contenido de las mismas, se concluye que:

> "*Las alternativas 0, coinciden las tres propuestas presentadas en la clasificación de suelo suelo urbano remitido a la UE -47, la delimitación del plano de actuaciones y la ordenación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU'96).*
>
> *En cuanto a las Alternativas 1 (ordenación pormenorizada del PGOU96) que debe entenderse como Alternativa 0, la Alternativa 2 y la Alternativa 3 presentada por Santiago Santana Cazorla que justifica su condición de promotor en el documento, las alternativas de ordenación deben ser valoradas en el trámite de esta alteración de planeamiento, se propone la desestimación de las alternativas propuestas porque ambas alternativas 2 y 3 no son técnicamente viables ya que propone los ámbitos del antiguo Canódromo SUC-1 y las parcelas de acceso por la calle Moya SUC-2 como Suelo Urbano Consolidado, que no cumplen con los requisitos del artº 47.1a) de la Ley 4/2017 en cuanto servicios precisados por el plan general, este ámbito de Amplicación Bellavista que como consta en los antecedentes de planeamiento relacionados en este informe se ordena a través de un plan parcial en desarrollo de las normas subsiadiarias municipal (año 1986) sin que se haya ejecutado la gestión (cesiones) ni la urbanización conforme a la ordenación pormenorizada prevista por el planeamiento general.*
>
> *En cuanto a las alternativas 1 y 2 presentadas por Carnica Global, S.L y Susana del Castillo y del Castillo se propone a la Comisión de Evaluación Ambiental, Órgano Ambiental Municipal, que evalue ambientalmente las cuatro alternativas, incluyendo la Alternativa 0, por considerarse alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, seleccionándose aquella alternativa que resulte más equilibrada desde la perspectiva del desarrollo sostenible, previa ponderación de los aspectos económicos, sociales, territoriales y ambientales para la aprobación inicial.*"

2.9.- Que, en el Expediente Consta Informe Jurídico municipal emitido con fecha 20 de septiembre de 2024 [Folios 1658 a 1661 del Expediente Administrativo remitido], en virtud del cual, se propone:

> **"*PRIMERA*.- *REMITIR* al *Órgano Ambiental Municipal* la solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada *DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN NUMERO 47 DE AMPLIACIÓN BELLAVISTA* en los términos señalados en el informe técnico obrante en el expediente, a los efectos de la elaboración del informe ambiental estratégico previsto en la Ley 4/2017 y Ley 21/2013, acompañando a este acuerdo la documentación legal y reglamentariamente exigida.**
>
> ***SEGUNDA.-** Dar traslado del acuerdo a cuantos figuren como interesados, con expresión de que contra el acuerdo no cabe interponer recurso alguno, por cuanto se trata de un acto de trámite."*

2.10.- Con fecha 26 de septiembre de 2024, el Ayuntamiento Pleno de San Bartolomé de Tirajana, adoptó acuerdo de inicio del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica, en relación al expediente de aprobación de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en la Unidad de Ejecución nº 47 Bellavista, concretando que:

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 28-01-2025 19:36:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:38 - 4/12 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:38

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 83/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

*"**PRIMERA**.-Comprobada la documentación y obtenido el informe favorable, procede acordar el inicio del trámite del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada y, consecuentemente, remitir el expediente al Órgano Ambiental Municipal, con la solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN NUMERO 47 DE AMPLIACIÓN BELLAVISTA en los términos señalados en el informe técnico obrante en el expediente, a los efectos de la elaboración del informe ambiental estratégico previsto en la Ley 4/2017 y Ley 21/2013, acompañando a este acuerdo la documentación legal y reglamentariamente exigida."*

2.11.- De conformidad con lo dispuesto en los artículos 143.5 y 165.3 de la LSENPC y 112.4 del Reglamento de Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, se han remitido al Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, los Borradores de las propuestas de Modificación Menor del Plan que se han presentado por los diferentes promotores, así como, los correspondientes DAE y DIE de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación municipal, de cada una de las tres iniciativas que se han indicado en el presente apartado, a los efectos de la elaboración del Informe Ambiental Estratégico.

2.12.- En el Expediente constan tres Informes Ambientales emitidos por el Geógrafo D. Ángel García Quintana, con fecha 24 de enero de 2025, donde concluye en relación a cada una de las tres iniciativas presentadas.

3. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

3.1. NORMATIVA

Vista la siguiente normativa, y demás de aplicación al caso:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (LEA).
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, (LPACAP).
- Reglamento Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de Entidades Locales, RD 2568/1986, de 28 de noviembre (ROF) y Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, Decreto de 17 de junio 1955.
- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC).
- Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 181/2018, de 26 de diciembre (RPC).
- El Reglamento Orgánico Municipal del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, en sus artículos 186 a 199 regula la Comisión de Evaluación Ambiental de los Planes Urbanísticos y Proyectos, aprobado por Pleno de fecha 26 de marzo de 2021.

3.2. PROCEDIMIENTO

El procedimiento para la evaluación ambiental estratégica estará sujeto a las determinaciones de la LEA, así como a la LSENPC y el RPC que la desarrolla.

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 28-01-2025 19:36:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:38 - 5/12 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:38

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 84/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

De acuerdo con el artículo 6 de la LEA será objeto de evaluación ambiental los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, concretando en el apartado 2 de dicho precepto que las modificaciones menores serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada.

El Reglamento Orgánico Municipal, en sus artículos 186 a 199 regula la Comisión de Evaluación Ambiental de los Planes Urbanísticos y Proyectos, aprobado por Pleno de fecha 26 de marzo de 2021, y establece en su artículo 188.3 letra f), lo siguiente:

> *"f. En los casos de modificaciones menores, determinar si es necesario o no la evaluación ambiental estratégica sobre la base de si tiene efectos significativos sobre el medio ambiente".*

En virtud del artículo 165.3 de la LSENPC las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente.

De conformidad con el artículo 29 de la LEA, el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se inicia mediante la presentación por parte del promotor ante el órgano sustantivo del borrador del plan junto con su documento ambiental estratégico y, una vez comprobada la documentación por el órgano sustantivo, se remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar.

Según consta en los Antecedentes, con fecha 13 de abril de 2023, el órgano ambiental municipal acordó la devolución al órgano sustantivo del expediente administrativo, para la adopción de los trámites prevenidos por el artículo 29 de la LEA respecto de las tres iniciativas relativas a la solicitud de evaluación ambiental estratégica de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana.

Previa adopción de los trámites procedimentales, con fecha 26 de septiembre de 2024, el Ayuntamiento Pleno de San Bartolomé de Tirajana, adoptó acuerdo de inicio del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica, y su remisión al Órgano Ambiental Municipal, con las solicitudes en relación al expediente de aprobación de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en la Unidad de Ejecución nº 47 Bellavista, en los términos señalados en el informe técnico obrante en el expediente, a los efectos de la elaboración del informe ambiental estratégico previsto en la Ley 4/2017 y Ley 21/2013, acompañando a este acuerdo la documentación legal y reglamentariamente exigida.

En el Expediente Administrativo remitido, constan las solicitudes presentadas a instancias de los promotores **(i)** Cárnica Global, S.L.; **(ii)** D. Santiago Santana Cazorla; y, **(iii)** Sres. Del Castillo.

Hasta el momento de emisión del presente informe jurídico, el expediente **ha cumplido** con la tramitación prevenida en los citados artículos.

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 28-01-2025 19:36:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:38 - 6/12 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:38

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 85/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

3.3. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL EXPEDIENTE

La documentación requerida para el sometimiento de un asunto a la Comisión será la exigida, según los casos, en la legislación básica sobre evaluación ambiental, así como en la LSENPC, y las normas que la desarrollen.

En los supuestos en los que la documentación remitida no cumpla con el contenido establecido en la normativa a que se refiere el apartado anterior, la Presidencia de la Comisión formulará el respectivo requerimiento de subsanación al órgano sustantivo o, en su caso, al promotor, de conformidad con la legislación básica sobre procedimiento administrativo común. En caso de no atenderse el requerimiento en el plazo establecido, por dicha Presidencia se dictará la correspondiente resolución de desistimiento.

Lo anterior debe entenderse sin perjuicio de los acuerdos de inadmisión de la solicitud que pueda adoptar la Comisión, en los supuestos establecidos en la legislación sobre evaluación ambiental.

En el presente Expte. nº 3123/2021, **constan tres solicitudes para la tramitación de modificación menor** de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana.

La documentación técnica presentada identifica a su autor o autores, indicando su titulación y profesión. Además, consta la fecha de conclusión y firma del autor.

En cuanto al Borrador de la documentación técnica y el Documento Ambiental Estratégico, se recogen en ambos documentos la firma electrónica de los redactores, diligenciado por funcionario autorizado recogiendo en la diligencia la fecha del acuerdo plenario que se adoptó sobre la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada.

Respecto al Borrador de la documentación técnica y al Documento Ambiental Estratégico de cada una de las iniciativas, se han emitido tres **Informes Ambientales** de fecha 24 de enero de 2025 por el Geógrafo D. Ángel Nicolás García Quintana, donde concluye lo siguiente para continuar el procedimiento respetando los requisitos exigidos por la legislación sectorial (art. 29 LEA):

1. Respecto de la evaluación ambiental estratégica simplificada (DAE) presentada por Cárnica Global, S.L.:

   *"**ÚNICA**.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 29.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se propone requerir al Equipo redactor, para que subsane el Documento Ambiental Estratégico en los términos establecidos en el presente informe y que se hacen constar a continuación:*

   - *No se recogen ni se reflejan Criterios ni Objetivos de carácter ambiental, aspecto este a subsanar.*
   - *En relación con los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, se echa en falta la posible afección o no, sobre el ámbito, del el PTE 5 del Paisaje de Gran Canaria, PTE 21 Corredor de*

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 28-01-2025 19:36:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:38 - 7/12 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:38

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 86/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

Transporte público, ni el PTP 8 de Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés, aspecto este a subsanar

- *En el apartado 6 se echa en falta la selección de la alternativa propuesta como viable, como si se expone en el apartado 9 del DAE en su último párrafo, aspecto este a completar.*
- *Tan solo se desarrollan medidas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos que dicha modificación desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico, en ningún momento se plantean medidas correctoras de carácter ambientales (referidas a vegetación, a la mitigación y adaptación al cambio climático, a la perspectiva de género, entre otras), aspecto este a subsanar.*
- *Se debe desarrollar un programa de vigilancia ambiental en consonancia con los requerimientos del Reglamento de Planeamiento.*

En definitiva, el documento analizado no cumple con los contenidos de un EAE Simplificado, aspecto este que se deberá subsanar."

2. Respecto de la evaluación ambiental estratégica ordinaria (DIE) presentada a instancias de D. Santiago Santana Cazorla:

"***ÚNICA**.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se propone requerir al Equipo redactor, para que desarrolle una **evaluación ambiental simplificada** y desarrolle el Documento Ambiental Estratégico, con unas alternativas de desarrollo viables ambiental y territorialmente*."

[Conforme al artículo 29.1, letra b) LEA, la documentación deberá contener, entre otra información "*El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables*"]

3. Respecto de la evaluación ambiental estratégica simplificada (DAE) presentada a instancias de los Sres. Del Castillo:

"***ÚNICA**.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 29.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se propone requerir al Equipo redactor, para que subsane el Documento Ambiental Estratégico en los términos establecidos en el presente informe y que se hacen constar a continuación:*

- *No se recogen ni se reflejan Criterios ni Objetivos de carácter ambiental, aspecto este a subsanar.*
- *En relación con los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, se echa en falta la posible afección o no, sobre el ámbito, del el PTE 5 del Paisaje de Gran Canaria, PTE 21 Corredor de Transporte público, ni el PTP 8 de Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés, aspecto este a subsanar*
- *En el apartado 6 se echa en falta una conclusión en relación con la selección de la alternativa propuesta como viable, como si se expone en el apartado 9 del DAE en su último párrafo, aspecto este a completar.*

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 28-01-2025 19:36:03
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:38	- 8/12 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:38

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 87/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

- *Tan solo se desarrollan medidas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos que dicha modificación desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico, en ningún momento se plantean medidas correctoras de carácter ambientales (referidas a vegetación, a la mitigación y adaptación al cambio climático, a la perspectiva de género, entre otras), aspecto este a subsanar.*
- *Se debe desarrollar un programa de vigilancia ambiental en consonancia con los requerimientos del Reglamento de Planeamiento.*

En definitiva, el documento analizado cumple con los contenidos de un EAE Simplificado, pero posee algunos aspectos que se deben ser subsanados."

De conformidad con lo establecido en el artículo 22.2c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, la aprobación de la Modificación Menor del Planeamiento General corresponde al Pleno del Ayuntamiento.

Conforme a lo anterior, llegado el momento procedimental oportuno, el órgano sustantivo deberá determinar la propuesta de modificación menor que deberá tramitarse.

Asimismo, se deja constancia que, en el Expediente Administrativo remitido, consta escrito de alegaciones y documentación adjunta, de carácter no ambiental, relativas a la disposición y posesión de un inmueble localizado en la delimitación de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación municipal. El órgano ambiental municipal deberá advertir al órgano sustantivo de tal circunstancia para la adopción de las medidas que, en su caso, resulten oportunas.

En conclusión, a la fecha de emisión del presente informe, el contenido del expediente **cumple** con los requisitos sustanciales exigibles, si bien, el Documento Ambiental Estratégico presentado en cada Solicitud, adolece de algunas carencias que deben ser subsanadas, con carácter previo a la fase de Consultas.

4. CONCLUSIONES

Vista la normativa de aplicación que se cita, así como el procedimiento y requisitos exigidos por la legislación sectorial, en atención al trámite de admisión de la solicitud, se informa:

Primero.- Que hasta la emisión del presente informe se **ha cumplido** con el procedimiento establecido.

Segundo.- Que al respecto del contenido documental del expediente, a fecha de emisión del presente informe, el expediente **cumple** con los requisitos de contenido sustanciales exigibles, sin perjuicio de las subsanaciones indicadas por los Informes Ambientales que obran en el Expediente.

Tercero.- Que constan en el expediente tres **Informes Ambientales** que analizan la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación.

Que dichos documentos ambientales concluyen que las solicitudes presentadas deben ser completadas:

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 28-01-2025 19:36:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:38 - 9/12 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:38

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 88/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

3.A.- <u>Evaluación Ambiental Estratégica solicitud de Cárnica Global, S.L. (DAE)</u>:

*"**ÚNICA**.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 29.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se propone requerir al Equipo redactor, para que subsane el Documento Ambiental Estratégico en los términos establecidos en el presente informe y que se hacen constar a continuación:*

- *No se recogen ni se reflejan Criterios ni Objetivos de carácter ambiental, aspecto este a subsanar.*
- *En relación con los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, se echa en falta la posible afección o no, sobre el ámbito, del el PTE 5 del Paisaje de Gran Canaria, PTE 21 Corredor de Transporte público, ni el PTP 8 de Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés, aspecto este a subsanar*
- *En el apartado 6 se echa en falta la selección de la alternativa propuesta como viable, como si se expone en el apartado 9 del DAE en su último párrafo, aspecto este a completar.*
- *Tan solo se desarrollan medidas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos que dicha modificación desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico, en ningún momento se plantean medidas correctoras de carácter ambientales (referidas a vegetación, a la mitigación y adaptación al cambio climático, a la perspectiva de género, entre otras), aspecto este a subsanar.*

Se debe desarrollar un programa de vigilancia ambiental en consonancia con los requerimientos del Reglamento de Planeamiento."

3.B.- <u>Evaluación Ambiental Estratégica solicitud de D. Santiago Santana Cazorla (DIE)</u>:

"***ÚNICA**.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se propone requerir al Equipo redactor, para que desarrolle una **evaluación ambiental simplificada** y desarrolle el Documento Ambiental Estratégico, con unas alternativas de desarrollo viables ambiental y territorialmente*."

3.C.- <u>Evaluación Ambiental Estratégica solicitud de los Sres. Del Castillo (DAE)</u>:

"***ÚNICA**.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 29.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se propone requerir al Equipo redactor, para que subsane el Documento Ambiental Estratégico en los términos establecidos en el presente informe y que se hacen constar a continuación:*

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 28-01-2025 19:36:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:38 - 10/12 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:38

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 89/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

- *No se recogen ni se reflejan Criterios ni Objetivos de carácter ambiental, aspecto este a subsanar.*
- *En relación con los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, se echa en falta la posible afección o no, sobre el ámbito, del el PTE 5 del Paisaje de Gran Canaria, PTE 21 Corredor de Transporte público, ni el PTP 8 de Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés, aspecto este a subsanar*
- *En el apartado 6 se echa en falta una conclusión en relación con la selección de la alternativa propuesta como viable, como si se expone en el apartado 9 del DAE en su último párrafo, aspecto este a completar.*
- *Tan solo se desarrollan medidas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos que dicha modificación desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico, en ningún momento se plantean medidas correctoras de carácter ambientales (referidas a vegetación, a la mitigación y adaptación al cambio climático, a la perspectiva de género, entre otras), aspecto este a subsanar.*
- *Se debe desarrollar un programa de vigilancia ambiental en consonancia con los requerimientos del Reglamento de Planeamiento.*

En definitiva, el documento analizado cumple con los contenidos de un EAE Simplificado, pero posee algunos aspectos que se deben ser subsanados."

Cuarto.- Que a la vista de cuanto precede y de conformidad con lo dispuesto en la LEA y Reglamento Orgánico Municipal del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana que regula la Comisión de Evaluación Ambiental de los Planes Urbanísticos y Proyectos, este jurídico informa en **sentido favorable, previo requerimiento a los promotores** **(i)** Cárnica Global, S.L.; **(ii)** D. Santiago Santana Cazorla; y, **(iii)** Sres. Del Castillo **de la subsanación del contenido de los Documento Ambiental Estratégicos** en los términos establecidos en los Informes Ambientales para continuar el procedimiento respetando los requisitos exigidos por la legislación sectorial (art. 29 LEA).

Quinto.- Se deberá advertir al órgano sustantivo de que deberá determinar qué propuesta de modificación menor deberá tramitarse llegado el momento procedimental oportuno.

Asimismo, deberá darse traslado al órgano sustantivo de las alegaciones y documentación adjunta, de carácter no ambiental, relativas a la disposición y posesión de un inmueble localizado en la delimitación de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación.

5. PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

En base a los antecedentes y consideraciones jurídicas expuestas, se informa en sentido de REQUERIR a los promotores carácter previo a acordar la admisión a trámite de las solicitudes de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación, y en consecuencia, se propone al Órgano Ambiental el siguiente Acuerdo:

Primero.- Requerir a los promotores **(i)** Cárnica Global, S.L.; **(ii)** D. Santiago Santana Cazorla; y, **(iii)** Sres. Del Castillo, la subsanación del contenido de los Documentos Ambientales Estratégicos en los términos establecidos en los

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 28-01-2025 19:36:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:38 - 11/12 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:38

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 90/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

Informes Ambientales, con carácter previo a acordar el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada relativa a la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación.

Segundo.- Una vez subsanado el contenido de los Documentos Ambientales Estratégicos, respectivamente, acordar el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada relativa a la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación.

Tercero.- Tras acordar el inicio del procedimiento, someter a consultas de las Administraciones Públicas que por razón de la materia o territorio puedan verse afectadas en el ejercicio de sus competencias, y de las personas interesadas, por un plazo de 45 días, el Borrador del documento técnico de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación y el Documento Ambiental Estratégico, conformado por la documentación técnica aprobada por el Pleno municipal, el 26 de septiembre de 2024, y su subsanación, mediante la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias, en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia y en el Tablón de Anuncios de la Sede Electrónica del Ayuntamiento.

Cuarto.- Dar traslado al órgano sustantivo del escrito de alegaciones y documentación adjunta que obra en el Expediente, en relación a la disposición y posesión de un inmueble localizado en la delimitación de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación municipal, a los efectos de que los servicios municipales adopten las medidas que, en su caso, resulten oportunas.

Quinto.- Advertir al órgano sustantivo de que, llegado el momento procedimental oportuno, deberá determinar la propuesta de modificación menor que deberá tramitarse.

Sexto.- Notificar la presente resolución al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

Contra este presente acto de trámite no cabe interponer recurso, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 112.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Firmado digitalmente por: ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES NAVARRO
Fecha y hora: 28.01.2025 19:36:03

Antonio del Castillo-Olivares Navarro
Abogado

En Las Palmas de Gran Canaria, a fecha de la firma electrónica

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 28-01-2025 19:36:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:38 - 12/12 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:38

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 91/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:48

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

CERTIFICACIÓN DE ESTADO DE NOTIFICACIÓN	
Identificador	2500000523
Canal de Envío	SEDE ELECTRÓNICA
Nº de Registro de Salida	2025000804
NIF	B76088418
Interesado	CARNICA GLOBAL SL
Estado	Puesta a Disposición
Fecha	30/01/2025 08:14:07
Asunto	MODIFICACION MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION Nº 47

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 30-01-2025 08:14:12
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 75946108E1357918DF58BBDC74D0EBAD3F2EF301 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/75946108E1357918DF58BBDC74D0EBAD3F2EF301		
Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:12	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:39

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 92/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

CERTIFICACIÓN DE ESTADO DE NOTIFICACIÓN	
Identificador	2500000524
Canal de Envío	SEDE ELECTRÓNICA
Nº de Registro de Salida	2025000805
NIF	43766970V
Interesado	MARRERO FALCON ANTONIO J.
Estado	Puesta a Disposición
Fecha	30/01/2025 08:15:36
Asunto	MODIFICACION MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION Nº 47

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 30-01-2025 08:15:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 314692120BA62B6B8C65F0233236F4A308150012 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/314692120BA62B6B8C65F0233236F4A308150012		
Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:42	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:40

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 93/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

CERTIFICACIÓN DE ESTADO DE NOTIFICACIÓN	
Identificador	2500000525
Canal de Envío	SEDE ELECTRÓNICA
Nº de Registro de Salida	2025000806
NIF	B76112515
Interesado	HENRIQUEZ SANCHEZ INGENIERIA Y ARQUIT.
Estado	Puesta a Disposición
Fecha	30/01/2025 08:17:05
Asunto	MODIFICACION MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION Nº 47

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 30-01-2025 08:17:12
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 4F7CF0BA4DE497E44C6B0E78E21628DA7EAACAE6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/4F7CF0BA4DE497E44C6B0E78E21628DA7EAACAE6		
Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:17:12	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:40

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 94/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

CERTIFICACIÓN DE ESTADO DE NOTIFICACIÓN	
Identificador	2500000525
Canal de Envío	SEDE ELECTRÓNICA
Nº de Registro de Salida	2025000806
NIF	B76112515
Interesado	HENRIQUEZ SANCHEZ INGENIERIA Y ARQUIT.
Estado	Acuse de Recibo
Fecha	30/01/2025 08:34:11
Asunto	MODIFICACION MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION Nº 47

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 30-01-2025 08:34:39
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 57B18623AF8036309A61EA1CE938E68BA2E04DB5 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/57B18623AF8036309A61EA1CE938E68BA2E04DB5		
Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:34:39	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:41

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 95/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

CERTIFICACIÓN DE ESTADO DE NOTIFICACIÓN	
Identificador	2500000524
Canal de Envío	SEDE ELECTRÓNICA
Nº de Registro de Salida	2025000805
NIF	43766970V
Interesado	MARRERO FALCON ANTONIO J.
Estado	Acuse de Recibo
Fecha	30/01/2025 09:43:09
Asunto	MODIFICACION MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION Nº 47

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 30-01-2025 09:44:33
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC3773F638C89AED1478AF5F166EE76C5511AB33 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC3773F638C89AED1478AF5F166EE76C5511AB33		
Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 09:44:33	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:42

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 96/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

CERTIFICACIÓN DE ESTADO DE NOTIFICACIÓN	
Identificador	2500000523
Canal de Envío	SEDE ELECTRÓNICA
Nº de Registro de Salida	2025000804
NIF	B76088418
Interesado	CARNICA GLOBAL SL
Estado	Acuse de Recibo
Fecha	30/01/2025 11:13:34
Asunto	MODIFICACION MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION Nº 47

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 30-01-2025 11:14:12
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C9A29DC8230AECE1F5D8419B64053D4939B0B8E Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C9A29DC8230AECE1F5D8419B64053D4939B0B8E		
Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 11:14:12	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:43

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 97/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49

AL ÓRGANO AMBIENTAL MUNICIPAL DEL
AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

Solicitud ampliación del plazo para presentar subsanaciones requeridas

Asunto: **Informe Ambiental en relación a la Modificación Menor del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la Unidad de Ejecución 47, Ampliación Bellavista.**
Expediente: **2021-003123**
Registro salida: nº 2025-000804
Fecha de notificación: 30-01-2025

DOLORES CABRERA LÓPEZ, mayor de edad, titular del Documento Nacional de Identidad número 43.241.445 L, actuando en nombre y representación de la entidad mercantil CARNICA GLOBAL S.L. con domicilio en la calle Josefina Mayor nº 50, CP 35200 de Telde y C.I.F. B-76.088.418, representada por don Miguel Saavedra Alvarado, con D.N.I 42.762.588 E, según consta acreditado en el expediente de Modificación Menor en tramitación, comparece ante el **Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana** y,

DICE:

I. Que con fecha 30 de enero del presente se me notificó REQUERIMIENTO DE SUBSANACIÓN, **en relación a la Modificación Menor del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la Unidad de Ejecución 47, Ampliación Bellavista,** por el que se me concedió el plazo de DIEZ DÍAS para proceder a que se SUBSANE el contenido del Documento

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 04-02-2025 14:24:34
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-002259	Fecha: 05-02-2025 11:07

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EFBA8912FF5F16641B3547F884A30E52
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EFBA8912FF5F16641B3547F884A30E52

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:44 - 1/2 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:44

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 98/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49

Ambiental Estratégico en los términos expuestos en el informe del ambientalista don Ángel Nicolás García Bordón.

II. Que, dado que la redactora de ese documento a subsanar, la geógrafa doña Yazmina Lozano Más, una vez que ha sido requerida para que llevara a cabo su trabajo, nos comenta que por distintas circunstancias, no puede hacerse cargo del mismo, nos hemos visto obligados a buscar y a contratar otro profesional para que realice esta labor.

III. Que, por estas complicaciones surgidas, el plazo de un DIEZ DÍAS otorgado no permite la correcta y completa subsanación requerida, por lo que solicito **la ampliación del mismo en lo máximo legalmente permitido**, al amparo del artículo 32.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

IV. Que la ampliación solicitada no perjudica derechos de terceros.

V. Se ruega, en la medida de lo posible, que el acuerdo de ampliación que se dicte sea comunicado al correo electrónico, abogados-arquitectos@asesoresurbanistas.com, para tener conocimiento de él antes de la fecha del vencimiento.

Por todo ello,

SUPLICO AL ÓRGANO AMBIENTAL MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, que tenga por presentado este escrito y en su virtud y en razón a las circunstancias que concurren en el presente supuesto, acuerde la ampliación del plazo, lo máximo legalmente permitido, para presentar la subsanación del DAE.

Fdo: Dolores Cabrera López

43241445L DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R: J76308279)

Firmado digitalmente por 43241445L DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R: J76308279)
Fecha: 2025.02.04 14:24:34 Z

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 04-02-2025 14:24:34
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-002259	Fecha: 05-02-2025 11:07

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EFBA8912FF5F16641B3547F884A30E52
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EFBA8912FF5F16641B3547F884A30E52

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:44 - 2/2 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:44

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 99/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

SOLICITUD GENERAL

Datos del solicitante

NIF/CIF: 43241445L **Nombre y apellidos / Razón social:** DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ
Domicilio: Calle/Plaza: TRIANA 13. **Provincia:** PALMAS (LAS)
Población / País: PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS) **Código Postal:** 35002
Teléfono fijo: 928 36 54 44 **Teléfono móvil:** 649956793
Correo electrónico: abogados-arquitectos@asesoresurbanistas.com

Datos de la solicitud

Expone: EXP: 3123/2021. ÓRGANO AMBIENTAL MUNICIPAL

QUE CON FECHA 30 DE ENERO DEL PRESENTE SE ME NOTIFICÓ REQUERIMIENTO DE SUBSANACIÓN, EN RELACIÓN A LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 47, AMPLIACIÓN BELLAVISTA, POR EL QUE SE ME CONCEDIÓ EL PLAZO DE DIEZ DÍAS PARA PROCEDER A QUE SE SUBSANE EL CONTENIDO DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO EN LOS TÉRMINOS EXPUESTOS EN EL INFORME DEL AMBIENTALISTA DON ÁNGEL NICOLÁS GARCÍA BORDÓN..

QUE POR COMPLICACIONES SURGIDAS NO PODEMOS COMPLETAR LA SUBSANACIÓN REQUERIDA

Solicita: POR LO QUE SOLICITAMOS QUE SE TENGA POR APORTADO EL ESCRITO ADJUNTO Y SE ACUERDE LA AMPLIACIÓN DEL PLAZO DE SUBSANACIÓN.

AVISO LEGAL

Responsable del tratamiento: Los datos de carácter personal que se pudieran recabar directamente del interesado serán tratados de forma confidencial por el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana (Ayuntamiento, a partir de ahora).
Finalidad: La finalidad del tratamiento de los datos corresponde a cada una de las actividades de gestión que realiza el Ayuntamiento.
Legitimación: El tratamiento de sus datos se realiza para el cumplimiento de obligaciones legales por parte del Ayuntamiento, para el cumplimiento de misiones realizadas en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al Ayuntamiento, así como el hecho de que se tratan los datos que usted, en calidad de administrado y/o interesado en algún expediente, aporta informadamente y con su consentimiento expreso.
Conservación de datos: Los datos personales proporcionados se conservarán durante el tiempo necesario para cumplir con la finalidad para la que se recaban y para determinar las posibles responsabilidades que se pudieran derivar de la misma. En cada caso, se comunicará de forma expresa cuáles son los plazos de conservación, así como de los períodos establecidos en la normativa de archivos y documentación.
Comunicación de datos: Con carácter general no se comunicarán los datos personales a terceros, salvo obligación legal (comunicaciones al Defensor del Pueblo, Jueces y Tribunales), y/o interesados en los procedimientos relacionados con la reclamaciones presentadas.
Derechos de los interesados: Puede obtener información sobre los tratamientos que se realizan con sus datos por parte del Ayuntamiento. Puede ejercer sus derechos de Acceso; Rectificación; Supresión; Portabilidad; Limitación y Oposición; y Oposición al Tratamiento Automatizado ante el Ayuntamiento dirigiéndose por escrito o por correo electrónico a: Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana. Plaza de Timanfaya s/n. San Fernando de Maspalomas. Maspalomas. San Bartolomé de Tirajana. Las Palmas. C.P.: 35100. España.
Teléfono: (+34) 928 723 400. Fax: (+34) 928 721 200. Correo electrónico del Delegado Protección de Datos: dpd@maspalomas.com

Documentos Adjuntos

Nombre	Hash
Ampliación del plazo subsanar DAE.pdf	752E367EBBE87F2ACD0FF69BB556E45E

En MASPALOMAS, a 05/02/2025

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

Firmado por:	CABRERA LOPEZ DOLORES MARIA CARMEN	Fecha: 05-02-2025 11:07:57
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-002259	Fecha: 05-02-2025 11:07

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 28F811A6D792B560E07015CCD9B8EC42
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/28F811A6D792B560E07015CCD9B8EC42

Fecha de sellado electrónico: 05-02-2025 11:18:34 - 1/1 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:44

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 100/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49

AL AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

SECRETARIA DEL ORGANO AMBIENTAL

Doña Susana del Castillo y del Castillo, mayor de edad, de profesión empresaria, casada, vecina de Las Palmas de Gran Canaria, con domicilio en la C/López Botas, Nº 29, con CP 35001, con DNI número 42562473-F, actuando en su propio nombre y derecho y en su condición de heredera única y universal de su hermano **D. Juan del Castillo y del Castillo [Propietaria del 50% de 50%]** y los Hermanos **Dña. Rosario, D. Rafael y D. Fernando Bello del Castillo,** todos ellos mayores de edad, vecinos de Las Palmas de Gran Canaria, provincia de Las Palmas, con DNI números: nº 43.660.670-T, nº 42.846.634-A, nº 42.836.881-W respectivamente, y todos los anteriores habiendo designado al letrado Antonio J. Marrero Falcon, con DNI 43.766.970V representante ante este expediento como así consta, por medio del presente y como mejor proceda en Derecho,

DICE

I.- Que recientemente se la comunicado Requerimiento de Subsanación del expediente que se tramita ante ese Ayuntamiento denominado ***"Modificación Menor del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la Unidad de Actuación 47, Ampliación de Bellavista. Expediente : 202100323.***

II.- Que dado el alcance la subsanación solicitada la cual requiere de nuevos trabajos técnicos de orden ambiental, instamos **la ampliación del plazo** en base al artículo 32.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, -LPAC- el cual establece que:

> *"1. La Administración, salvo precepto en contrario, podrá conceder de oficio o a petición de los interesados, una ampliación de los plazos establecidos, que no exceda de la mitad*

Firmado por:	ANTONIO JOSE MARRERO - Firma Externa	Fecha: 06-02-2025 09:36:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-002395	Fecha: 06-02-2025 11:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 0F7746D9806D4F2BBA4D9C66C071CA58
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/0F7746D9806D4F2BBA4D9C66C071CA58

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:46 - 1/2 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:45

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 101/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49

de los mismos, si las circunstancias lo aconsejan y con ello no se perjudican derechos de tercero".

A la vista de lo anterior:

SOLICITAMOS que se tenga por aportado el presente escrito y por solicitada la ampliación del plazo concedido e orden a poder aportar debidamente la documentación a subsanar que se nos solicita.

En San Bartolomé de Tirajana a fecha 5.2.2025

P.O. Fdo: D. Antonio J Marrero Falcón

Letrado Icalpa nº 2631

NOMBRE MARRERO FALCON ANTONIO JOSE - NIF 43766970V

Firmado digitalmente por NOMBRE MARRERO FALCON ANTONIO JOSE - NIF 43766970V
Fecha: 2025.02.06 09:36:08 Z

Firmado por:	ANTONIO JOSE MARRERO - Firma Externa	Fecha: 06-02-2025 09:36:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-002395	Fecha: 06-02-2025 11:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 0F7746D9806D4F2BBA4D9C66C071CA58
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/0F7746D9806D4F2BBA4D9C66C071CA58

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:46 - 2/2 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:46

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 102/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49

Justificante de Presentación

Datos del Representante:

Documento identificativo:	43766970V - ANTONIO JOSE MARRERO FALCON
Dirección:	Calle TRIANA 22, 2ª PLANTA
	Palmas de Gran Canaria, Las 35002 (Provincia: Palmas, Las - País: España)
Teléfono de contacto:	928391616
Correo electrónico:	antonio.marrero@lexelia.es
Alerta Email:	Si — Alerta Sms: No

Datos de los Interesados:

Datos del Interesado:

Documento identificativo:	42562473F - SUSANA DEL CASTILLO Y DEL CASTILLO
Dirección:	Calle LÓPEZ BOTAS, 29
	Palmas de Gran Canaria, Las 35001 (Provincia: Palmas, Las - País: España)
Teléfono de contacto:	928391616
Correo electrónico:	antonio.marrero@lexelia.es

Número de registro:	REGAGE25e00008504438
Número de registro provisional:	N/A
Fecha y hora de presentación:	06/02/2025 11:02:53
Fecha y hora de registro:	06/02/2025 11:02:56
Tipo de registro:	Entrada
Oficina de registro electrónico:	Reg. Administración General del Estado
Organismo destinatario:	L01350192 - Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana
Organismo raíz:	L01350192 - Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana
Nivel de administración:	Administración Local

Asunto:	AMPLIACIÓN DEL PLAZO SUBSANACIÓN EXPDTE. 3121/21 MODIFICACIÓN MENOR UA-47 PGOU
Expone:	A LA SECRETARIA DEL ORGANO AMBIENTAL DEL AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA SOLICITUD AMPLIACIÓN DEL PLAZO PARA SUBSANACIÓN EN EXPEDIENTE DE MODIFICACION MENOR DE UA-47 DEL PGOU DE SBDT EXPEDIENTE NUMERO: 3121/21
Solicita:	Que se tenga por aportado el presente escrito y por solicitada la ampliación del plazo concedido e orden a poder aportar debidamente la documentación a subsanar que se nos solicita.

Documentos anexados:

Nombre: Ampliación plazo subsanación Modificación Menor UA 47.pdf
Algoritmo: SHA-512

El presente justificante tiene validez a efectos de presentación de la documentación en este Registro Electrónico y no prejuzga la admisión del escrito para su tramitación. La fecha y hora de este Registro Electrónico es la de la Sede electrónica del Punto de Acceso General (https://sede.administracion.gob.es/). El inicio del cómputo de los plazos que hayan de cumplir las Administraciones Públicas vendrá determinado por la fecha y hora de presentación en el registro electrónico de cada Administración u organismo.

De acuerdo con el art. 31.2b de la Ley39/15, a los efectos del cómputo de plazo fijado en días hábiles, y en lo que se refiere al cumplimiento de plazos por los interesados, la presentación en un día inhábil se entenderá realizada en la primera hora del primer día hábil siguiente salvo que una norma permita expresamente la recepción en día inhábil.

De acuerdo con el Art. 28.7 de la Ley 39/15, el interesado de esta solicitud se responsabiliza de la veracidad de los documentos que presenta.

Firmado por:	SELLO ELECTRONICO DE LA SGAD - Firma Externa	Fecha: 06-02-2025 10:02:57
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-002395	Fecha: 06-02-2025 11:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 73D8BB03FFC292E163E7650039CB31CE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/73D8BB03FFC292E163E7650039CB31CE

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:47 - 1/2 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:47

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 103/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49

El presente justificante tiene validez a efectos de presentación de la documentación en este Registro Electrónico y no prejuzga la admisión del escrito para su tramitación. La fecha y hora de este Registro Electrónico es la de la Sede electrónica del Punto de Acceso General (https://sede.administracion.gob.es/). El inicio del cómputo de los plazos que hayan de cumplir las Administraciones Públicas vendrá determinado por la fecha y hora de presentación en el registro electrónico de cada Administración u organismo.

De acuerdo con el art. 31.2b de la Ley39/15, a los efectos del cómputo de plazo fijado en días hábiles, y en lo que se refiere al cumplimiento de plazos por los interesados, la presentación en un día inhábil se entenderá realizada en la primera hora del primer día hábil siguiente salvo que una norma permita expresamente la recepción en día inhábil.

De acuerdo con el Art. 28.7 de la Ley 39/15, el interesado de esta solicitud se responsabiliza de la veracidad de los documentos que presenta.

Firmado por:	SELLO ELECTRONICO DE LA SGAD - Firma Externa	Fecha: 06-02-2025 10:02:57
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-002395	Fecha: 06-02-2025 11:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 73D8BB03FFC292E163E7650039CB31CE

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/73D8BB03FFC292E163E7650039CB31CE

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:47 - 2/2 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:47

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 104/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625696

10/2010

JOSÉ LUIS PARDO LÓPEZ
NOTARIO
C/. Galicia, 32
35007 Las Palmas de G. Canaria
Tlf.: 928 472 998 / Fax: 928 22 81 04

CONSTITUCION DE SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA CONFORME LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO QUINTO DEL REAL DECRETO-LEY 13/2010:

"CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA"

NUMERO: QUINIENTOS DIECISÉIS

En Las Palmas de Gran Canaria a cuatro de marzo de dos mil once.- ----------

Ante mi **JOSE LUIS PARDO LOPEZ**, Notario del Ilustre Colegio de las Islas Canarias con residencia en Las Palmas de Gran Canaria.----------

COMPARECE

DON MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO, mayor de edad, casado con doña Lidia Esther Antúnez Rodríguez (43.255.937-K) en régimen económico matrimonial de gananciales, vecino de Las Palmas de Gran Canaria (Las Palmas), con domicilio en calle Lord Byron, número 5 y con D.N.I. y N.I.F. número 42.762.588-E. ----------

IDENTIFICO al señor compareciente por su reseñado documento de identidad, conforme al articulo 23, apartado c) de la Ley del Notariado. Copia de dicho documento una vez comprobada su concordancia, lo conservaré en soporte informático, para dar

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 1/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:47

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 105/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49

cumplimiento al artículo 4 de la Orden EHA/114/2008 de 29 de enero. ----------

INTERVIENE en su propio nombre y derecho.-. ----------

Tiene a mi juicio, capacidad legal necesaria para formalizar la presente escritura pública de **CONSTITUCION DE SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, y al efecto, ----------

EXPONE

PRIMERO.- Que con el nombre de **"CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA"** tiene la voluntad de constituir una Sociedad de Responsabilidad Limitada, con sujeción a las normas que establece el **Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio**, (en adelante "La Ley") **y especialmente a lo establecido en el Real Decreto Ley 13/2010** y demás aplicables de carácter general o especial ----------

SEGUNDO- Que proceden a la constitución de la expresada sociedad con arreglo a las siguientes ----------

ESTIPULACIONES

PRIMERA. CONSTITUCION.- DON MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO constituye una Sociedad de Responsabilidad Limitada con la denominación **"CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA"**, con un capital de **TRES MIL SEIS EUROS (3.006,00 €)**, domiciliada en calle Josefina Mayor, N.º 50, Polígono Industrial El Goro, de Telde (LAS PALMAS) y de carácter unipersonal. ---------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 2/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 106/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625695

10/2010

Dicha Sociedad se regirá por el siguiente orden de fuentes: 1º.- Por las disposiciones legales imperativas; 2º.- Por los Estatutos; y 3º.- Por las demás disposiciones legales aplicables. ----

ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD

"CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA"

CAPITULO I

DENOMINACIÓN, OBJETO, DOMICILIO Y DURACIÓN

ARTICULO 1º.- Esta Sociedad se denomina **"CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA"** y se regirá por las normas que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, (en adelante "La Ley") y demás aplicables de carácter general o especial, y los presentes estatutos y acuerdos sociales posteriores. ----------

ARTÍCULO 2º.- Constituye el objeto de la Sociedad: ----------

La elaboración, transformación, envasado, importación, exportación, compraventa, almacenamiento, distribución y comercialización en general de todo tipo de productos vegetales, cárnicos, pescados, mariscos y demás productos marinos. ----------

Elaboración, distribución y comercialización en general de

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 3/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 107/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49

piensos para animales y materias primas para su preparación.-------

La instalación y explotación, incluso en régimen de arrendamiento, de almacenes de depósitos comerciales, plantas frigoríficas y de maquinaria y equipamiento en general de industrias de elaboración, transformación y envasado de todo tipo de productos vegetales, cárnicos, pescados, mariscos y demás animales y productos marinos.----------

La comercialización de toda clase de productos, en particular de negocios o establecimientos de supermercados e hipermercados.----------

La elaboración, distribución y comercialización de alimentos precocinados y preparados y en general prestación de los servicios denominados de catering.----------

La promoción, formación, construcción y comercialización en régimen de compraventa, arrendamiento o por cualquier otro título, de parcelaciones, urbanizaciones, viviendas, chalets, apartamentos, locales comerciales, almacenes, aparcamientos de vehículos, naves industriales o cualquier otro tipo de bienes o realizaciones inmobiliarias.----------

La construcción, compraventa, arrendamiento y explotación de hoteles, apartoteles y demás establecimientos de alojamientos hoteleros o extra hoteleros. El arrendamiento de toda clase de bienes muebles mediante los instrumentos públicos legalmente existentes.----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 4/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 108/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625694

10/2010

Las actividades enumeradas podrán ser también desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, mediante la participación en otra Sociedad con objeto análogo. ----------

Queda excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad. ----------

Las actividades contenidas en los apartados anteriores quedan fuera del ámbito de aplicación de la Ley 2/2007 de 15 de marzo, de sociedades profesionales, en el sentido de que no son ejercitadas directamente por la sociedad, sino que esta sirve de intermediación entre los profesionales con titulación oficial que las ejerciten y el cliente o solicitante de las prestación de dichas actividades profesionales. ----------.

ARTICULO 3º.- El domicilio social queda fijado en **calle Josefina Mayor, N.º 50, Polígono Industrial El Goro, de Telde (LAS PALMAS).**----------

El cambio de domicilio social consistente en su traslado dentro del mismo término municipal, no exigirá el acuerdo de la Junta General, pudiendo acordarse por el Órgano de Administración de la Sociedad; en cualquier otro caso, se exigirá el acuerdo de la Junta

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 5/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 109/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49

General. ----------

El Órgano de Administración será competente para decidir o acordar la creación, la supresión o el traslado de las sucursales, agencias y representaciones en cualquier lugar que estime conveniente.----------

El acuerdo de transferir al extranjero el domicilio de la sociedad sólo podrá adoptarse cuando exista un Convenio Internacional vigente en España que lo permita con mantenimiento de la misma personalidad jurídica. ----------

ARTICULO 4º.- Su duración es indefinida y da comienzo a sus operaciones el día de la firma de la escritura de constitución. ---

CAPITULO II

CAPITAL SOCIAL - PARTICIPACIONES

ARTICULO 5º.- El capital social íntegramente suscrito y desembolsado se fija en **TRES MIL SEIS EUROS (3.006,00 €)**, dividido en **TRES MIL SEIS** participaciones SOCIALES, numeradas de la uno a la tres mil seis, ambas inclusive, de **UN EURO (1,00 €)** de valor nominal, cada una de ellas, acumulables e indivisibles, que no tendrán el carácter de valores, no podrán estar representadas por medio de títulos o de anotaciones en cuenta, ni denominarse acciones. ----------

Las participaciones atribuirán a los socios los mismos derechos, con las excepciones expresamente establecidas en la Ley. ----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 6/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 110/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625693

10/2010

ARTICULO 6º.- La transmisión de las participaciones sociales, así como la constitución del derecho real de prenda sobre las mismas, deberá constar en documento público.----------

La constitución de derechos reales diferentes del referido en el párrafo anterior sobre las participaciones sociales deberá constar en escritura pública.----------

El adquiriente de las participaciones sociales podrá ejercer los derechos de socio frente a la sociedad desde que ésta tenga conocimiento de la transmisión o constitución del gravamen.---------

Hasta la inscripción de la sociedad o, en su caso, del acuerdo de aumento del capital en el Registro Mercantil no podrán transmitirse las participaciones sociales. ----------

Será enteramente libre la transmisión voluntaria de participaciones sociales por actos inter vivos entre socios, así como la realizada en favor del cónyuge, ascendientes o descendientes del socio o en favor de sociedades pertenecientes al mismo grupo que la transmítete.----------

Fuera de los casos previstos en el párrafo anterior, la transmisión voluntaria de participaciones sociales por actos inter vivos se regirá por las siguientes reglas: ----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 7/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 111/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49

a) El socio que se proponga transmitir su participación o participaciones deberá comunicarlo por escrito al Órgano de Administración, haciendo constar el número y características de las participaciones que pretende transmitir, la identidad del adquiriente y el precio y demás condiciones de la transmisión.----------

b) La transmisión quedará sometida al consentimiento de la sociedad, que se expresará mediante acuerdo de la Junta General, previa inclusión del asunto en el orden del día, adoptado por la mayoría ordinaria establecida por la Ley. ----------

c) La sociedad sólo podrá denegar el consentimiento si comunica al transmítete, por conducto notarial, la identidad de uno o varios socios o terceros que adquieran la totalidad de la participaciones. No será necesaria ninguna comunicación al transmítete si concurrió a la Junta General donde se adoptaron dichos acuerdos. Los socios concurrentes a la Junta General tendrán preferencia para la adquisición. Si son varios los socios concurrentes interesados en adquirir, se distribuirán las participaciones sociales entre todos ellos a prorrata de su participación en el capital social.----------

d) El precio de las participaciones, la forma de pago y las demás condiciones de la operación, serán las convenidas y comunicadas a la sociedad por el socio transmítete. Si el pago de la totalidad o de parte del precio estuviera aplazado en el proyecto de transmisión, para la adquisición de las participaciones será

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 8/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 112/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625692

10/2010

requisito previo que una entidad de crédito garantice el pago del precio aplazado.----------

En los casos en que la transmisión proyectada fuera a título oneroso distinto de la compraventa o a título gratuito, el precio de adquisición será el fijado de común acuerdo por las partes y, en su defecto, el valor real de las participaciones el día en que se hubiere comunicado a la sociedad el propósito de transmitir. Entendiéndose por valor real, el valor razonable determinado por auditor de cuentas, que no sea el que tuviere designado la sociedad, siendo confiada tal misión al Auditor que de común acuerdo designen los interesados o, que, a solicitud de cualquiera de ellos, nombre el Registrador Mercantil del domicilio social.----------

En los casos de aportación a sociedad anónima o comanditaria por acciones, se entenderá por valor real de las participaciones el que resulte del informe elaborado por el experto independiente nombrado por el Registrador mercantil. ----------

e) El documento público de transmisión deberá otorgarse en el plazo de un mes a contar desde la comunicación por la sociedad de la identidad del adquiriente o adquirientes. ----------

f) El socio podrá transmitir las participaciones en las

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 9/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 113/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49

condiciones comunicadas a la sociedad, cuando hayan transcurrido tres meses desde que hubiera puesto en conocimiento de ésta su propósito de transmitir sin que la sociedad le hubiera comunicado la identidad del adquiriente o adquirientes. ----------

En caso de transmisión forzosa a que se refiere el artículo 109 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio de la Ley, los socios y, en su defecto, la sociedad tendrán derecho de adquisición preferente, en los términos y con las condiciones que el indicado precepto consagra. ----------

ARTICULO 7º.- La Adquisición de alguna participación social por sucesión hereditaria, confiere al heredero o legatario la condición de socio. ----------

ARTICULO 8º.- La sociedad llevará un Libro registro de socios, en el que se harán constar la titularidad originaria y las sucesivas transmisiones, voluntarias o forzosas, de las participaciones sociales, así como la constitución de derechos reales y otros gravámenes sobre las mismas. En cada anotación se indicará la identidad y domicilio del titular de la participación o del derecho o gravamen constituido sobre aquella. ----------

La sociedad sólo podrá rectificar el contenido del Libro registro si los interesados no se hubieren opuesto a la rectificación en el plazo de un mes desde la notificación fehaciente del propósito de proceder a la misma.----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 10/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 114/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625691

10/2010

Cualquier socio podrá examinar el Libro registro de socios, cuya llevanza y custodia corresponde al órgano de administración.----------

El socio y los titulares de derechos reales o gravámenes sobre las participaciones sociales, tienen derecho a obtener certificación de las participaciones, derechos o gravámenes registrados a su nombre.----------

Los datos personales de los socios podrán modificarse a su instancia, no surtiendo entre tanto efectos frente a la sociedad. ------

ARTICULO 9º.- En caso de copropiedad sobre una o varias participaciones sociales, los copropietarios habrán de designar una sola persona para el ejercicio de los derechos de socio, y responderán solidariamente frente a la sociedad de cuantas obligaciones se deriven de ésta condición. La misma regla se aplicará a los demás supuestos de cotitularidad de derechos sobre las participaciones. ----------

ARTICULO 10º.- En el caso de usufructo de participaciones, la cualidad de socio reside en el nudo propietario, pero el usufructuario tendrá derecho, en todo caso, a los dividendos acordados por la sociedad durante el usufructo. El ejercicio de los

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 11/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 115/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49

demás derechos de socio corresponde al nudo propietario.----------

En las relaciones entre el usufructuario y el nudo propietario regirá lo que determine el título constitutivo del usufructo y, en su defecto, lo dispuesto en la legislación civil aplicable.----------

ARTICULO 11º.- En el caso de prenda de participaciones sociales corresponderá al propietario de éstas el ejercicio de los derechos de socio. ----------

En caso de ejecución de la prenda de participaciones se aplicarán las reglas previstas para el caso de transmisión forzosa por el artículo 109 de la Ley, del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio. ----------

En caso de embargo de participaciones, se observarán las mismas reglas, siempre que sean compatibles con el régimen específico del embargo.----------

CAPITULO III

ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD

JUNTA GENERAL

ARTICULO 12º.- La sociedad será administrada y representada por un Órgano de Administración, que podrá estar configurado por un Administrador Único, varios Administradores que actúen solidaria o conjuntamente, nombrado por la Junta General de socios, que podrá optar, alternativamente, por cualquiera de las modalidades de Administración citadas, sin

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 12/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 116/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625690

10/2010

necesidad de modificación estatutaria. Para ser nombrado administrador no se requerirá la condición de socio. La duración del cargo de administrador será indefinida, y podrán ser separados por la expresada Junta en cualquier momento. ----------

El número de administradores será como mínimo de uno y como máximo de doce.----------

ARTICULO 13º.- Los socios, reunidos en Junta General, decidirán en los asuntos propios de la competencia de la Junta. Todos los socios incluso los disidentes y los que no hayan participado en la reunión, quedan sometidos a los acuerdos de la Junta General. ----------

Los acuerdos sociales se adoptarán por mayoría de los votos validamente emitidos, siempre que representen al menos un tercio de los votos correspondientes a las participaciones sociales en que se divida el capital social excepto en los casos en que se requiera, según la legislación aplicable, la presencia de un porcentaje distinto del capital social. No se computarán los votos en blanco.----------

El aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los Estatutos sociales para la que no se exija

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 13/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 117/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49

mayoría cualificada requerirán el voto favorable de más de la mitad de los votos correspondientes a las participaciones en que se divida el capital social.----------

La autorización a los administradores para que se dediquen, por cuenta propia o ajena, al mismo, análogo o complementario genero de actividad que constituya el objeto social; la supresión o la limitación del derecho de preferencia en los aumentos de capital; la transformación, la fusión, la escisión, la cesión global de activo y pasivo y el traslado del domicilio social al extranjero, y la exclusión de socios requerirán el voto favorable de, al menos, dos tercios de los votos correspondientes a las participaciones en que se divida el capital social.----------

Es competencia de la Junta General deliberar y acordar sobre todos los asuntos en que tenga interés la sociedad. ----------

Todos los socios tienen derecho de asistir a la Junta General. El socio podrá hacerse representar en las reuniones de la Junta General por medio de otro socio, su cónyuge, ascendientes, descendientes o persona que ostente poder general conferido en documento público con facultades para administrar todo el patrimonio que el representado tuviere en territorio nacional. La representación comprenderá la totalidad de las participaciones de que sea titular el socio representado y deberá conferirse por escrito. Si no constare en documento público deberá ser especial para cada Junta. ----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 14/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 118/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625689

10/2010

ARTICULO 14º.- La Junta General será convocada por el Órgano de administración y, en su caso, por los liquidadores de la sociedad.----------

El órgano de administración convocará la Junta General para su celebración dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio con el fin de censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado. Si estas Juntas Generales no fueren convocadas dentro del plazo legal, podrán serlo por el Juez de Primera Instancia del domicilio social, a solicitud de cualquier socio y previa audiencia de los administradores.----------

El Órgano de administración convocará asimismo la Junta General siempre que lo considere necesario o conveniente y, en todo caso, cuando lo soliciten uno o varios socios que representen, al menos, el cinco por ciento del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta. En este caso, la Junta General deberá ser convocada para su celebración dentro del mes siguiente a la fecha en que se hubiere requerido notarialmente al Órgano de administración para convocarla, debiendo incluirse necesariamente en el orden del día los asuntos que hubiesen sido

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 15/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 119/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49

objeto de solicitud.----------

Si el Órgano de administración no atiende oportunamente a la solicitud, podrá realizarse la convocatoria por el Juez de Primera Instancia del domicilio social, si lo solicita el porcentaje del capital social a que se refiere el párrafo anterior y previa audiencia de los administradores. ----------

En caso de muerte o cese del administrador único, de todos los administradores que actúen individualmente, de alguno de los administradores que actúen conjuntamente, sin que existan suplentes, cualquier socio podrá solicitar del Juez de Primera Instancia del domicilio social la convocatoria de Junta General para el nombramiento de los administradores. Además cualquiera de los administradores que permanezcan en el ejercicio del cargo podrá convocar la Junta General con ese sólo objeto. ----------

Las Juntas Generales serán convocadas mediante carta certificada y con acuse de recibo o notificación por conducto notarial o burofax, dirigida, individualmente a cada uno de los socios, al domicilio designado al efecto o al que conste en el Libro registro de socios. La convocatoria de la Junta, en caso de traslado internacional del domicilio social, debe publicarse en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de gran circulación en la provincia en la que la sociedad tenga su domicilio, con dos meses de antelación como mínimo a la fecha prevista para su celebración. ----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 16/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 120/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625688

10/2010

Entre la convocatoria y la fecha prevista para la celebración de la reunión deberá existir un plazo de, al menos, quince días, computándose dicho plazo desde la fecha en que hubiese sido remitido o notificado notarialmente el anuncio al último de ellos. -----

La convocatoria expresará el nombre de la sociedad, la fecha y hora de la reunión, así como el orden del día, en el que figurarán los asuntos a tratar. Figurará asimismo en el anuncio de la convocatoria el nombre de la persona o persona que realicen la comunicación.----------

La Junta General se celebrará en el término municipal donde la sociedad tenga su domicilio. Si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración, se entenderá que la Junta ha sido convocada para su celebración en el domicilio social. ----------

Actuarán de Presidente y Secretario de la Junta, en caso de Administrador único, actuará de Presidente el administrador y de Secretario el socio que elijan los concurrentes a la reunión, en caso de varios administradores que actúen individual o conjuntamente, actuará de Presidente el Administrador de mayor edad y de Secretario el mas joven.----------

ARTICULO 15º.- Todos los acuerdos sociales deberán

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 17/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 121/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49

constar en acta. El acta incluirá necesariamente la lista de asistentes y deberá ser aprobada por la propia Junta al final de la reunión o, en su defecto, y dentro del plazo de quince días, por el Presidente de la Junta General y dos socios interventores, uno en representación de la mayoría y otro por la minoría. ----------

También se podrá levantar acta notarial de la Junta General en los términos que resultan del artículo 203 de la Ley reguladora.--

ARTICULO 16º.- La Junta General quedará validamente constituida para tratar de cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que esté presente o representada la totalidad del capital social y los concurrentes acepten por unanimidad la celebración de la reunión y el orden del día de la misma. ----------

La Junta Universal podrá reunirse en cualquier lugar del territorio nacional o del extranjero. ----------

ARTICULO 17º.- La representación de la sociedad, en juicio y fuera de él, corresponde al órgano de administración.----------

La atribución del poder de representación a los administradores se regirá por las siguientes reglas:----------

a) En el caso de Administrador único, el poder de representación corresponderá necesariamente a éste.----------

b) En el caso de varios administradores solidarios, el poder de representación corresponde a cada administrador.----------

c) En el caso de varios administrador conjuntos el poder de

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 18/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 122/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625687

10/2010

representación se ejercerá mancomunadamente, en cuyo caso el poder de representación se ejercerá mancomunadamente por dos cualesquiera de ellos.----------

El Órgano de Administración podrá realizar toda clase de actos de administración y representación y de disposición, obligacionales y de riguroso dominio, correspondiéndole la gestión de la sociedad y su representación frente a terceros. ----------

CAPITULO V

BALANCE Y APLICACIÓN DE RESULTADO

ARTICULO 18º.- El ejercicio social comenzará el día primero de Enero de cada año y finalizará el treinta y uno de Diciembre siguiente, sin perjuicio de la facultad de que la Junta decida variar éstas fechas, manteniendo el mismo lapso de tiempo entre una y otra.----------

El primer ejercicio social comenzará el día de la firma de la escritura de constitución.----------

ARTÍCULO 19º.- Se aplicará a las cuentas anuales de la sociedad lo dispuesto en TITULO VII del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio.----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 19/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 123/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49

A partir de la convocatoria de la Junta General, cualquier socio podrá obtener de la sociedad, de forma inmediata y gratuita, los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la misma, así como el informe de gestión y, en su caso, el informe de los auditores de cuentas. En la convocatoria se hará mención de este derecho. ----------

Durante el mismo plazo el socio o socios que representen al menos el cinco por ciento del capital podrán examinar en el domicilio social, por sí o en unión de experto contable, los documentos que sirvan de soporte y de antecedente de las cuentas anuales. ----------

ARTICULO 20º.- La distribución de dividendos a los socios se realizará en proporción a su participación en el capital social.---------

CAPITULO VI

DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD

ARTICULO 21º.- La Sociedad se disolverá por cualquiera de las causas enumeradas en las normas establecidas en el articulo 360 y siguientes el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio. ----------

ARTICULO 22º.- Quienes fueren administradores al tiempo de la disolución quedarán convertidos en liquidadores, salvo que la Junta General, al acordar la disolución, designe otros. La liquidación se ajustará, en todo caso, a lo dispuesto en el artículo

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 20/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 124/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625686

10/2010

371 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio. ----------

CAPITULO VII

DE LA RESOLUCIÓN DE DUDAS Y CONTROVERSIAS

ARTICULO 23º.- Con salvedad de los casos en los que las leyes establecen un procedimiento especial de obligatoria observancia, las diferencias que puedan surgir entre los socios, como tales o entre éstos y la Sociedad, o su Órgano de Administración, serán dirimidas por tres árbitros, en equidad, nombrados de conformidad con la Ley Reguladora del Arbitraje vigente, sin perjuicio de los derechos de impugnación de acuerdos establecidos en los artículos los artículos 204 y 251 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio. ----------

SEGUNDA. SUSCRIPCION Y DESEMBOLSO.- El capital social es de **TRES MIL SEIS EUROS (3.006,00 €)**, dividido en **TRES MIL SEIS participaciones sociales**, iguales, acumulables e indivisibles de **UN EURO (1,00 €)** de valor nominal cada una, que a efectos estadísticos y de identificación se numeran del uno a la tres

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 21/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 125/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49

mil seis, ambos inclusive, que son íntegramente suscritas y desembolsadas por el socio fundador, mediante ingreso-deposito en efectivo en entidad bancaria, según acreditan con **certificación** que **se incorpora** a esta matriz formando parte de ella. ----------

TERCERA. ORGANO DE ADMINISTRACION.- DON MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO, dando a este acto carácter de Junta Universal de socios de la Compañía, acuerda: ----------

a) Determinar que la Sociedad será inicialmente representada y administrada, por **plazo indefinido**, por: **UN ADMINISTRADOR ÚNICO**. ----------

b) Designar **ADMINISTRADOR ÚNICO** de la Compañía a **DON MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO**, cuyas circunstancias personales quedan reseñadas en la comparecencia de esta escritura; quien, presente en este acto, **acepta** su cargo y toma posesión del mismo, después de manifestar no estar incursa en las prohibiciones a que se refiere la estipulación quinta.----------

No se precisa la designación de Auditores de Cuentas por no ser necesario al reunir la Sociedad los requisitos establecidos en el artículo 108 para formular balance abreviado. ----------

CUARTA.- Para el período comprendido entre este acto y el de la inscripción de la Sociedad en el Registro Mercantil, se establecen las siguientes normas: ----------

1) -El Órgano de administración podrá ejercitar todas sus facultades de administración y representación y conferir

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 22/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 126/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625685

10/2010

apoderamientos con igual alcance. ----------

2) -La Junta General podrá adoptar acuerdos, dentro de su competencia, para la realización de actos durante dicho período.----

Por los actos realizados en virtud de lo previsto en esta estipulación cuarta, responderá solidariamente la Sociedad con todo su patrimonio y los socios hasta el límite de lo que se hubiesen obligado a aportar.----------

QUINTA.- Se prohíbe expresamente la ocupación o ejercicio de cargos de administración en esta Sociedad a las personas declaradas incompatibles por la Ley 12/95 11 de Mayo, especialmente las contenidas en la Ley 5/2006 de 10 de abril y la Ley 3/1997 de 8 de Mayo de incompatibilidades de los miembros del Gobierno del Estado y Altos Cargos de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, así como la correspondiente legislación autonómica. ----------

Asegura el nombrado para cargo en esta escritura, que no está incursos en incompatibilidad legal o estatutaria alguna. ----------

SEXTA.- DON MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO asevera que la denominación dada a la Sociedad aquí constituida no coincide con la de ninguna otra preexistente y lo acredita con la

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 23/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 127/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49

oportuna certificación del Registro Mercantil Central, que me entrega y dejo incorporada a esta matriz. ----------

SEPTIMA.- Advierto expresamente de la obligatoriedad de la inscripción de la presente escritura en el Registro Mercantil. ----------

De conformidad con lo establecido en el Registro Mercantil el otorgante consiente expresamente la inscripción parcial de la presente escritura y de los Estatutos, en el supuesto que cualquiera de sus cláusulas o estipulaciones adoleciese de algún defecto a juicio del Registrador Mercantil.----------

OCTAVA. Asimismo advierto yo, el Notario, a la señora compareciente, de lo dispuesto en los artículos 12 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital, y concordantes del Reglamento del Registro Mercantil, en relación a la situación de unipersonalidad de esta Sociedad; por lo que en tanto subsista la situación de unipersonalidad la Sociedad **hará constar expresamente su condición de unipersonal** en toda su documentación, correspondencia, notas de pedido, y facturas, así como en todos los anuncios que haya de publicar por disposición legal o estatutaria. ----------

NOVENA. SOLICITUD DE EXENCIONES FISCALES.- Los interesados **solicita expresamente las exenciones fiscales y bonificaciones arancelarias**, tanto Notariales como Regístrales, contenidas en el Real Decreto-Ley 13/2010, artículos tres y quinto.----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 24/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 128/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625684

10/2010

DÉCIMA.- PRÓRROGA DE LA RESERVA DE LA DENOMINACIÓN SOCIAL. ----------

Para evitar la caducidad de la reserva de la denominación social, SE SOLICITA del señor Registrador Mercantil que COMUNIQUE al Registrador Mercantil Central que esta escritura se encuentra en el Registro Mercantil pendiente de despacho y así obtener la prórroga de la reserva de la denominación de la compañía por otros dos meses, todo ello de acuerdo con lo establecido por el Art. 412,3 del Reglamento del Registro Mercantil.

UNDÉCIMA. REMISIÓN TELEMÁTICA.- La copia autorizada electrónica se remitirá de conformidad con el artículo 112.1 de la Ley 24/2.001 de 27 de diciembre, el artículo 249 del Reglamento Notarial, la Resolución de la DGRN de 4 de junio de 2.007, y de la obligación del Sr. Registrador de remitir al Notario las comunicaciones previstas por el artículo 112.4 de la citada Ley 24/2001 **y siempre con sujeción a los plazos establecidos en el Real Decreto-Ley 13/2010.**----------

La copia autorizada electrónica se expedirá por el Notario autorizante, conforme al artículo 17 bis 5 de la Ley de 28 de Mayo de 1862, del Notariado y al artículo 224.4 del Reglamento Notarial,

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 25/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 129/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49

y especialmente a lo establecido en el articulo quinto del Real Decreto Ley 13/2010,. En ningún caso deberá trasladarse a papel o reproducirse el contenido de la copia, a efectos fiscales u otros distintos de aquellos para los que se ha expedido y remitido. ---------

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN

Así lo dice y otorga en mi presencia. ----------

Quedan hechas las reservas y advertencias legales; en particular y a efectos fiscales advierto de las obligaciones y responsabilidades tributarias que incumben al partes en su aspecto material, formal y sancionador, y de las consecuencias de toda índole que se derivarían de la inexactitud de sus declaraciones. -----

Leída por mí la presente escritura al señor compareciente tras ser advertidos por mí del derecho que tienen a hacerlo por sí mismo, y al que renuncia, y enterado de su total contenido, la encuentra conforme, la ratifica y firma.----------

De haber identificado al señor compareciente, por su respectivo documento de identidad reseñado y exhibido, de su capacidad y legitimación, de que el consentimiento ha sido libremente prestado, de que el otorgamiento se ajusta a la legalidad y a la voluntad debidamente informada del otorgante e interviniente y de todo lo demás consignado en este instrumento público, extendido en trece folios de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie AH, números 6629844 y los doce anteriores.

Yo, el Notario, DOY FE.----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 26/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 130/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625683

10/2010

Sigue la firma de la compareciente.----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado.----------

Aplicación de Arancel, Ley de Tasas de 13 de Abril de 1.989.

BASE DE CÁLCULO: 3.006

Arancel aplicable nºs. 2, 4, 6 y 7

DERECHOS ARANCELARIOS: 175'24

DILIGENCIA DE INCORPORACION DE DOCUMENTO.- Referida a la escritura número **QUINIENTOS DIECISEIS** del dos mil once, de mi protocolo general ordinario. ----------

Las Palmas de Gran Canaria a cuatro de marzo de dos mil once. ----------

Para hacer constar que el día de hoy recibo a través de la Plataforma e-notario Comunicación Acreditativa del Número de Identificación Fiscal de la sociedad que se constituye: B76088418.----------

De todo ello y de lo demás contenido en esta diligencia,

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC			
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 27/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48	

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D			
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 131/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49	

extendido a continuación de la escritura que la precede y en el presente folio de papel exclusivo para documentos notariales.--------

Yo, el Notario, DOY FE.----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado.----------

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN TELEMÁTICA Y RECEPCIÓN DEL NÚMERO DE ENTRADA referida a la escritura **QUINIENTOS DIECISÉIS d**el año dos mil **once** de mi protocolo general ordinario. ----------

En Las Palmas de Gran Canaria a cuatro de marzo de dos mil once.----------

La pongo yo, el Notario, para hacer constar que en el día de hoy he remitido por vía telemática al Registro de la Propiedad copia autorizada electrónica de la escritura que antecede, a los efectos de la inscripción en el/los mismo/s.----------

Asimismo, el día de hoy he recibido por vía telemática la comunicación relativa a la entrada de la escritura en el Registro DE MERCANTIL DE LAS PALMAS la cual resultan los siguientes datos: ----------

- Fecha: **04/03/2011**----------
- Hora: **13:11:12**----------
- Año: **2011** ----------
- Número:**2520**----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 28/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 132/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625682

10/2010

- Libro:1.----------

De todo lo cual, así como de extenderse esta diligencia a continuación de la escritura que la motiva, en el presente folio de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie AH, número 6624763. ----------

Yo, el Notario, **DOY FE.** ----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado.----------

DILIGENCIA DE RECEPCIÓN DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN FIRMADO DIGITALMENTE POR EL REGISTRO referida a la **QUINIENTOS DIECISÉIS** del año dos mil **once** de mi protocolo general ordinario.----------

En Las Palmas de Gran Canaria a cuatro de marzo de dos mil once.----------

La pongo yo, el Notario, para hacer constar que en el día de hoy he recibido por vía telemática la comunicación (firmada digitalmente, y debidamente verificada, por el Registro MERCANTIL DE LAS PALMAS) del Asiento de Presentación que la

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 29/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 133/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49

presente escritura ha causado en el citado Registro, y que es del siguiente tenor literal: ----------

- **Libro Diario 198**----------
- **Asiento 204** ----------

De todo lo cual, así como de extenderse esta diligencia a continuación de la escritura que la motiva, en este folio de papel exclusivo para documentos notariales de la serie AH, número 6624764. ----------

Yo, el Notario, DOY FE. ----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado.----------

DILIGENCIA.- referida a la escritura número **QUINIENTOS DIECISÉIS** del año dos mil once de mi protocolo general ordinario. ----------.

En Las Palmas de Gran Canaria a nueve de marzo de dos mil once. ----------

La pongo yo, el Notario, para hacer constar que en el día de hoy he recibido calificación defectuosa del registro mercantil por falta de liquidación del impuesto, no pudiendo dar cumplimiento a la legislación vigente Real Decreto ley 13/2010.----------

De todo lo cual, así como de extenderse esta diligencia a continuación de la escritura que la motiva, en este folio de papel

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 30/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 134/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625681

10/2010

exclusivo para documentos notariales de la serie AH, números 6624765. ----------

Del total contenido de esta escritura extendida en diecisiete folios de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie AH, números 6629844, los doce anteriores en orden, de la serie AG, numero 1167074, de la serie AH, numeros 6624763, 6624764 y 6624765. ----------

Yo, el Notario, **DOY FE**. ----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado. ----------

DOCUMENTOS UNIDOS

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 31/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 135/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49

REGISTRO MERCANTIL CENTRAL
SECCION DE DENOMINACIONES

PRINCIPE DE VERGARA, 94
TELÉF. 902 88 44 42
28006 MADRID

CERTIFICACION Nº. 11032318

DON **José Luis Benavides del Rey** , Registrador Mercantil Central, en base a lo interesado por:
D/Da. **MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO,**
en solicitud presentada al Diario con fecha 25/02/2011, asiento 11032684,

CERTIFICO: Que **NO FIGURA** registrada la denominación

CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA

En consecuencia, **QUEDA RESERVADA DICHA DENOMINACION** a favor del citado interesado, por el plazo de **SEIS MESES** desde la fecha que a continuación se indica, conforme a lo establecido en el articulo 412.1 del reglamento del Registro Mercantil.

Madrid, a Veintiocho de Febrero de Dos Mil Once.

EL REGISTRADOR,

REGISTRO MERCANTIL CENTRAL
JOSE LUIS BENAVIDES DEL REY
MADRID

NOTA.- Esta certificación tendrá una vigencia, a efectos de otorgamiento de escritura, de TRES MESES contados desde la fecha de su expedición, de conformidad a lo establecido en el art. 414.1 del Reglamento del Registro Mercantil.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 32/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 136/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625680

10/2010

"la Caixa"

Andrés Guerra Pérez, Apoderado de la oficina 8626, CENTRO DE EMPRESAS DE LAS PALMAS de la CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA, "la Caixa", inscrita con el número 2100 en el Registro Especial de Cajas de Ahorro del Banco de España y con el número 1 en el Registro de Cajas de Ahorro de la Generalitat de Catalunya, figurando asimismo inscrita con el número 3003 en el Registro Mercantil de Barcelona, tomo 20397, folio 1, hoja B-5614, inscripción 1ª, con NIF G-58-899998 y domiciliada en Barcelona, Avenida Diagonal 621-629

CERTIFICA

Que a efectos de lo establecido en el Reglamento del Registro Mercantil, en la Oficina 8626, CENTRO DE EMPRESAS DE LAS PALMAS, se han realizado las siguientes operaciones:
En la cuenta corriente a la vista número 2100-8626-47-0200059931 y a nombre de la entidad CARNICA GLOBAL S.L. EN CONSTITUCION , se han ingresado las cantidades y en las fechas que a continuación se indican:
Fecha 03/03/2011, Importe 3.006,00 Euros

Que según escrito de fecha 03/03/2011 suscrito por CARNICA GLOBAL S.L. EN CONSTITUCION , las aportaciones dinerarias efectuadas han sido realizadas a efectos de la constitución de la sociedad por las personas, en las cantidades y en las fechas que seguidamente se detallan:
Don Miguel Saavedra Alvarado, Importe 3.006,00 Euros, Fecha 03/03/2011
Y para que así conste y surta efecto ante quien proceda, a petición del interesado, libra la presente certificación en LAS PALMAS DE GRAN CANARIA a 03/03/2011.

CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA
8626, CENTRO DE EMPRESAS DE LAS PALMAS

"la Caixa"
-3 MAR 2011
Centro de Empresas
de Las Palmas - 8626
León y Castillo, 8
35008 LAS PALMAS DE G.C.

Ref: 8626-0027-2011

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC			
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 33/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48	

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D			
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 137/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49	

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AG1167075

08/2010

ESPAÑA NOTARIO

Agencia Tributaria

Servicio Telemático de Solicitud de NIF Provisional del Consejo General del Notariado y la Agencia Estatal de la Administración Tributaria

Nº Expediente AEAT
2011C3608840054H

COMUNICACIÓN ACREDITATIVA DEL NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL

La presente comunicación ha sido remitida por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.

Este documento tiene plena validez para acreditar su Número de Identificación Fiscal (NIF).

El Número de Identificación Fiscal (NIF) que figura en la presente comunicación podrá ser comprobado en la página web de la Agencia Tributaria (www.agenciatributaria.es), accediendo a Oficina Virtual / Otros Trámites / Certificaciones Tributarias y, en el grupo de servicios sin certificado de usuario, seleccionando el servicio de Comprobación de la autenticidad de las Tarjetas de Identificación Fiscal con código electrónico. Para ello la propia Agencia Tributaria le remitirá próximamente, por correo ordinario y al domicilio fiscal de la sociedad, una notificación que contiene la Tarjeta de Identificación Fiscal con el código electrónico necesario para efectuar la verificación correspondiente de la validez de la certificación.

El NIF que le ha sido asignado tiene carácter provisional. En breve plazo recibirá, en su domicilio fiscal, en papel, el documento identificador de la tarjeta acreditativa.

Le recordamos que tiene la obligación de aportar la documentación pendiente necesaria para la asignación del NIF definitivo. Una vez cumplidos los trámites administrativos pertinentes, el NIF definitivo le será remitido al domicilio fiscal de la sociedad.

Recuerde que debe incluir su NIF en todos los documentos de naturaleza o con trascendencia tributaria que expida como consecuencia del desarrollo de su actividad, así como en todas las autoliquidaciones, declaraciones, comunicaciones o escritos que presente ante la Administración Tributaria.

NIF Provisional
B76088418

Fecha de expedición del NIF Provisional	**04/03/2011**
Razón o denominación social	**CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA**
Domicilio social	**Josefina Mayor, 50 - 35001 Palmas de Gran Canaria (Las) (Las Palmas)**
Domicilio fiscal	**Josefina Mayor, 50 - 35001 Palmas de Gran Canaria (Las) (Las Palmas)**
Código electrónico justificante de la presentación de solicitud de NIF Provisional	**B0821805AFF4BED4**
Número y fecha del documento notarial en el que se constituye la sociedad	**516, 04/03/2011**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC			
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 34/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48	

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D			
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 138/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49	

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625679
AH6624604

10/2010

10/2010

Fecha: 04/03/2011

Hora: 13:11:12

Libro: 1

Año: 2011

Número: 2520

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC			
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 35/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48	

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D			
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 139/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49	

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6624603

10/2010

Registro Mercantil Las Palmas
EMILIO CASTELAR, 4 Y 6. 2 PLANTA.
35007 - LAS PALMAS DE G.C.

Notificación de Asiento de Presentación

Se pone en su conocimiento que el documento con número de entrada **1/2011/2.520,0** correspondiente a la sociedad **CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA** autorizado en **LAS PALMAS DE G.C.**, número de protocolo **2011/516** el día **cuatro de marzo de dos mil once** fue presentado el día **cuatro de marzo de dos mil once** en el diario **198**, asiento **204**.

LAS PALMAS DE G.C. , **a cuatro de marzo de dos mil once**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC			
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 36/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48	

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D			
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 140/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49	

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625678

10/2010

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

3.- La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 37/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 141/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625702

10/2010

Registro Mercantil Las Palmas
EMILIO CASTELAR, 4 Y 6. 2 PLANTA.
35007 - LAS PALMAS DE G.C.

Notificación de Suspensión de Inscripción por defectos

Don Francisco de Asis Fernandez Rodriguez, Registrador Mercantil de LAS PALMAS MERC., previo el consiguiente examen y calificación, de conformidad con los artículos 18 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada conforme a los siguientes HECHOS y FUNDAMENTOS DE DERECHO:

HECHOS

DIARIO / ASIENTO: 198 / 204
F. PRESENTACION: 04/03/2011
ENTRADA: 1/2011/2.520,0
SOCIEDAD: CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA
HOJA:
AUTORIZANTE: PARDO LOPEZ, JOSé LUIS
PROTOCOLO: 2011/516 de 04/03/2011

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1.- Falta nota sobre liquidación del IMPUESTO, en unión de CARTA DE PAGO. - Artículo 256 de la Ley Hipotecaria y 51.13 de su Reglamento, artículo 86.1 del RRM y artículo 122 del Real Decreto 828/1995 de 29 de mayo por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados-.

2.- El/los defecto/s anterior/es tiene/n la consideración de subsanable/s, no habiéndose tomado anotación preventiva de suspensión conforme al artículo 62.4 del Reglamento del Registro Mercantil por no haberse solicitado.

En relación con la presente calificación :

Puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a los arts. 19 bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria y al Real Decreto 1039/2003, en el plazo de quince días a contar desde la fecha de notificación, sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación que el interesado entienda procedente.

Puede impugnarse directamente ante el Juzgado de lo Mercantil de esta capital mediante demanda que deberá interponerse dentro del plazo de dos meses, contados desde la notificación de esta calificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal conforme a lo previsto en los artículos 324 y 328 de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción por Ley 24/2005 de 18 de Noviembre.

Cabe interponer recurso en este Registro Mercantil para la Dirección General

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 38/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 142/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625677

10/2010

de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de notificación en los términos de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 15º del R.R.M. contando la presente nota de calificación con la conformidad del cotitular del Registro.

LAS PALMAS DE G.C., nueve de marzo de dos mil once

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC			
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 39/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48	

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D			
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 143/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49	

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625701

10/2010

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

3.- La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.

ES CO-

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 40/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 144/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625676

10/2010

-PIA DE SU MATRIZ, con la que concuerda que bajo el número de orden al principio indicado obra en mi protocolo general de instrumentos públicos, donde dejo nota. Y a instancias de **la entidad otorgante** según interviene, la expido en veintiun folios de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie #35;15;, números 6625696 y los veinte anteriores. Las Palmas de Gran Canaria, el diez de marzo de dos mil once. **DOY FE**. ----------

FE PÚBLICA NOTARIAL

01246 91062

Gobierno de Canarias
Administración Tributaria Canaria

Oficina Tributaria Gran Canaria Sur

Lugar y fecha: San Bartolome de Tirajana, 31 de Marzo de 2011
Documento:

Núm. de presentación: 20110000107762

Para la liquidación del impuesto correspondiente a este docume
presentado los modelos de autoliquidación y/o declaración con los
justificante que se relacionan y, si procede se ha acreditad
según validación mecánica al pie.

Se ha presentado copia del documento que se conserva en esta ofic
comprobación de la autoliquidación y, en su caso, rectifi
práctica de la liquidación o liquidaciones complementarias que sean pr

6000200545902	---	---
---	---	---
---	---	---
---	---	---
---	---	---
---	---	---
---	---	---
---	---	---

Gobierno de Canarias
Administración Tributaria Canaria

Oficina Tributaria Gran Canaria Sur

Se solicita al Registrador de la Propiedad
Mercantil y de Bienes Muebles que efectúe
NOTA DE AFECCIÓN FISCAL por la que los
bienes y derechos transmitidos quedarán afectos
a la responsabilidad del pago de las cantidades
liquidadas o no, correspondientes a los tributos que
graven tales transmisiones o adquisiciones, así
como cuando se hayan acogido a algún beneficio
fiscal cuya definitiva efectividad dependa del
cumplimiento de ulteriores requisitos.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 41/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 145/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49

Registro Mercantil Las Palmas T: 0 F: 0
CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA.
Presentación: 1/198/204 Folio: 33 F.P.: 04/03/2011
Prot.: 2011/516/N/04/03/2011
Fecha: 04/03/2011 13:11 N.Entrada: 1/2011/2.520,0
Pres.PARDO LOPEZ, JOSE LUIS
(Telem.)

CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA
Presentación: 1/198/204 Folio: 33 F.P.: 04/03/2011
Prot.: 2011/516/N/04/03/2011
Fecha: 31/03/2011 12:51 N.Entrada: 1/2011/3.472,0
Pres.VEIGA SOTO, MERCEDES

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 42/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 146/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49

Registro Mercantil Las Palmas

EMILIO CASTELAR, 4 Y 6. 2 PLANTA. - 35007 LAS PALMAS DE G.C.

CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA

DOCUMENTO: 1/2011/3.472,0 **ASIENTO:** 198/204 **DE FECHA:** 04/03/2011

EL REGISTRADOR MERCANTIL que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18-2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha procedido a su inscripción en la fecha de la presente nota, en el:

TOMO : 1985 **LIBRO** : 0 **FOLIO** : 82
HOJA : GC-44190 **INSCRIP.:** 1ª

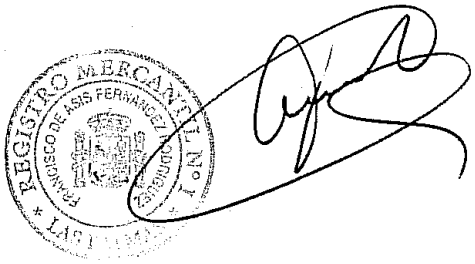
Calificada desfavorablemente la copia telemática del presente título y presentada copia autorizada el día 31 de Marzo de 2.011, en unión de Diligencia de Rectificación de fecha 22 de Marzo corriente, extendida por el mismo Notario autorizante de ésta el 23 de Marzo de 2.011.

Haciéndose constar expresamente la no inclusión de la persona/s nombrada/s a que se refieren las inscripciones practicadas en este Registro en virtud de este documento, en el Registro de Resoluciones Concursales, conforme a lo dispuesto en el artículo 61 bis del Reglamento del Registro Mercantil.

HONORARIOS (sin I.G.I.C.): 97,22 Euros (16.176 Pts.) **FACTURA:**

LAS PALMAS DE G.C. , 1 de Abril de 2011

EL REGISTRADOR



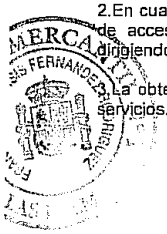
LEY 8/89 – D.Ad. 3ª. ☒ BASE DECLARADA ☐ ACTO SIN BASE DE CUANTÍA Nº ARANCEL 1,2,5,13,20,21 y 25

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.Los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.

2.En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

3.La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 43/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 147/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 44/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 148/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

MERCEDES

AH6630201

10/2010

JOSÉ LUIS PARDO LÓPEZ
NOTARIO
C/. Galicia, 32
35007 Las Palmas de G. Canaria
Tlf.: 928 472 998 / Fax: 928 22 81 04

DILIGENCIA DE RECTIFICACION.- Referida a la escritura número **QUINIENTOS DIECISEIS** del año dos mil once, de mi protocolo general ordinario. ----------

Las Palmas de Gran Canaria a veintidós de marzo de dos mil once.----------

Que la extiendo yo, **JOSE LUIS PARDO LOPEZ**, Notario autorizante de esta escritura, para hacer constar que en la precedente se cometió el error de hacer constar que el estado civil del compareciente, DON MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO era casado, cuando ha obtenido la sentencia de divorcio el día siete de febrero de dos mil once, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número once, en procedimiento número 15/2011, según consta en mi Protocolo, por sentencia que he tenido a la vista. En consecuencia, el estado civil del compareciente es **DIVORCIADO**. ---

REMISIÓN TELEMÁTICA.- La copia autorizada electrónica se remitirá de conformidad con el artículo 112.1 de la Ley 24/2.001 de 27 de diciembre, el artículo 249 del Reglamento Notarial, la Resolución de la DGRN de 4 de junio de 2.007, y de la obligación del Sr. Registrador de remitir al Notario las comunicaciones previstas por el artículo 112.4 de la citada Ley 24/2001 **y siempre**

Relacionado el precedente documento,
al folio 82 del tomo 1985, General,
hoja G. C. 44190 e inscripción 1ª
Las Palmas 1 de Abril 2011

REGISTRO MERCANTIL Nº I
FRANCISCO DE ASIS FERNANDEZ RODRIGUEZ

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 45/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 149/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49

con sujeción a los plazos establecidos en el Real Decreto-Ley 13/2010. ----------

La copia autorizada electrónica se expedirá por el Notario autorizante, conforme al artículo 17 bis 5 de la Ley de 28 de Mayo de 1862, del Notariado y al artículo 224.4 del Reglamento Notarial, **y especialmente a lo establecido en el articulo quinto del Real Decreto Ley 13/2010**,. En ningún caso deberá trasladarse a papel o reproducirse el contenido de la copia, a efectos fiscales u otros distintos de aquellos para los que se ha expedido y remitido.----------

Del contenido de esta diligencia, extendida a continuación de la nota de expedición de la primera copia y en el presente folio de papel exclusivo para documentos notariales.----------

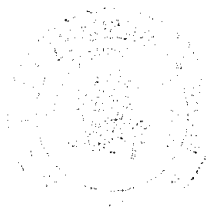
Yo, el Notario, DOY FE. ----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado. ----------

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN TELEMÁTICA Y RECEPCIÓN DEL NÚMERO DE ENTRADA referida a la escritura **QUINIENTOS DIECISÉIS** del año dos mil ONCE de mi protocolo general ordinario. ----------

En Las Palmas de Gran Canaria a veintidos de marzo de dos mil once. ----------

La pongo yo, el Notario, para hacer constar que en el día de hoy he remitido por vía telemática al Registro de la Propiedad copia



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 46/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 150/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6630202

10/2010

autorizada electrónica de la diligencia de rectificación que antecede, a los efectos de la inscripción en el/los mismo/s. ----------

Asimismo, el día de hoy he recibido por vía telemática la comunicación relativa a la entrada de la diligencia de rectificación, en el Registro MERCANTIL DE LAS PALMAS de la cual resultan los siguientes datos: ----------

- Fecha: **22/03/2011**----------
- Hora: **18:12:14**----------
- Año: **2011** ----------
- Número: 0----------

De todo lo cual, así como de extenderse esta diligencia a continuación de la escritura que la motiva, en el presente folio de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie AH, número 6630199. ----------

Yo, el Notario, **DOY FE.**----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado. ----------

DILIGENCIA DE RECEPCIÓN DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN FIRMADO DIGITALMENTE POR EL REGISTRO referida a la **QUINIENTOS DIECISÉIS** del año dos

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 47/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 151/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49

mil **once** de mi protocolo general ordinario. ----------

En Las Palmas de Gran Canaria a veintitrés de marzo de dos mil once. ----------

La pongo yo, el Notario, para hacer constar que en el día de hoy he recibido por vía telemática la comunicación (firmada digitalmente, y debidamente verificada, por el Registro MERCANTIL DE LAS PALMAS) de la diligencia de rectificación, fue presentado en esta oficina con el numero de entrada 1/2011/3106.0 para las operaciones registrales oportunas.----------

De todo lo cual, así como de extenderse esta diligencia a continuación de la escritura que la motiva, en este folio de papel exclusivo para documentos notariales de la serie AH número 6630200.----------

Del total contenido de esta escritura extendida en tres folios de papel exclusivo para documentos notariales de la serie AH, números 6628822, 6630199 y 6630200. ----------

Yo, el Notario, DOY FE. ----------
Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado. ----------

DOCUMENTOS UNIDOS

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 48/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 152/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6630203
AH6630181

10/2010
10/2010

Fecha: 22/03/2011

Hora: 18:12:14

Libro: 1

Año: 2011

Número: 3106

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC			
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 49/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48	

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D			
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 153/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49	

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6630180

10/2010

Registro Mercantil Las Palmas
EMILIO CASTELAR, 4 Y 6. 2 PLANTA.
35007 - LAS PALMAS DE G.C.

Notificación de Denegación de Asiento de Presentación

Se pone en su conocimiento que el documento con número de entrada **1/2011/3.106,0** correspondiente a la sociedad **CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA** autorizado en **PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS)**, número de protocolo **2011/516** no ha sido presentado por las siguientes causas:

La diligencia de rectificación enviada con fecha de hoy bajo el nº de entrada 1/2011/3106, no tiene presentación en el libro Diario, pero si se hará constar por nota al margen del asiento número 204 del diario 198.

En relación con la presente denegación de asiento de presentación :

Puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a los arts. 19 bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria y al Real Decreto 1039/2003, en el plazo de quince días a contar desde la fecha de notificación, sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación que el interesado entienda procedente.

Puede impugnarse directamente ante el Juzgado de lo Mercantil de esta capital mediante demanda que deberá interponerse dentro del plazo de dos meses, contados desde la notificación de esta denegación de asiento de presentación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal conforme a lo previsto en los artículos 324 y 328 de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción por Ley 24/2005 de 18 de Noviembre.

Cabe interponer recurso en este Registro Mercantil para la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de notificación en los términos de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 15º del R.R.M. contando la presente nota de calificación con la conformidad del cotitular del Registro.

LAS PALMAS DE G.C., a **veintitres de marzo de dos mil once**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 50/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 154/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6630204

10/2010

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.

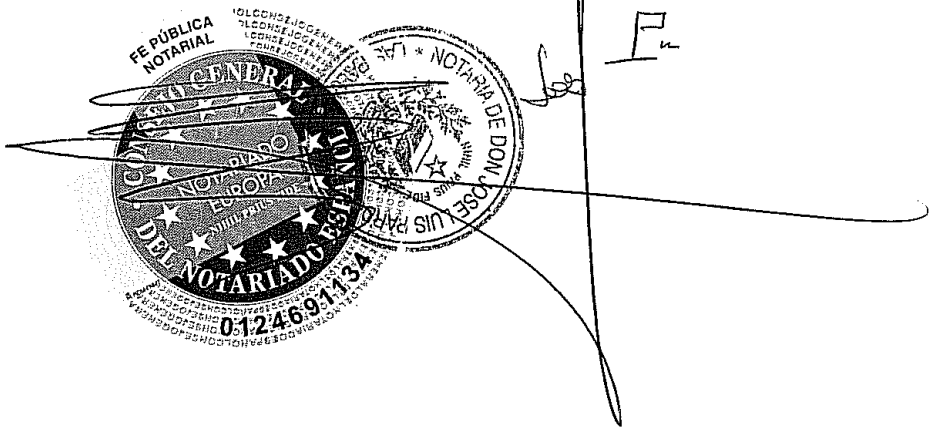
2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

3.- La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 51/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 155/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49

ES COPIA DE LA DILIGENCIA, con la que concuerda que bajo el número de orden al principio indicado obra en mi protocolo general de instrumentos públicos, donde dejo nota. Y a instancias de **la entidad otorgante** según interviene, la expido en cuatro folios de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie AH, números 6630201 y los tres siguientes en orden correlativo. Las Palmas de Gran Canaria, el veintitrés de marzo de dos mil once. **DOY FE.** ----------



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC			
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 52/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48	

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D			
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 156/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49	

Registro Mercantil Las Palmas

FERCA COMUNIDAD DE BIENES
CIF: E35989664
EMILIO CASTELAR, 4 Y 6. 2 PLANTA.
LAS PALMAS
35007 LAS PALMAS

Interesado/a:
CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA
B76088418
C/ JOSEFINA MAYOR 50 - POLIGONO INDUSTRIAL EL GORO
TELDE
(LAS PALMAS)

MINUTA DE DERECHOS DEVENGADOS

Nº. Factura: M1/2011/2.269
Nº. Entrada: 1/2011/3.472,0

Diario 1/198 Asiento: 204

Bases	Arancel	Conceptos	Cantidad	Honorarios	Total	
3.006,00	1	Asiento de Presentación	1	6,010121	6,010121	
3.006,00	2.1	Calificación	1	12,020242	12,020242	
3.006,00	2.3	Nota a pié por Asiento en Otro	1	1,202024	1,202024	
3.006,00	5	Constitución, Fusión, Transf,	2	6,011061	8,137774	(*)
3.006,00	13.a.1	Cargos y Facultades	1	24,040484	24,040484	
3.006,00	20.1	Unipersonalidad	1	12,020000	12,020000	
3.006,00	21.a	Nota Marginal	1	0,150253	0,150253	
3.006,00	23.2	Suplidos	35	0,300000	10,500000	
3.006,00	23.1	Certificación de un Asiento	1	1,502530	1,502530	
3.006,00		Borme	1	3,610000	3,610000	
3.006,00		Nota simple	1	6,010121	6,010121	
	98	Disposición tercera	1	12,020242	12,020242	

Honorarios del Registro: ...	97,22	16.176P
I.G.I.C.: ..... (5%)	4,86	809P
Total :	**102,08 Euros**	**16.985P**

LAS PALMAS DE G.C., 6 de Abril de 2011

El Registrador,

Recursos: la presente minuta de honorarios podrá ser impugnada ante la D.G.R.N., previa solicitud de reforma ante el Registrador, en su caso, en el plazo de un mes a contar desde su pago o notificación.
Al destinatario de esta factura le incumbe, en su caso, la obligación de retención prevista en el artículo 99.2 de la Ley 35/2006.
(*) APLICADAS REDUCCIONES SEGÚN R.D.L. 6/1999, 6/2000 y 8/2010

LIQUIDACION DERECHOS REGISTRO Y BORME

Total Derechos Registro	:	102,08	16.985P
B.O.R.M.E.	:	54,58	9.081P
Por Provision de Fondos	:	-150,00	-24.958P
Ingresado	:	**6,66 Euros**	**1.108P**

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal, se hace constar que los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se lleven en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección que figura en el encabezamiento de esta factura.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC			
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 53/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48	

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D			
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 157/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49	

Registro Mercantil Las Palmas PAGINA : 1

LISTADO DE ENVIO AL BORME DE ACTOS

(Entrada 1/2011/3.472,0)

FECHA : 01/04/2011 HORA : 13:06

CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA - B76088418

Constitución

Fecha de Comienzo de Operaciones: 04/03/11
Duración: Indefinida
Negativa del REMIC : 2011 / 032318

Objeto Social: La elaboración, transformación, envasado, importación, exportación, compraventa, almacenamiento, distribución y comercialización en general de todo tipo de productos vegetales, cárnicos, pescados, mariscos y demás productos marinos. Elaboración, distribución... de piensos para animales.

Domicilio: C/ JOSEFINA MAYOR 50 - POLIGONO INDUSTRIAL EL GORO
Población: TELDE
Provincia: LAS PALMAS

Forma Social: Limitada
Capital Suscrito: 3.006,00 euros
Capital Desembolsado: 3.006,00 euros

Nombramiento de miembro de órgano adm.

Sujeto Nombrado : SAAVEDRA ALVARADO,MIGUEL
Cargo o Función : Administrador único
Fecha de nombramiento: 04/03/2011 - Fecha de terminación (**) : INDEFINIDA
NIF/CIF: 42762588E

Declaración de unipersonalidad

Declaración de unipersonalidad :
Identidad del socio único: SAAVEDRA ALVARADO,MIGUEL

Datos Registrales:

Tomo: 1985 , Libro: 0 , Folio: 82 , Sección: 8 , Hoja : GC 44190
Inscripción o anotación : 1ª / Fecha: 01/04/2011 Año Pre.: 2011

Importe de publicación en BORME : 54,58

9.081P

La presente información se certifica a los efectos previstos en el apartado 2 del artículo 25 (rectificación de errores) de la Orden del Ministerio de Justicia de 30 de diciembre de 1991.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 54/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 158/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49

Agencia Tributaria
sede.agenciatributaria.gob.es

Delegación Especial de CANARIAS

Unidad de Gestión de Grandes Empresas de CANARIAS
PZ DERECHOS HUMANOS, 1
35003 LAS PALMAS (LAS PALMAS)
Tel. 901200350

Nº de Remesa: 00030390008

Nº Comunicación: 2366434302339

CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA
CALLE JOSEFINA MAYOR 50
35200 TELDE
PALMAS, LAS

COMUNICACIÓN DE TARJETA ACREDITATIVA DEL NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL (NIF)

Con esta comunicación se envía la tarjeta acreditativa del NIF que figura en la parte inferior de este documento.
Este documento tiene plena validez para acreditar el NIF asignado. Asimismo, si resulta más cómodo, se puede recortar la tarjeta que figura en la parte inferior y que posee los mismos efectos acreditativos que el documento completo.
Se podrá verificar la validez de este documento siguiendo el procedimiento general para el cotejo de documentos habilitado en la Sede Electrónica de la Agencia Tributaria (sede.agenciatributaria.gob.es), utilizando el código seguro de verificación que figura al pie.
Los obligados tributarios deberán incluir su número de identificación fiscal en todas las autoliquidaciones, declaraciones, comunicaciones o escritos que presenten ante la Administración tributaria, así como en todos en todos los documentos de naturaleza o con trascendencia tributaria que expida como consecuencia del desarrollo de su actividad.

Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015. Art.43) por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, con fecha 08 de Febrero de 2023. Autenticidad verificable mediante ***Código Seguro Verificación PNCGAVH8HAQP4Z85*** *en www.agenciatributaria.gob.es.*

Agencia Tributaria
www.agenciatributaria.es

TARJETA DE IDENTIFICACIÓN FISCAL
Número de Identificación Fiscal **Definitivo**

B76088418

Denominación o Razón Social: **CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA**

Anagrama Comercial

Domicilio Fiscal: **CALLE JOSEFINA MAYOR, NUM 50**
35200 TELDE - (PALMAS, LAS)

Domicilio Social: **CALLE JOSEFINA MAYOR, NUM 50**
35200 TELDE - (PALMAS, LAS)

Administración de la AEAT **35850 UGGE**

Fecha N.I.F. **Definitivo: 01-04-2011**

App AEAT

Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015 Art. 43). Autenticidad verificable mediante **Código Seguro Verificación PNCGAVH8HAQP4Z85** en https://sede.agenciatributaria.gob.es

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:38
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 8CE92D3A0D5974E83C3B9C44676D6438
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8CE92D3A0D5974E83C3B9C44676D6438

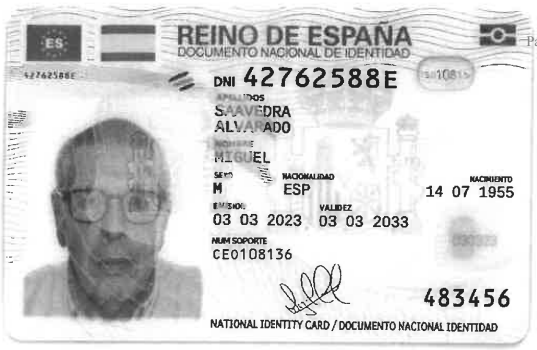
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:38 - 1/1 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 159/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49





Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:37
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 2A17979DDC17360F37C206FE614FD8F3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2A17979DDC17360F37C206FE614FD8F3

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

INFORMACIÓN DE DOCUMENTO ELECTRÓNICO CATALOGADO

Información

Este documento fue incorporado el 14-02-2025 al Gestor Documental de la entidad ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA a través de su sistema de Registro y Gestión Administrativa.

La incorporación, así como el proceso de digitalización que se haya podido aplicar sobre el documento, fue realizada con todas las garantías y de acuerdo a lo establecido en el Esquema Nacional de Interoperabilidad y a las leyes 39/2015 y 40/2015.

A continuación se detallan los metadatos asociados:

Documento

Denominación:	itc_ACTUALIZACION_DAE BELLAVISTA_140225_fdo (1).zip
Origen:	ADMINISTRACIÓN
Órgano:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
Soporte original:	DIGITAL
Tipo documental ENI:	TD99
Formato:	ZIP

Catalogación

Dependencia:	MASPALOMAS
Resumen SHA1:	qU0kFDuMUeHf+5wBWyR97/7PMsU=

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:36
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 144FFFB2782DC34B64E852F796A35B26

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/144FFFB2782DC34B64E852F796A35B26

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:36 - 1/1 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:51

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 161/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

SOLICITUD GENERAL

Datos del solicitante

NIF/CIF: B76088418 **Nombre y apellidos / Razón social:** CARNICA GLOBAL SL
Domicilio: Calle/Plaza: CALLE JOSEFINA MAYOR 50. POLIGONO INDUSTRIAL, EL GORO
Provincia: PALMAS (LAS) **Población / País:** TELDE **Código Postal:** 35219
Teléfono fijo: 928716135 **Correo electrónico:** FINANCIERO@CARNICAGLOBAL.ES

Datos de la solicitud

Expone: Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de la Unidad de Ejecución N. 47
EXPEDIENTE 3123/2021 M-MENOR U.E. Nº 47

Solicita: Se tenga por aportado el Informe de Actualización del Documento Ambiental Estratégico requerido en la notificación Nº 2500000523

AVISO LEGAL

Responsable del tratamiento: Los datos de carácter personal que se pudieran recabar directamente del interesado serán tratados de forma confidencial por el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana (Ayuntamiento, a partir de ahora).
Finalidad: La finalidad del tratamiento de los datos corresponde a cada una de las actividades de gestión que realiza el Ayuntamiento.
Legitimación: El tratamiento de sus datos se realiza para el cumplimiento de obligaciones legales por parte del Ayuntamiento, para el cumplimiento de misiones realizadas en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al Ayuntamiento, así como el hecho de que se tratan los datos que usted, en calidad de administrado y/o interesado en algún expediente, aporta informadamente y con su consentimiento expreso.
Conservación de datos: Los datos personales proporcionados se conservarán durante el tiempo necesario para cumplir con la finalidad para la que se recaban y para determinar las posibles responsabilidades que se pudieran derivar de la misma. En cada caso, se comunicará de forma expresa cuáles son los plazos de conservación, así como de los períodos establecidos en la normativa de archivos y documentación.
Comunicación de datos: Con carácter general no se comunicarán los datos personales a terceros, salvo obligación legal (comunicaciones al Defensor del Pueblo, Jueces y Tribunales), y/o interesados en los procedimientos relacionados con la reclamaciones presentadas.
Derechos de los interesados: Puede obtener información sobre los tratamientos que se realizan con sus datos por parte del Ayuntamiento. Puede ejercer sus derechos de Acceso; Rectificación; Supresión; Portabilidad; Limitación y Oposición; y Oposición al Tratamiento Automatizado ante el Ayuntamiento dirigiéndose por escrito o por correo electrónico a: Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana. Plaza de Timanfaya s/n. San Fernando de Maspalomas. Maspalomas. San Bartolomé de Tirajana. Las Palmas. C.P.: 35100. España.
Teléfono: (+34) 928 723 400. Fax: (+34) 928 721 200. Correo electrónico del Delegado Protección de Datos: dpd@maspalomas.com

Documentos Adjuntos

Nombre	Hash
Escritura Constitucion Carnica Global SL.pdf	87D5894E5D79216ED15A80212BBD0560
CIF - CARNICA GLOBAL S.L..pdf	0AA4703E015B6ED4188A5397CF3C1BDC
DNI MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO.pdf	B8783F9CAEC4221B1AD6F65CD06EE226
itc_ACTUALIZACION_DAE BELLAVISTA_140225_fdo (1).zip	7E50B59363FD4D3BD682A9E52DA33D41

En MASPALOMAS, a 14/02/2025

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

Firmado por:	CARNICA GLOBAL SL	Fecha: 14-02-2025 12:32:45
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 0F58CCBA5E9AD8AD453522F47FEA6941
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/0F58CCBA5E9AD8AD453522F47FEA6941

Fecha de sellado electrónico: 14-02-2025 12:34:54 - 1/1 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:51

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 162/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:49

Subsanación requerimiento
Expediente núm. 3123/2021

AL AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

-Órgano Ambiental Municipal-

DON ANTONIO J. MARRERO FALCÓN, letrado del Iltre. Colegio de Abogados de Las Palmas con número de colegiado 2.631, mayor de edad y provisto del DNI núm.43.766.970-V, actuando en nombre y representación de **DOÑA SUSANA DEL CASTILLO Y DEL CASTILLO**, cuya representación consta debidamente acreditada en este expediente y con domicilio a efectos de notificaciones en la calle Triana nº22, 2ª planta, (35002) Las Palmas de Gran Canaria, ante esa Administración comparezco y como mejor proceda en Derecho,

DIGO

I.- Que recientemente se le ha notificado requerimiento de subsanación en relación a la "**Modificación Menor del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la Unidad de Ejecución nº47, Ampliación Bellavista. Expediente 2021003123"**.

II.- Que en virtud de lo anterior y dentro del plazo de diez días legalmente concedido aporto como **Anexo I**: Documento Ambiental Estratégico subsanado en los términos advertidos por esa Administración.

En virtud de lo anterior,

SOLICITO, que se tenga por presentado este escrito, lo admita y en virtud de su contenido, tenga por contestado el requerimiento de subsanación realizado continuándose con la tramitación del expediente hasta su aprobación definitiva.

Fdo: Don Antonio J. Marrero Falcón

NOMBRE MARRERO FALCON ANTONIO JOSE - NIF 43766970V

Firmado digitalmente por NOMBRE MARRERO FALCON ANTONIO JOSE - NIF 43766970V
Fecha: 2025.02.14 11:49:16 Z

Firmado por:	ANTONIO JOSE MARRERO - Firma Externa	Fecha: 14-02-2025 11:49:16
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F3CB2371A9B7D89EFA32D2129559F52
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F3CB2371A9B7D89EFA32D2129559F52

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:36 - 1/1 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:52

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 163/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

MEDIO AMBIENTE - MINERÍA - RESIDUOS - ORDENACIÓN TERRITORIAL - OBRAS
TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD EN ISLAS

ACTUALIZACIÓN DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

(EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA)

"MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 47 DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. GRAN CANARIA"

PROMOTORES: UNIDAD DE ACTUACIÓN-1: **HNOS. DEL CASTILLO Y DEL CASTILLO Y OTROS**

UNIDAD DE ACTUACIÓN-2: **CÁRNICA GLOBAL S.L.**

UNIDAD DE ACTUACIÓN-3: **HNOS. DEL CASTILLO Y DEL CASTILLO**

MUNICIPIO: **SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA**

ISLA: **GRAN CANARIA**

AUTOR: **ROSENDO J. LÓPEZ LÓPEZ**

FEBRERO - 2025

TENERIFE
C/ Prolongación de Ramón y Cajal Nº 9
Edif. Orquídea Portal 4 – 1ª planta – Oficina 1
38.003 – Santa Cruz de Tenerife
TLF: 922-243-763 / 649-237-756

rosendolopez@evaluaambientales.com

GRAN CANARIA
C/ Paseo Cayetano de Lugo Nº 27
Portal 1 - 1º - Oficina Nº 1
35.004 - Las Palmas de Gran Canaria
TLF: 928-290-918 / 649-237-756

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 1/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 164/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 2/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 165/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

ÍNDICE

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES E INTRODUCCIÓN 3
2.- MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCESO DE EVALUACIÓN ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA. 6
3.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN MENOR 9
4.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PROPUESTA Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES 11
4.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO 11
4.2.- ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES. MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS 15
5.- EL DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN MENOR 22
6.- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN MENOR EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO 23
6.1.- SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO 23
6.2.- GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA 26
6.2.- EDAFOLOGÍA Y ÁREAS DE INTERÉS AGRÍCOLA 30
6.3.- CLIMA Y CALIDAD DEL AIRE 31
6.4- HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA 34
6.5.- FLORA Y VEGETACIÓN. ÁREASDE INTERÉS FLORÍSTICO 40
6.6.- FAUNA. 45
6.7.- PAISAJE 47
6.8.- PAISAJE 47
6.8.- PATRIMONIO CULTURAL 53
6.9.- ÁREAS PROTEGIDAS 53
6.10.- USOS E INFRAESTRUCTURAS 54
6.11.- POBLACIÓN, SOCIOECONOMÍA Y PERSPECTIVA DE GÉNERO 56
6.12.- RIESGOS 58
7.- CUALQUIER PROBLEMA MEDIOAMBIENTAL EXISTENTE. QUE SEA RELEVANTE PARA EL PLAN, INCLUYENDO EN PARTICULAR LOS PROBLEMAS RELACIONADOS CON CUALQUIER ZONA DE ESPECIAL IMPORTANCIA MEDIOAMBIENTAL, COMO LAS ZONAS DESIGNADAS DE CONFORMIDAD CON LA LEGISLACIÓN APLICABLE SOBRE ESPACIOS NATURALES Y ESPECIES PROTEGIDAS Y LOS ESPACIOS PROTEGIDOS DE LA RED NATURA 2000 65
8.- CARACTERÍSTICAS MEDIOAMBIENTALES DE LAS ZONAS QUE PUEDEN VERSE AFECTADAS DE MANERA SIGNIFICATIVA Y SU EVOLUCIÓN TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO ESPERADO EN EL PLAZO DE VIGENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR 67
9.- EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES DE LA MODIFICACIÓN MENOR 72
9.1.- METODOLOGÍA CARACTERIZACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS. 73
9.2.- VALORACIÓN DETALLADA Y SIGNO DE LOS IMPACTOS Y DE SUS PROBABLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS INDUCIDOS POR LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LA MODIFICACIÓN MENOR. ..77
10.- INCIDENCIAS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES 98
10.1.- PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA 98
10.2.- DETERMINACIONES DEL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DEL PAISAJE DE GRAN CANARIA. (PTE – 05) 100
10.3.- DETERMINACIONES DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL PTE-21 CORREDOR DE TRANSPORTE PÚBLICO CON INFRAESTRUCTURA PROPIA Y MODO GUIADO ENTRE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Y MASPALOMAS, EN LAS ZONAS DE SAN AGUSTÍN-SAN FERNANDO DE MASPALOMAS Y TARAJALILLO – LILOLANDIA. (PTE – 21) 101
10.4.- PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR (PTEOTI-GC) 105

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 3/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 166/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

10.5.- DETERMINACIONES DEL PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE ESTRUCTURACIÓN Y REGENERACIÓN DEL ESPACIO CONSOLIDADO DE PLAYA DEL INGLÉS (PTP – 08) 107
10.6.- PLANTEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE EN SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA 108
11.- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS. 114
12.- MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS PARA CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA MODIFICACIÓN MENOR PROPUESTA, TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO 115
12.1.- FASE DE PLANIFICACIÓN Y FASE DE OBRAS. 115
12.2.- FASE OPERATIVA: FUNCIONAMIENTO. 122
13.- PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL 124
13.1.- OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL. 124
13.2.- ETAPAS DEL PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL. 124
13.3.- INDICADORES DE IMPACTO Y PARÁMETROS DE CONTROL. 125
13.4.- ETAPA DE VERIFICACIÓN Y ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL. 126
13.5.- ETAPA DE REDEFINICIÓN DEL PVA. 135
13.6.- ETAPA DE EMISIÓN Y REMISIÓN DE INFORMES. 135
14.- CONCLUSIÓN. 136

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 4/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 167/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

MEMORIA

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 5/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 168/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 6/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 169/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

ACTUALIZACIÓN DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

(EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA)

"MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 47 DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DETIRAJANA. GRAN CANARIA"

1.- ANTECEDENTES E INTRODUCCIÓN

La presente **Actualización del Documento Ambiental Estratégico,** correspondiente a la **"MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 47 DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. GRAN CANARIA"** que se redacta con la finalidad de subsanar los requerimientos emitidos en el informe técnico ambiental emitido por el Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana con fecha de 29 de enero de 2025, al **"Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Modificación Menor"** realizado por la Dra. Licenciada en Geografía e Historia María Yazmina Lozano Mas en el año 2021, y de este modo continuar con el trámite administrativo.

5. CONCLUSIONES

ÚNICA.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 29.1 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, y en el *Reglamento de Planeamiento de Canarias*, se propone requerir al Equipo redactor, para que subsane el Documento Ambiental Estratégico en los términos establecidos en el presente informe y que se hacen constar a continuación:

- No se recogen ni se reflejan Criterios ni Objetivos de carácter ambiental, aspecto este a subsanar.
- En relación con los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, se echa en falta la posible afección o no, sobre el ámbito, del el PTE 5 del Paisaje de Gran Canaria, PTE 21 Corredor de Transporte público, ni el PTP 8 de Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés, aspecto este a subsanar
- En el apartado 6 se echa en falta una conclusión en relación con la selección de la alternativa propuesta como viable, como si se expone en el apartado 9 del DAE en su último párrafo, aspecto este a completar.
- Tan solo se desarrollan medidas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos que dicha modificación desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico, en ningún momento se plantean medidas correctoras de carácter ambientales (referidas a vegetación, a la mitigación y adaptación al cambio climático, a la perspectiva de género, entre otras), aspecto este a subsanar.
- Se debe desarrollar un programa de vigilancia ambiental en consonancia con los requerimientos del Reglamento de Planeamiento.

En definitiva, el documento analizado cumple con los contenidos de un EAE Simplificado, pero posee algunos aspectos que se deben ser subsanados.

Extracto del Informe Ambiental del Órgano Ambiental.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 7/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 170/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

La planificación urbana del municipio de San Bartolomé de Tirajana está regulada por el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias el 9 de mayo de 1996. Su Texto Refundido fue reconocido mediante la Orden de la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias el 26 de noviembre de 1996, y publicado en el Boletín Oficial de Canarias nº 27 el 26 de febrero de 1997.

Desde su aprobación, han entrado en vigor diversas normativas autonómicas y estatales en materia de suelo, ordenación del territorio y gestión urbanística, además de otras regulaciones sectoriales. Asimismo, en 2004 se estableció el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria. Posteriormente, se comenzó a implementar el Plan Territorial Especial de Ordenación del Corredor de Transporte Público con infraestructura propia y modo guiado entre Las Palmas de Gran Canaria y Maspalomas (PTE-21), el cual incide notablemente en el perímetro este del ámbito objeto de modificación.

En este marco, la situación del ámbito de Bellavista, y en particular la Unidad de Ejecución nº 47 (cuyas condiciones urbanísticas están recogidas en el BOP del 11 de mayo de 2012), corresponde a un suelo urbano de aproximadamente 165.000 m2. Las determinaciones urbanísticas aplicadas a este suelo, al confrontarlas con la realidad socioeconómica y territorial actual, evidencian dificultades para su desarrollo y gestión urbanística.

El suelo objeto de la Modificación Menor es la zona comprendida dentro de la UE nº 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana que se corresponde con una superficie de 165.000 m2, clasificados como urbano no consolidado, pendiente de gestión, afectando a la totalidad de la zona comprendida dentro del Plan Parcial de Ordenación "Ampliación Bellavista", junto a El Veril.

Dentro de esta UE nos encontramos por un lado con suelos parcialmente construidos, concretamente la zona con frente a la Avenida de Moya, y la continuación de la calle alcalde Enrique Jorge, aún sin ejecutar, insertos en trama urbana, con bolsas de suelo vacío, y por tanto con proceso de gestión y ejecución pendientes, por lo que requieren completar la urbanización.

Otra parte ocupada por el antiguo Canódromo, en el que por sentencia del tribunal Superior de Justicia de Canarias se le reconoce licencia de obra para remodelación del mismo, constando informe técnico de 8 de julio de 1998, en el que se considera que el suelo es urbano, aunque en la categoría de no consolidado, por lo que, igualmente está pendiente de gestión y ejecución para considerarlo como consolidado.

Esta bolsa de suelo, perfectamente delimitada, tiene frente con todos los servicios urbanísticos a la calle Alfredo Kraus, y a la futura calle Alcalde Enrique Jorge.

Por último, otra bolsa de suelo que está vacante no reúne requisitos de suelo urbano.

Dentro de esta última bolsa de suelo, de las tres que conjuntamente conforman la UE nº 47, se encuentra parte del nudo de la estación situada en El Veril, afectando a una pequeña parte de la delimitación de suelo a ordenar que, por su dimensión, no implica variación significativa de los parámetros esenciales de la ordenación estructural que se pretende.

Por ello, en la ordenación de esta pieza conjunta, se tendrá en cuenta la afección del PTE-21, Plan Territorial Especial [Corredor de transporte público, con infraestructura propia y modo guiado, entre Las Palmas de Gran Canaria y Maspalomas], de acuerdo a las normas transitorias de ordenación establecidas por la suspensión de su trazado a su paso por Playa del Inglés, aprobada definitivamente mediante Decreto 358/2015, de 9 de noviembre (BOC nº 218, de 10 de noviembre de 2015), para ajustar la delimitación de suelo si fuera necesario.

La delimitación territorial de la Modificación Menor de la UE nº 47, viene señalada en el plano A-12 del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana. Dentro de este plano, la UE nº 47,

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

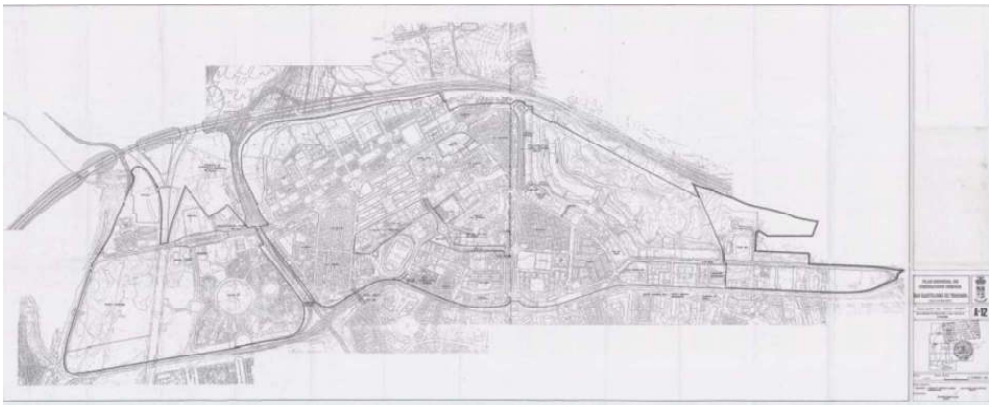
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 8/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 171/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

se encuentra resaltada en el margen derecho del mismo, en la zona más próxima a San Agustín, entre la GC-1 y la GC-500.



Plano A-12 del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana, vigente

El presente documento de ACTUALIZACIÓN se corresponde con el Documento Ambiental Estratégico para la modificación del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana en la Unidad de Ejecución nº 47, derivada del Plan Parcial Ampliación de Bellavista, situada en el límite del complejo urbano-turístico de Playa del Inglés.

Dado que la modificación no encaja en los supuestos de cambio sustancial según el artículo 163 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, se considera una "modificación menor". Como se justificará en apartados posteriores de este documento, esta condición permite acogerse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica en su modalidad "simplificada", lo que da lugar a la redacción del presente Documento Ambiental Estratégico.

La presente **ACTUALIZACIÓN DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO** ha sido realizado en el marco de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada -la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental,* la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Protegidos de Canarias*, y el *Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias-,* y redactada por la empresa **Evalúa Soluciones Ambientales, SL** en cumplimiento de los preceptos anteriormente indicados y con el suficiente grado de detalle para que el órgano ambiental competente pueda emitir el "informe ambiental estratégico" correspondiente, habiendo participado en su redacción los siguientes técnicos:

Autor:
Rosendo J. López López: *Biólogo-Ecólogo.*

Colaboradores:
Juan José Ubach Suárez: *Biólogo*.
María de la Luz Sosa Ortega: *Geóloga*.
Ángel Israel Páez Escobar: *Geógrafo*.
Juan Ramón Suarez García: *Biólogo*.
Laura Santana Rodríguez: *Geógrafa*.
Carlos Flores Rodríguez: *Geógrafo*.
María Bernal Pereira: *Manager Comercial en soluciones ambientales*.
Francisca Gutiérrez Jáimez: *Arquitecto Técnico. Asistencia Técnica en Soluciones Ambientales*.
Narciso Alexis Rodríguez Florido: *Delineante*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 9/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 172/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

2.- MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCESO DE EVALUACIÓN ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

La presente **ACTUALIZACIÓN del Documento Ambiental Estratégico** se redacta en el marco de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental* (legislación nacional), modificada por la *Ley 9/2018, de 5 de diciembre (legislación nacional)* y la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Protegidos de Canarias* (legislación autonómica), donde se establecen las bases que deben regir la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Teniendo en cuenta esta normativa, la **Actualización del Documento Ambiental Estratégico,** correspondiente a la **"MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 47 DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DETIRAJANA. GRAN CANARIA"** dada su naturaleza y ubicación (alejada de espacios adscritos a Red Natura 2000), se encuentra, para su aprobación, sujeta a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, por tratarse de un supuesto recogido en el artículo 6.2) de la citada L*ey 21/2013, de 11 de diciembre, de evaluación ambiental*, esto es:

> *"2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:*
>
> *a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado exterior.*
> *b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*
> *c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior."*

En esa misma Ley 21/2013, en su artículo 5.2.f, se define una "modificación menor" como:

> *"… cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia"*

En la misma línea, la legislación autonómica, Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales de Canarias, establece en su artículo 165, apartado 3, lo siguiente:

> *"3. Las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente.*
>
> *Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes."*

Igualmente, la propuesta de referencia se encuentra sujeta al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada conforme a lo recogido en el artículo 86.2.b de la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Protegidos de Canarias*:

> *"2. En el marco de la legislación básica del Estado, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:*
>
> *a) Los instrumentos de ordenación que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*
> *b) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación*
> *c) Los proyectos de interés insular o autonómico que contengan ordenación.*
> *d) La ordenación pormenorizada de un plan general.*
> *e) Los Planes Parciales, y especiales que desarrollen planes generales que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica. No obstante, cuando el Plan Parcial o el Plan especial no se ajusten, en*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 10/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 173/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

todo o en parte, a las determinaciones ambientales del Plan General deberán someterse a evaluación ambiental, estratégica ordinaria en la parte que no cumplan con las mismas."

El contenido de la documentación ambiental estratégica y la forma de tramitación para la obtención del Informe Ambiental Estratégico por parte del órgano ambiental competente se establece en el artículo 29, de la citada *Ley 21/2013*, según sigue:

"Artículo 29. Solicitud de inicio de la evaluación estratégica simplificada.

1. Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa, y un documento ambiental estratégico que contendrá, al menos, la siguiente información:

a) Los objetivos de la planificación.
b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
c) El desarrollo previsible del plan o programa.
d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.
(...)"

De acuerdo con lo estipulado en el artículo 163 de la Ley 4/2017, la presente modificación no puede considerarse de carácter sustancial, dado que no implica una revisión integral del modelo de ordenación, no conlleva un aumento en la población, no supone una ampliación superior al 25% de la superficie de suelo urbanizado del municipio o del ámbito territorial, ni implica la reclasificación de suelos rústicos a urbanizables.

"Artículo 163. Causas de modificación sustancial.

1. Se entiende por modificación sustancial de los instrumentos de ordenación:

a) La reconsideración integral del modelo de ordenación establecido en los mismos mediante la elaboración y aprobación de un nuevo plan.
b) El cumplimiento de criterios de sostenibilidad, cuando las actuaciones de urbanización, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, conlleven un incremento superior al 25% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.
c) La alteración de los siguientes elementos estructurales: la creación de nuevos sistemas generales o equipamientos estructurantes, en el caso de los planes insulares; y la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables, en el caso del planeamiento urbanístico."

Esto se justifica en virtud de lo establecido en el apartado c) del apartado A del artículo 136 de la Ley 4/2017, que considera como ajuste y no como reclasificación la corrección de los límites entre el suelo urbanizable y el suelo rústico. La presente modificación prevé dicho ajuste con el fin de alinear su delimitación con los sistemas generales de comunicación y garantizar que su perímetro se defina conforme a las situaciones de planeamiento existentes y los planes colindantes. Según el mencionado artículo, estos reajustes pueden realizarse de manera puntual y hasta un máximo del

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 11/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 174/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

5% de la superficie del sector específico, siempre que no afecten a suelos protegidos por razones ambientales o agrarias, como es el caso en cuestión.

"Artículo 136.- Ordenación urbanística estructural.

A los efectos de lo previsto en la presente ley, la ordenación urbanística estructural comprenderá las siguientes determinaciones:

A. Con carácter general:

a) La clasificación y categorización del suelo.
b) La delimitación de las áreas, sectores y ámbitos cuya ordenación pormenorizada se remita al planeamiento urbanístico de desarrollo.
c) La delimitación de suelo urbano consolidado y no consolidado que podrá ser reajustada al establecerse la correspondiente ordenación pormenorizada, siempre que se justifique de modo expreso la decisión adoptada en consideración a la realidad preexistente.

Los límites del suelo urbanizable con el suelo rústico podrán reajustarse, de forma puntual y en un máximo del 5% de la superficie del concreto sector, al establecerse la correspondiente ordenación pormenorizada, siempre que dicho ajuste no afecte a suelos de protección ambiental o de protección por sus valores agrarios.

(…)"

En este sentido, la modificación analizada se considera una modificación menor conforme a lo establecido en el citado apartado c) del apartado A del artículo 136 de la Ley 4/2017. Se trata de un ajuste que no puede calificarse como sustancial de acuerdo con el artículo 163 de la misma ley, y que además cumple con lo dispuesto en el artículo 164 de la referida normativa.

Artículo 164. Causas de modificación menor.

1. Se entiende por modificación menor cualquier otra alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial conforme a lo previsto en el artículo anterior. Las modificaciones menores del planeamiento podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo.

2. Las modificaciones menores podrán tener lugar en cualquier momento de vigencia del instrumento de ordenación, debiendo constar expresamente en el expediente la justificación de su oportunidad y conveniencia en relación con los intereses concurrentes. No obstante, si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última modificación sustancial, la modificación menor no podrá alterar ni la clasificación del suelo ni la calificación referida a dotaciones.

3. Cuando una modificación menor de la ordenación urbanística incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación.

4. La incoación de un procedimiento de modificación sustancial no impide la tramitación de una modificación menor del instrumento de ordenación objeto de aquella."

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 12/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 175/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

3.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN MENOR

- OBJETIVOS GENERALES.

El objeto principal de la iniciativa que se propone es la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en relación a la totalidad del suelo de la UE nº 47, a fin de establecer cambio de usos, modificación de tipologías edificatorias, aumento de edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos que hagan viable el desarrollo de estos suelos.

El objetivo del cambio de uso de la parcela del antiguo Canódromo y el cambio de parámetros urbanísticos necesarios para que sea viable la propuesta, teniendo en cuenta que lo que se plantea está en concordancia con las actuaciones previstas en el suelo colindante de El Veril, y con las actuaciones previstas en el Plan General Supletorio en tramitación, desarrollar todo este suelo a través de tres Unidades de Actuación diferenciadas.

Para alcanzar el objetivo planteado, entendiendo que el uso del suelo es predominantemente residencial en las Unidades de Actuación 2 y 3 y uso Terciario en la UA1, se aplicará el artículo 138 de la Ley 4/2017, para establecer los puntos de partida en relación a los estándares de edificabilidades bruta máxima y reservas mínimas en suelo urbano no consolidado, que le corresponde a la totalidad del suelo de la UE nº 47.

Esto nos llevará a plantear la modificación de los parámetros urbanísticos existentes en el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en aras de conseguir poner en el mercado nuevos productos de alta demanda por la población local, que ayuden a resolver el problema de vivienda existente en el municipio y a concluir esa bolsa de suelo, de aspecto altamente degradado por inacabado, dotándolo de las dotaciones y espacios libres que se requieren.

En este contexto de necesidad de remate y regeneración de esa parte de la costa de San Bartolomé de Tirajana, se plantea también como objetivo dar una respuesta, aprovechando la topografía propia del terreno, al problema de aparcamientos públicos en la zona.

Por último, la modificación de las edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos viene justificada, dado que dentro de esta Unidad de Ejecución se producen varias afecciones relevantes, por un lado la necesidad de canalizar la cuenca hidrológica de Bellavista y la de aguas abajo que vienen hoy en día a morir en la fachada principal de la parcela ocupada por el antiguo Canódromo, la de darle continuidad a la calle Alcalde Enrique Jorge hasta sus enlace con el nudo previsto por el PTE 21 en su llegada a El Veril, y a resolver la afección que se produce por el nudo referido.

Desde el punto de vista de la evaluación ambiental estratégica, los objetivos de esta Modificación se establecen en los siguientes aspectos:

1. Mantener los usos definidos en el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana de 1996, exceptuando la parcela del antiguo Canódromo, debido a la obsolescencia de su uso original, permitiendo así la permanencia y complementación de los usos existentes en el resto del ámbito.

2. Distribuir los usos de manera que se integren en la trama urbana, ubicando parcelas de uso residencial con las mismas tipologías edificatorias de la urbanización colindante. Entre la GC-1 y las parcelas residenciales se situarán los espacios destinados a dotaciones y equipamientos, generando un gran parque público en esta área.

3. Conectar los espacios libres, donde se dispondrán los equipamientos y dotaciones, con las áreas verdes planificadas en El Veril.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 13/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 176/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

4. Mantener el uso comercial previsto en el Plan General vigente en la zona próxima al nudo del corredor del PTE-21, en colindancia con el ámbito de El Veril, así como una dotación escolar que sirva de apoyo complementario a este sistema general. Se considera que esta ubicación propiciará nuevas actividades económicas vinculadas al tránsito de viajeros que empleen este medio de transporte, facilitando la conexión entre la GC-500 y la prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge.

5. Incorporar la canalización del barranco y la cuenca de Bellavista en la parte correspondiente al ámbito, así como un pequeño barranquillo en la zona superior, convirtiéndolos en ejes verdes que sirvan de referencia paisajística y ambiental para las parcelas residenciales de mayor altura

6. Situar las edificaciones residenciales de tipología unifamiliar próximas a los espacios libres, equipamientos y dotaciones, favoreciendo un uso equilibrado del suelo.

El 30% de las viviendas de protección adscritas a este suelo, conforme al apartado 137 B. c) de la Ley 4/2017, se integrarán con las viviendas de promoción libre, evitando la segregación entre ambas tipologías.

La superficie destinada a la materialización del 10% de los aprovechamientos urbanísticos que corresponden a la Administración por participación de la comunidad en las plusvalías se ubicará en parcelas cercanas. De este modo, independientemente del momento en que se desarrolle cada Unidad de Actuación, la Administración podrá llevar a cabo intervenciones conjuntas sin obstáculos.

1. Diseñar un sistema viario dimensionado a las necesidades del área, asegurando la continuidad de la calle Alcalde Enrique Jorge hasta su conexión con El Veril. Se proyectará una vía principal perpendicular para facilitar el acceso a la zona alta de la UE n.º 47, donde se ubican los espacios libres, dotaciones y viviendas unifamiliares, además de las vías secundarias necesarias.

2. Crear zonas de aparcamiento público aprovechando la topografía del terreno, tanto en la vía principal Alcalde Enrique Jorge como en el viario perpendicular y en las vías secundarias de la parte alta del ámbito.

- OBJETIVOS AMBIENTALES.

En cuanto a los objetivos ambientales de la Modificación Menor, están acordes con los objetivos de tal naturaleza, tanto principales como específicos, que le son de aplicación de entre los incluidos en el PGO Supletorio de San Bartolomé de Tirajana en tramitación, en particular de los siguientes:

Objetivo principal: *establecer una distribución de actividades en el espacio, y en particular, una clasificación urbanística del suelo compatible con las condiciones naturales y capacidad de acogida del medio.*

"Este objetivo genérico se ha de materializar en el cumplimiento de los siguientes objetivos ambientales, y criterios de protección del patrimonio natural y cultural, como ejes estructurales para el desarrollo de las actuaciones derivadas de su propuesta de ordenación:

1. *Garantizar la protección y conservación de los valores ecológicos, paisajísticos, productivos y culturales del territorio.*

2. *Desarrollar de manera racional y equilibrada las actividades en el territorio, garantizando el aprovechamiento óptimo del suelo.*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 14/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 177/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

3. *Procurar la calidad visual del territorio, evitando la localización de elementos discordantes y la práctica de actividades susceptibles de ocasionar impactos significativos.*

4. *Garantizar la protección del entorno, incidiendo en la adecuada ordenación del espacio litoral, previendo la conservación de las áreas de valor ecológico o paisajístico.*

5. *5. Responder a la necesidad del ámbito de abordar acciones encaminadas a la rehabilitación de su espacio urbano-turístico, en el marco ambiental, social y paisajístico de modo que repercuta en una imagen turística positiva*

Otros objetivos ambientales de la Modificación Menor del PGO de San Bartolomé de Tirajana son la corrección de impactos y problemas ambientales existentes en el ámbito de su desarrollo, la mejora de la estética paisajística, y la sostenibilidad ambiental en dicho municipio.

4.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PROPUESTA Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

4.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

El ámbito de estudio se extiende sobre una superficie de aproximadamente 165.000 m2, emplazada en el sector sureste del municipio de San Bartolomé de Tirajana, en el ámbito de Playa del Inglés, colindando por el norte con la carretera GC-1, por el sur por la GC-500 y el suelo urbano adosado a esta carretera, por el oeste, por la urbanización Bellavista, y por el este por suelo urbanizable. Sus límites son:

- Al Sur la Avenida de Moya, paralela y colindante a la Avenida de la Unión Europea.
- Al Oeste la zona residencial de Bellavista dentro del área turística de Playa del Inglés.
- Al norte la Autopista del Sur GC-1.
- Al este la zona no urbanizada del Veril que configura el recorrido del cauce y fondo del barranco del Cañizo.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 15/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 178/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50



Situación y emplazamiento.

El ámbito de la Modificación Menor **NO** se inserta ni es colindante con ningún espacio protegido de los reconocidos por la *Ley 4/2017, de 13, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*.

En lo que respecta a los espacios de la Red Natura 2000 delimitada en Canarias en cumplimiento de la Directiva Hábitats, traspuesta al ordenamiento jurídico español por el *Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre*, -Zonas de Especial Conservación **–**ZECs- recogidas en el *Decreto 174/2009, y Zonas de Especial Protección para las Aves* -ZEPAs- designadas en virtud de la *Directiva 79/409/CEE del Consejo*-: el ámbito de estudio **NO** se encuentra dentro, ni linda con ningún espacio clasificado por tal figura de protección.

Los espacios protegidos más próximos son La Reserva Natural de Maspalomas, y el Paisaje Protegido de Fataga, localizados a una distancia aproximada de 1.000 y 2.000 metros respectivamente. Ambos son considerados igualmente Zonas de Especial Conservación por la Red Natura 2000. Igualmente, aparece en las inmediaciones el ZEC Amurga (43_GC), localizado a unos 600 metros medidos en línea recta y a unos 300 metros el ZEC Marino, Sebadales de Playa del Inglés.

Este ámbito se conforma por una decena de parcelas o unidades catastrales en las que se localizan edificaciones y usos industriales con apreciable diversidad en cuanto a la forma urbana resultante y su intensidad funcional (industria, almacenes, depósito de vehículos, etc).

4.1.1.- INFORMACIÓN CATASTRAL

Como se ha visto con anterioridad, la superficie de la Modificación Menor del suelo que comprende la UE nº 47, se trata de un área conformada por tres piezas distintas de suelo, algunas inmersas en la trama urbana y con características urbanísticas similares y otra con carencia de servicios, pero todas ellas pendiente de urbanización y gestión. Pero lo más relevante es que tienen circunstancias muy distintas en cuanto a su propiedad. Dos de ellas pertenecen a un solo promotor y una de ellas con su

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 16/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 179/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

propiedad muy fraccionada, tal como podremos ver a continuación por los datos registrales y catastrales de cada una de estas bolsas de suelo.

- **Unidad de Actuación 1 (Bolsa 1):**

Se encuentra con suelos parcialmente construidos, la zona con fachada principal a la Avenida de Moya y con fachada trasera al futuro viario como continuación de la calle Alcalde Enrique Jorge.

TITULAR	DIRECCIÓN	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE (M²)
South East S.L.	Avda. de Moya 48	4111409DS4741S	2604
María Rivero Rdez	Avda. de Moya 46B y 46 C	41114(08, 10 y 11)DS4741S	829
DISA	Avda. de Moya 46	4111404DS4741S	2090
Lico Leasing	Avda. de Moya 44	4111403DS4741S	833
Pinaro Beach	Avda. de Moya 42B	4111414DS4741S	849
Archi Invest	Avda. de Moya 42	4111413DS4741S	848
Domingo Alonso SA	Avda. de Moya 40	4111401DS4741S	1012
Sabine Mireille Dorval	CL Ampliación Bellavista ES1	4111406DS4741S	3158
Anidia SA	Avda. de Moya 38	4111407DS4741S	2531
Las Palmas Bus SA	Avda. de Moya 36	4211501DS4741S	7471
Hros. Constantino Toribio	Avda. de Moya 34	4211502DS4741S	1472
Euromuebles SL	Carretera Gral nº 4	4312001DS4741S	1012
Hnos. Sta. Cazorla	Carretera Gral nº 4	4312001DS4741S	1012
Loro Parque SA	Carretera Gral nº 4	4312001DS4741S	3473
Stgo. Suarez Medina	Carretera Gral nº 2C	4312002DS4741S	2016
Ventura Santana Medina	Carretera Gral nº 2A	4312003DS4741S	2010
Hoteles Lopez SL	Carretera Gral nº 2	4312004DS4741S	1963
Hros. del Castillo y del Castillo	CL Ampliación Bellavista UR		118391
Endesa	CL Ampliación Bellavista ES1	4111412DS4741S	23
Peatonal Público			920

Listado de parcelas. Fuente: Documento Memoria Modificación Menor.



- **Unidad de Actuación 2 (Bolsa 2):**

La finca se corresponde con la **parcela catastral con referencia 4113101DS4741S0001HT**, con superficie de **15.730,00 m2**, con uso deportivo y superficie construida de 2.066,00 m2. Es la conformada por la finca del Antiguo Canódromo.

Sin embargo, según reciente levantamiento topográfico efectuado por el ingeniero técnico en topografía, don Juan Manuel Fuentes García, colegiado nº 6035 del ilustre colegio oficial de ingenieros técnicos en topografía, delegación regional de Canarias, y según reciente medición practicada la finca tiene una superficie total de DIECISEIS MIL TREINTA CON SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (**16.030,76 m2**).

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 17/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

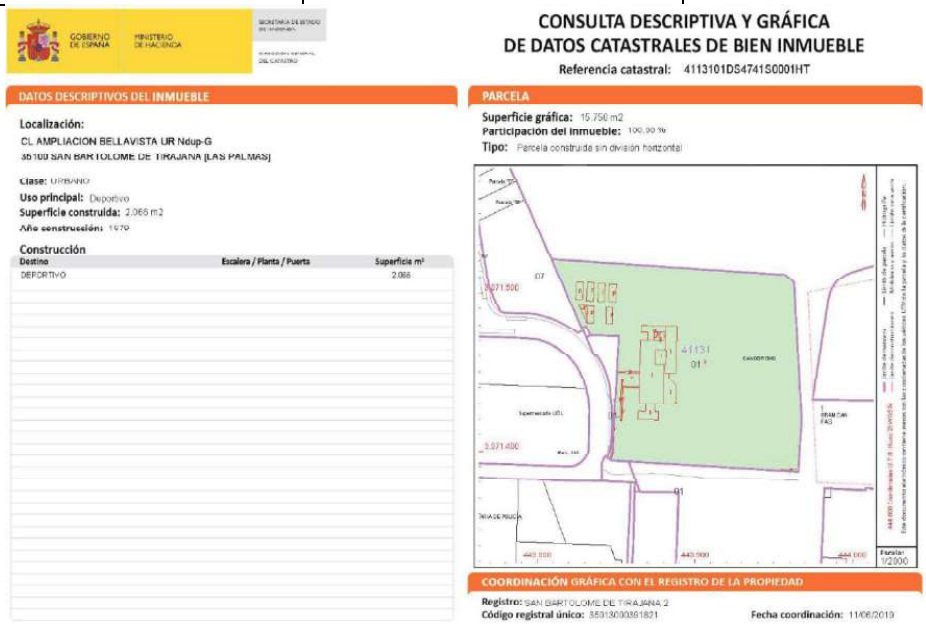
Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 180/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Por tanto, a pesar de que las superficies catastral y registral coinciden con 15.750,00 m2, tomaremos como superficie real la que se ha obtenido recientemente, que, aunque es similar, 16.030,76 m2, difiere no solo ligeramente en superficie sino en sus puntos georreferenciados, tal como vemos en el plano insertado anterior. Al contar esta unidad con parte del vial de acceso (Calle alcalde Enrique Jorge), la superficie total de esta Unidad de Actuación es de **17.286 metros cuadrados**.

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m2)
113101DS4741S0001HT	Parcela que albergaba el antiguo canódromo	15.750



GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4113101DS4741S0001HT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL AMPLIACION BELLAVISTA UR Ndup-G
35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Clase: URBANO
Uso principal: Deportivo
Superficie construida: 2.066 m2
Año construcción: 1970

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
DEPORTIVO		2.066

PARCELA

Superficie gráfica: 15.750 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: SAN BARTOLOME DE TIRAJANA 2
Código registral único: 35013000391821
Fecha coordinación: 11/06/2019

- **<u>Unidad de Actuación 3 (Bolsa 3):</u>**

La finca se corresponde con la **parcela catastral con referencia 4512101DS4741S0001WT** con superficie de 118.391,00 m2, a la que habría que deducir los 30.389 m2 aportados a la UA1, los 548,24 m2 aportados a la UA2 y el SG de la Estación prevista en el PTE-21, restando en esta Unidad de Actuación 77.645 m2, más 2.895 m2 del SG adscrito**, con un total de 79.832 metros cuadrados.**

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m2)
4512101DS4741S0001WT	Parcela mayor de espacio desocupado	118.391

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

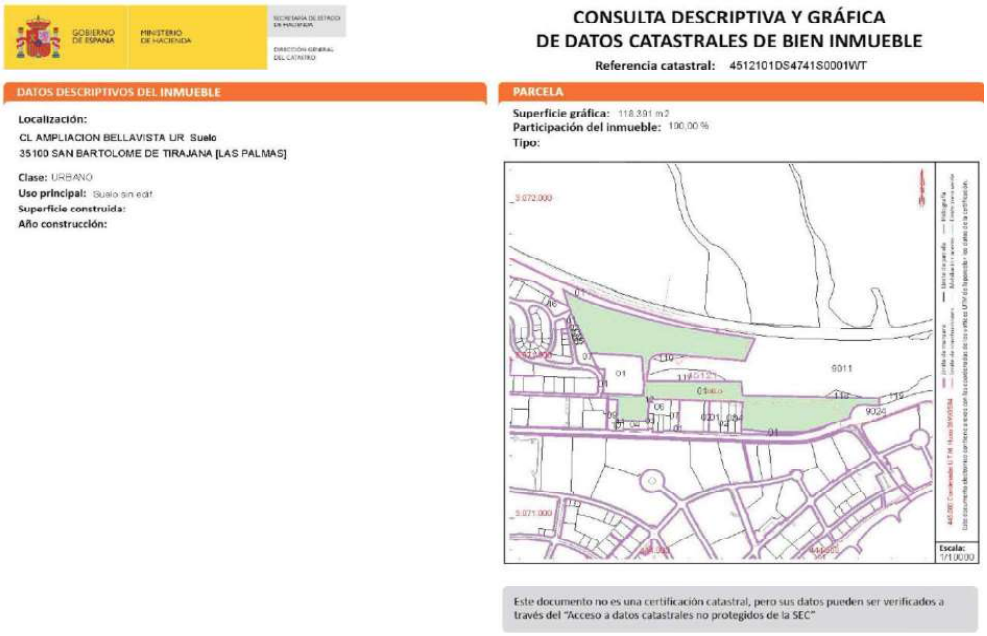
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 18/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 181/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50



GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4512101DS4741S0001WT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL AMPLIACION BELLAVISTA UR Suelo
35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 118.391 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

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

Bolsa 1, la que se encuentra con suelos parcialmente construidos, la zona que se encuentra entre la Avenida de Moya y la continuación de la calle Alcalde Enrique Jorge, tiene una **superficie total de 68.554,00 m2**, en los que se encuentran incluidos varios propietarios, entre ellos los propietarios de la **bolsa 3** con 30.389 m2.

Bolsa 2, la conformada por la finca del Antiguo Canódromo, según reciente levantamiento topográfico, **la superficie** de esta bolsa de suelo asciende a **16.030,76 m2**, más 1.255,24 m2 de los Sres. Del Castillo y Del Castillo que proceden de la calle Alcalde Enrique Jorge dentro de la UA2 y su perpendicular.

Bolsa 3, el resto del suelo. En este caso hay que destacar que la totalidad de la finca catastral, que es única, tiene una superficie de 118.391, 00 m2. Sin embargo, dado que se produce la afección del PTE-21 de 1.431,44 m2 más 2.895 metros cuadrados del Sistema General que se adscribe a esta UA y las afecciones antes reseñadas, dentro de esta bolsa de suelo, la superficie pasa de 118.391,00 m2 a 85.584,29 m2. Pues bien, de esta superficie, solo 76.937 m2 más los 2.895 m2 del SG adscrito, **están dentro de esta bolsa de suelo**. El resto, 5.752,29 m2, se encuentran dentro de la bolsa de suelo que formo parte del PMM del Veril antes reseñado.

Por lo tanto: 68.554 m2 + 17.286 m2 + 79.832 m2= **165.672 m2**

4.2.- ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES. MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

A continuación, se describen brevemente las alternativas de ordenación estructural y pormenorizada del ámbito de estudio, abordándose seguidamente la evaluación de sus efectos ambientales.

- Alternativa 0: Modelo ordenado por el Plan General vigente.

- Alternativa 1: Modelo de ordenación con desarrollo del suelo a través de dos unidades de actuación de forma independiente.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 19/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 182/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

- Alternativa 2: Modelo de ordenación con Modelo de ordenación con desarrollo del suelo a través de tres unidades de actuación de forma independiente.

- **ALTERNATIVA 0: Modelo ordenado por el Plan General vigente**

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

Así, la parcela donde se ubicaba el antiguo Canódromo mantendría un uso deportivo, con una edificabilidad de 0,26 m²/m². Las demás parcelas conservarían los usos y edificabilidades asignados a cada una, conforme al cuadro expuesto anteriormente, manteniendo asimismo los parámetros de ocupación, altura y demás condiciones establecidas en sus fichas específicas.

B. DATOS BÁSICOS	
B 1. Superficie	165.000 m²
B 2. Ordenanza	Uso de Residencial Permanente

C. OBJETIVOS
-EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS -EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

D. CESIONES

E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO	
El plazo de edificación será de 4 años desde la entrega de la Urbanización al Ayuntamiento	
F. GESTIÓN: COMPENSACIÓN	**G. PLAZO:** 2 AÑOS

PARCELA	SUPERFICIE M²	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	M² CONSTRUIBLES
RCA1	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA2	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA3	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA4	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA5	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA6	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA7	4.320,00	0,8	3.456,00
RCA8	4.320,00	0,8	3.456,00
RCA9	8.125,00	0,8	6.500,00
RCA10	11.500,00	0,8	9.200,00
OF	3.600,00	0,6	2.160,00
ES	3.200,00	0,25	800
C	8.600,00	1,5	12.900,00
CA	880	1	880
ZD	18.000,00	0,26	4.703,00
TOTAL	**91.895,00**	**0,73**	**67.512,00**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

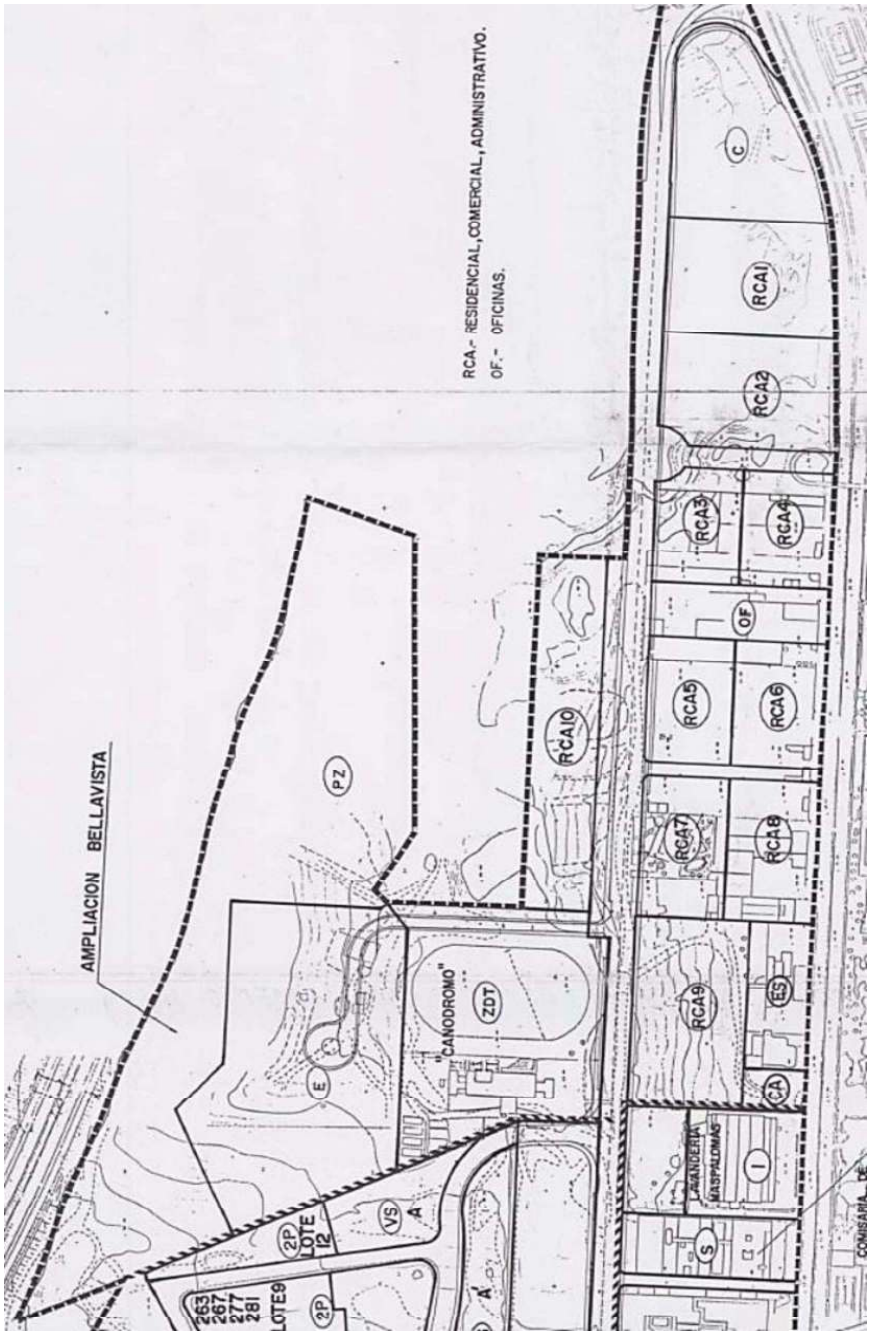
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 20/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 183/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50



Representación gráfica de la Alternativa 0.

- **ALTERNATIVA 1: Desarrollo del suelo a través de dos unidades de actuación de forma independiente**

En esta opción, se propone la gestión y desarrollo del suelo mediante solo dos Unidades de Actuación diferenciadas, permitiendo que, en caso de que los propietarios de cada una tengan intereses o tiempos

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 21/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 184/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

de ejecución distintos, puedan desarrollarse de manera independiente. Así, se establece la Unidad de Actuación 1, la de mayor extensión, que agrupa a los propietarios ajenos al suelo del Canódromo, y la Unidad de Actuación 2, correspondiente a este último.

En esta alternativa 1, en la que se plantea el desarrollo independiente del suelo que pertenece al propietario del Canódromo del resto, se comprueba a continuación y se garantiza que se cumple con las superficies de cesiones y dotaciones con arreglo a la legislación de aplicación en cada una de las Unidades de Actuación.

Se define en los planos de ordenación, preparados al efecto, la ubicación de las parcelas de Espacios libres, equipamientos y dotaciones, así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos.

En esta alternativa 1 de ordenación, que, a diferencia de la alternativa 0, permitirá el desarrollo del suelo y su transformación, a través de las Unidades de Actuación de forma independiente, quedará cada una de las Unidades de Actuación vinculadas a tres cuestiones fundamentales como condicionantes para su desarrollo y gestión.

El suelo de de UA_1 de esta alternativa 1, además de las reservas establecidas en la Ley 4/2017, queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, en el resto del tramo que no abarca la fachada del Canódromo, vial paralelo a la GC-500, hasta su conexión con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril.

Igualmente están condicionados a la ejecución de parte del tramo paralelo al de la calle Alcalde Enrique Jorge por su parte superior a continuación del tramo que supera la UA_2 para dar acceso a la parcela dotacional deportiva y a las viviendas aisladas de esa parte del sector.

También tendrá que resolver la canalización del pequeño barranquillo de la parte superior del sector hasta la zona del Cañizo.

La superficie de la UA_1 es de 150.696,17 m². Según los datos catastrales, esta área corresponde a 153.136,00 m², de los cuales se deduce la parte del suelo destinada a viarios compartidos con la UA_2, tanto en la vía que conecta con Bellavista (calle Alcalde Enrique Jorge) como en el vial paralelo a esta por la parte superior, facilitando el acceso a las viviendas unifamiliares ubicadas en el oeste del sector.

De acuerdo al detalle justificado en el Documento Borrador se resumen los siguientes parámetros:

La Unidad de Actuación 1 tiene los siguientes aprovechamientos:

- Superficie de la UA.1 ……..148.386 m2
- Superficie de parcelas ……. 78.120 m2
- Superficie edificable …… 153.640 m2e
- Unidades de Aprovechamiento …. 223.848 UA

Su aprovechamiento medio es de: AM ----- 223.848 / 148.386,00 = 1,510 UA/m2

La Unidad de Actuación 2 tiene los siguientes aprovechamientos:

- Superficie de la UA.2 ……..17.286 m2
- Superficie de parcelas ……. 8.838 m2
- Superficie edificable …… 25.008 m2e
- Unidades de Aprovechamiento …. 23.875 UA

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

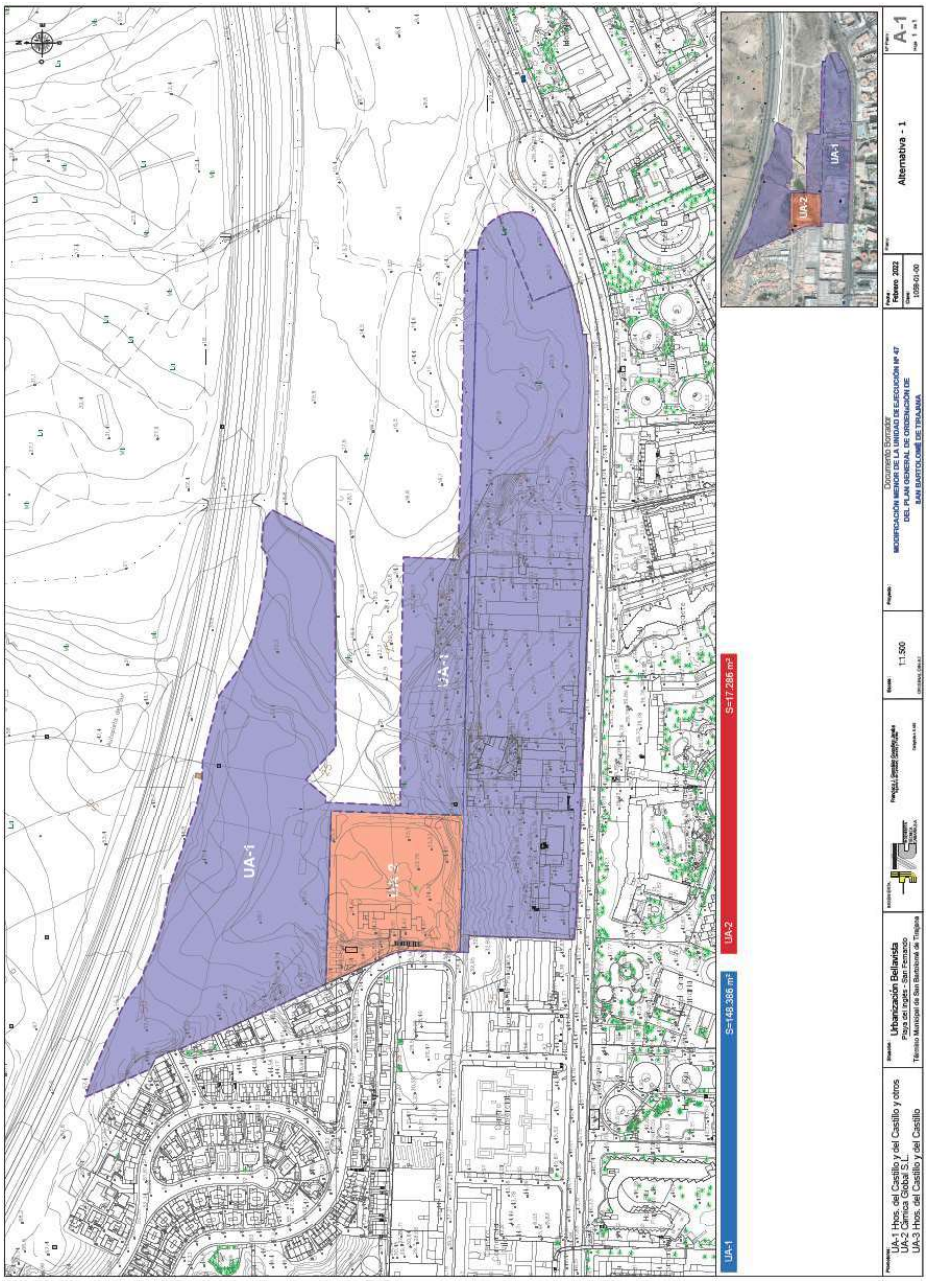
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 22/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 185/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Su aprovechamiento medio es de: AM ----- 23.875 / 17.286 = 1,381 UA/m2
No existiendo una diferencia de +-15% en sus aprovechamientos.



Representación gráfica de la Alternativa 1.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 23/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 186/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

- **ALTERNATIVA 2: Desarrollo y gestión del suelo a través de tres Unidades de Actuación de forma independiente**

Dado que el documento de Modificación Menor, independientemente de que la gestión del suelo se haga conjuntamente o de forma independiente, fija de forma general la ubicación de las parcelas de espacios libres, equipamientos y dotaciones así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos de cada una de las Unidades de Actuación, las tres Unidades de Actuación se obligan a dejar el suelo correspondiente a las cesiones que corresponde a cada una de ellas, en los suelos que para ello quedan definidos en este documento.

Esta alternativa 2 de ordenación, que, a diferencia de la alternativa 1, permitirá el desarrollo y gestión de cada una de las Unidades de Actuación de forma independiente, queda vinculada igualmente a tres cuestiones fundamentales.

Por un lado, **la canalización del barranco**, conectando la canalización existente en Bellavista y que muere en la fachada del antiguo Canódromo, con el Barranco de El Veril o Cañizo, que **le afectará exclusivamente a la Unidad de Actuación 2**, la que afecta a la parcela del antiguo Canódromo, en la gestión y desarrollo de esa pieza de suelo.

La gestión de esta Unidad de Actuación 2 **también queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge**, vial paralelo a la GC-500, que conecta la urbanización colindante de Bellavista con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril.

Vamos a analizar los aprovechamientos de cada Unidad de Actuación:

La Unidad de Actuación 1 tiene los siguientes aprovechamientos:

- Superficie de la UA.1 …….. 68.544 m2
- Superficie de parcelas ……. 51.762 m2
- Superficie edificable …… 48.428 m2e
- Unidades de Aprovechamiento …. 99.080 UA

Su aprovechamiento medio es de: AM ----- 99.080 / 68.544,00 = 1,445 UA/m2

La Unidad de Actuación 2 tiene los siguientes aprovechamientos:

- Superficie de la UA.2 ……..17.286 m2
- Superficie de parcelas ……. 8.838 m2
- Superficie edificable …… 25.008 m2e
- Unidades de Aprovechamiento …. 23.875 UA

Su aprovechamiento medio es de: AM ----- 23.875 / 17.286 = 1,381 UA/m2

La Unidad de Actuación 3 tiene los siguientes aprovechamientos:

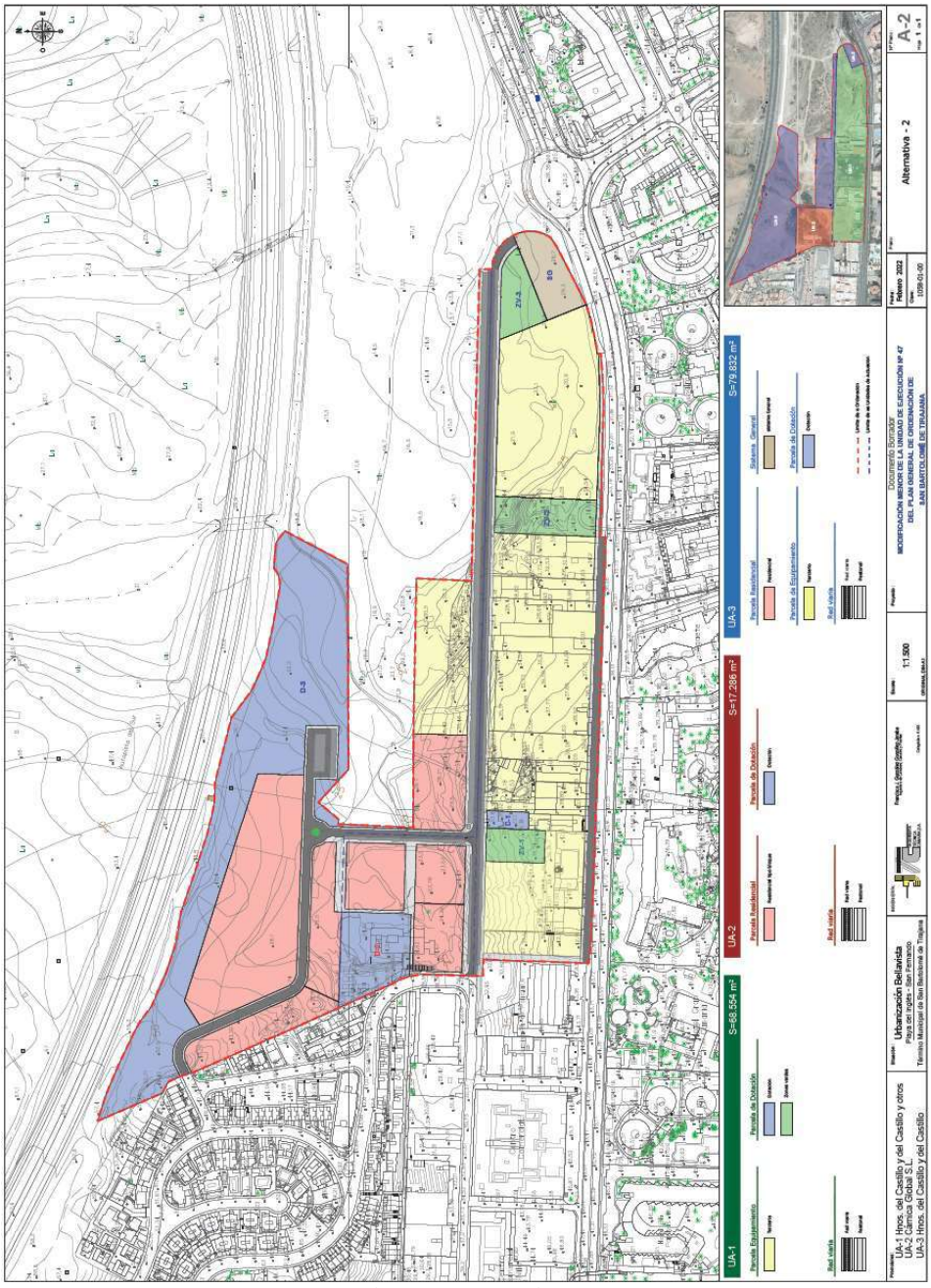
- Superficie de la UA3 …….. 79.832 m2
- Superficie de parcelas ……. 35.240 m2
- Superficie edificable …… 96.284 m2e
- Unidades de Aprovechamiento …. 100.880UA

Su aprovechamiento medio es de: AM ----- 100.880 / 79.832 = 1,264 UA/m2

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 24/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 187/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

	Superficie	Sup. Edif.	UA	AM	Diferencial
UA1	68.554,00	48.428,00	98.717,00	1,440	6,75%
UA2	17.286,00	25.008,00	23.875,71	1,381	2,39%
UA3	79.832,00	96.284,00	100.887,00	1,264	-6,32%
Total	**165.672,00**	**169.720,00**	**223.479,71**	**1,349**	



Representación gráfica de la Alternativa 2. Distribución de usos

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6			
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 25/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53	

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 188/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

5.- EL DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN MENOR

La Modificación Menor se impulsa al amparo de la Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y su materialización se hará efectiva a través correspondiente Proyecto de Urbanización o de ejecución.

El procedimiento reglado de aprobación de la modificación incluye, como se ha indicado anteriormente, la evaluación ambiental estratégica simplificada, que viene determinada por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, donde se establecen las bases que deben regir la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que pueden tener efectos significativos sobre el medio ambiente, así como por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Además de los plazos establecidos en la legislación aplicable para la aprobación sustantiva de la Modificación Menor, las fases de la tramitación para su aprobación conforme a la legislación en materia de Evaluación Ambiental, desde el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada hasta su culminación con la formulación del Informe Ambiental Estratégico, son las siguientes:

a) Solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica simplificada
b) Consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas
c) Informe ambiental estratégico
d) Publicidad de la adopción o aprobación del plan o programa

En los artículos 29, 30, 31 y 32 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental se describen con detalle los plazos y procedimientos establecidos en dicha legislación para la preceptiva tramitación ambiental. Se resumen en el siguiente esquema:



El desarrollo previsible de la Modificación del PGO está condicionando por su entrada en vigor, partiéndose de la premisa de que la alternativa propuesta en la misma es más coherente con los objetivos perseguidos.

Los capítulos estructurantes del desarrollo previsto para las determinaciones recogidas son:

- Presentación de la Solicitud de Modificación al Órgano Ambiental para su procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.
- Información Pública, audiencia a las personas propietarias del suelo y a las administraciones afectadas.
- En su caso, definición del Informe Ambiental Estratégico.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 26/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 189/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

- Aprobación de documento de Aprobación Inicial de la Modificación del PGO por el Pleno del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana y continuación del procedimiento hasta su aprobación definitiva y publicación normativa.

- Desarrollo de las actuaciones susceptibles de ejecutarse según la normativa de la Modificación.

- Control ordinario de la actuación urbana a través del procedimiento de autorización de licencia urbanística u otra instrumentación gestionada por el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

- Culminación del proceso de normalización urbanística en las parcelas bajo el régimen del Suelo Urbano.

6.- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN MENOR EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO

En este apartado se identificarán y valorarán los distintos factores del medio, tanto bióticos como abióticos, así como algunos aspectos socioeconómicos de interés, en la zona de estudio y en su entorno, que se pueden ver afectados por las determinaciones de la Modificación Menor.

6.1.- SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO

Desde el punto de vista medioambiental, el ámbito en cuestión se caracteriza por un entorno urbano perimetral que se extiende entre la Autovía GC-1, la Avenida de la Unión Europea y la urbanización residencial de Bellavista, dentro del contexto territorial del conjunto turístico de Plan del Inglés-Maspalomas.

Por un lado, tenemos una zona de suelos parcialmente edificados que hacen frente a la Avenida de Moya, y la continuación de la calle Alcalde Enrique Jorge (aún sin urbanizar), en una trama urbana que incluye una bolsa de suelo desocupado pendiente de gestión y ejecución para completar la urbanización. Otra parte del área está ocupada por los vestigios de las instalaciones del Canódromo, actividad que cesó hace unos años.

Esta superficie cuenta con una sentencia judicial que reconoce la licencia de obra para su remodelación, acompañada de un informe técnico fechado el 8 de julio de 1998 que clasifica el terreno como Suelo Urbano No Consolidado. Está pendiente de gestión y ejecución para ser considerado Suelo Urbano Consolidado. Esta bolsa de suelo tiene acceso a todos los servicios urbanísticos a través de la calle Alfredo Kraus y la futura calle Alcalde Enrique Jorge.

En cuanto a otra bolsa de suelo, se encuentra en una situación que no cumple los requisitos para ser clasificada como Suelo Urbano. Esta zona incluye parte del nudo de la estación situada en El Veril, aunque su tamaño no afecta significativamente a la ordenación propuesta, ni altera el esquema estructural general.

El ámbito de la Modificación se encuentra en un entorno atravesado por dos importantes vías de comunicación con alta densidad de tráfico: la Avenida de la Unión Europea (GC-500) y la Autopista GC-1. Estas carreteras actúan como barreras físicas, dificultando la conexión funcional entre el ámbito y su entorno urbano y territorial. Esta compleja relación influye en la planificación y diseño urbanístico de la zona.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 27/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 190/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

En el margen de la GC-1, se localizan escarpes y terrenos improductivos, junto a antiguos cultivos que actualmente se encuentran abandonados. Estos elementos conforman un conjunto paisajístico y ambiental significativo que debe ser considerado en la ordenación detallada propuesta.

De forma general, el ámbito está situado en una zona urbanizada con una especialización turística, donde se distribuyen inmuebles de uso hotelero y extrahotelero. Estos edificios están organizados de forma irregular, con espacios ajardinados y una estructura viaria que conecta con la GC-1, los centros comerciales y de ocio de la zona, así como con las playas cercanas. La tipología edificatoria es variada, con construcciones exentas tipo bungalow, combinadas con edificios de hasta ocho plantas.

Finalmente, en el margen oeste se encuentra el núcleo residencial de Bellavista, caracterizado por una construcción de baja densidad, con una variedad arquitectónica que incluye inmuebles residenciales colectivos, dúplex, villas, etc.

A continuación se muestran imágnes del estado actual del ámbito y su entorno:





Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 28/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 191/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50



Interior del ámbito





Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 29/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 192/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50



Zona y restos del Canódromo.

6.2.- GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA

6.2.1.- GEOLOGÍA

Como se aprecia en la imagen adjunta, elaborada a partir del MAPA GEOLÓGICO DE ESPAÑA E. 1:25.000 del INSTITUTO GEOLÓGICO Y MINERO DE ESPAÑA, el sustrato **geológico** en el interior de la superficie de estudio es variado y viene definido por Lavas fonolíticas, fonolítico-nefelínicas y, a veces, traquíticas peralcalinas del primer ciclo volcánico; Depósitos y sedimentos aluviales antiguos, y de terrazas fluviales; Depósitos aluviales actuales, y de fondo de barranco y de valle del cuaternario y en menor medida Depósitos antrópicos.

- **Unidades geológicas volcánicas:**

Lavas fonolíticas, fonolítico-nefelínicas y, a veces, traquíticas peralcalinas: se trata de una de las litologías más extendidas de la isla de Gran Canaria. Estos materiales constituyen las últimas emisiones del Ciclo I (Mioceno). El mayor afloramiento de toda la isla (>35 km^2) es el "tablero", que aflora en el sur, entre los barrancos de Tirajana y Fataga. La potencia máxima visible supera los 500 m, en las proximidades de Amurga. De manera general, los distintos apilamientos están integrados por coladas fonolíticas, traquíticas y traquifonolíticas de 2-22 m de espesor individual. Los materiales poseen un color verdoso, presentan un lajeado muy característico y su textura es afanítica (tan sólo destacan, cristales de sanidina de entre 2 y 4 mm.). Pertenecen al Ciclo I.

Este tipo de materiales, se localizan básicamente al noroeste del ámbito de estudio.

- **Unidades geológicas sedimentarias y antrópicos:**

Depósitos aluviales, actuales y de fondo de barranco y de valle: se aprecia en los principales barrancos de la isla. En general, se trata de depósitos detríticos, poco potentes, constituidos por arenas oscuras y gravas polimícticas y heterométricas. Las potencias no suelen superar los 4-5 m., siendo los valores más frecuentes entre 1 y 3 m.

Depósitos y sedimentos aluviales antiguos, y de terrazas fluviales: son depósitos de origen torrencial, con espesores y altitudes diferentes respecto de los cauces actuales, al igual que en el caso anterior

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 30/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 193/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

están compuestos por gravas polimícticas y heterométricas. Se sitúa en la parte sur del ámbito, contiguo a la GC-500.

Depósitos antrópicos: en última instancia, son destacables las escombreras existentes, que ocupan una gran extensión el ámbito de actuación del presente Plan. Se encuentran en la parte sur del ámbito de actuación, próximos a la carretera GC-500. Además, relacionados con la construcción de la GC-1, encontramos una superficie ocupada por estos materiales (rellenos de carretera), contigua a dicha autovía.

Este tipo de materiales sedimentarios y depósitos antrópicos se localizan en todo este y sector sur del ámbito de estudio.

Los materiales del tipo coladas, así como los materiales sedimentarios indicados, se encuentran ampliamente representados en el sector sureste de Gran Canaria, y carecen de singularidad, interés didáctico o científico desde el punto de vista geológico.



Lavas fonolíticas, fonolítico-nefelínicas y, a veces, traquíticas peralcalinas (30)
Depósitos aluviales actuales, y de fondo de barranco y de valle (105)
Depósitos y sedimentos aluviales antiguos, y de terrazas fluviales (100)
Depósitos antrópicos (109)

Mapa geológico de Canarias. Fuente: IDECanarias

Cabe concluir, en base a la información disponible a escala regional anteriormente expuesta, y tras un análisis preliminar del terreno, que no existen condicionantes desde el punto de vista de la geotecnia que impidan el desarrollo urbanístico del espacio, independientemente de la necesidad de estudios geotécnicos de detalle precisos para fases de proyectos de desarrollo urbanístico y edificatorio del sector.

6.2.2.- GEOMORFOLOGÍA

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 31/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 194/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Desde el punto de vista **geomorfológico**, el ámbito de estudio se encuentra inserto en la amplia plataforma sedimentaria que se extiende en la zona sureste de Gran Canaria, en el entorno de los tramos próximos a la desembocadura de los barrancos del Cañizo y de Las Fuentes.

El aspecto geomorfológico de este sector se ha visto modificado notablemente, tanto por los usos agrarios del pasado, como por la presencia de edificaciones con distintos usos, así como por la distribución de acopios de tierra y otras actividades antrópicas (taludes de terraplenes de la GC-1), que enmascaran las características naturales del terreno.

La superficie presenta escasa pendiente general, con una leve pendiente e inclinación hacia el centro de la parcela.

El área de modificación en Bellavista se ubica en una zona de transición topográfica entre las estribaciones de un promontorio, que quedó separado del borde sur de las Rampas de Amurga debido a la construcción de la Autovía, y un fondo de valle que se extiende en dirección Oeste-Este, donde desembocan los barrancos de Buenavista, El Cañizo y Fuentes, antes de reorientarse hacia el sur y desembocar al mar en la Playa de Las Burras.

El tramo superior, en el margen occidental, corresponde a las estribaciones de una de las rampas de Amurga, que desciende desde el interior del municipio en dirección norte-sur, y está atravesado por una red de barrancos y barranquillos con la misma orientación.

Las rampas presentan una litología de lavas fonolíticas heredadas del Ciclo I de formación insular (Mioceno). Esta unidad abarca una extensa superficie y se distribuye por casi toda la isla. Los materiales corresponden a las últimas emisiones del Ciclo I (Mioceno), predominando en el sector norte las coladas fonolíticas traquíticas y traquifonolíticas de entre 2 y 20 m de espesor individual. Se trata de materiales antiguos con una proporción dominante de roca madre, lo que otorga al paisaje un tono marrón-verdoso característico.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

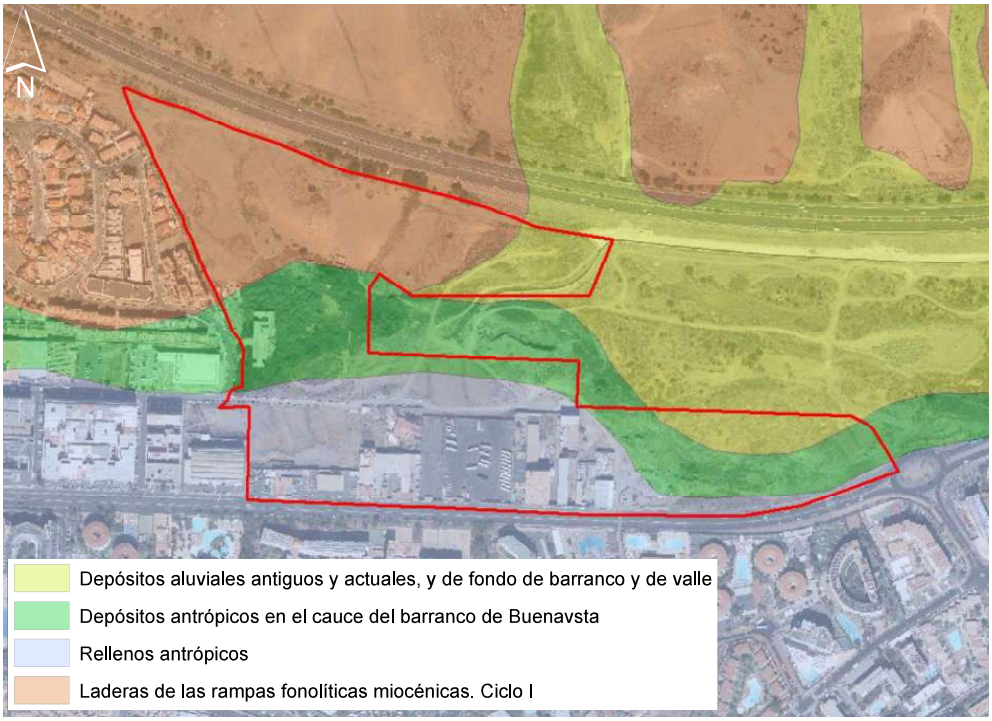
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 32/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 195/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50



Unidades geomorfológicas del ámbito.



Ejemplo de las Rampas de Amurga en el entorno de la GC-1 junto al ámbito de estudio.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 33/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 196/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50



Detalle del fonde de valle aluvial.



Detalle de las zonas de depósitos antrópicos en el cauce del barranco propiciado por el desarrollo de la zona residencial de Bellavista.

Con carácter general, la superficie de estudio y su entorno muestran un nulo valor geomorfológico y notable grado de alteración de las formas y texturas del relieve original como consecuencia de la ocupación antrópica, sin presentar en ningún espacio interés desde el punto de vista de la geomorfología.

6.2.- EDAFOLOGÍA Y ÁREAS DE INTERÉS AGRÍCOLA

La característica general de los suelos que se localizan en el interior del ámbito de actuación es su avanzado estado de degradación, condicionado principalmente por la erosión, además de la antropización a la que se han visto sometidos, especialmente por vertidos, así como la apertura de caminos y pistas de tierra, que dan como resultado distintas áreas con un valor edafológico muy bajo.

Así, desde el punto de vista del interés edafológico del ámbito, los suelos de Bellavista son resultados de una ocupación irreversible del crecimiento urbano, así como por la proliferación de depósitos antrópicos en una proporción mayoritaria de la superficie analizada.

Una componente edáfica de relevancia en el ámbito de estudio son los Antroposoles, tratándose de depósitos detríticos caóticos provocados por la acción humana, compuestos por arenas y cantos de granulometría variable sin ninguna ordenación interna, que han sido removidos y acumulados en esta zona durante la realización de obras de construcción y la demolición o de ejecución de infraestructuras.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 34/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 197/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Aquí también se han incluido los materiales acumulados necesarios para la construcción de los viarios con conforman la GC-500 y la GC-1. La capacidad agrológica de estos suelos es muy baja.

En la superficie de estudio no se identifican tipos edáficos de interés ni de elevada capacidad agrológica, los suelos, donde aparecen, están muy deteriorados, presentan una elevada pedregosidad, y un espesor escaso, por lo que en principio no se consideran de valor para su reutilización.

6.3.- CLIMA Y CALIDAD DEL AIRE

- **CLIMA**

En relación con la **caracterización climática**, a continuación, se aportan datos climáticos completos y su respectivo análisis a escala local de la Modificación Menor tomándose como base, para ellos, el Atlas Climático de Canarias, con fuente en la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación territorial ha puesto a disposición.

Las variables climáticas estudiadas tienen que ver con: temperatura media, temperatura máxima, temperatura mínima, precipitaciones, nubosidad, humedad relativa y viento.

El clima en el que se enmarca el archipiélago canario es el resultado de la interacción de dos conjuntos de factores que actúan a distinta escala: la dinámica atmosférica propia de latitudes subtropicales; y la influencia que proporciona el hecho de ser, en general, territorios insulares con un relieve abrupto, bañadas por una corriente oceánica marina fría y próximas al continente africano.

Los rasgos climáticos esenciales son el resultado de la alternancia de anticiclones cálidos subtropicales, que dan lugar a un tiempo estable, y de borrascas del frente polar, no muy frecuentes, que provocan un tiempo lluvioso y marcado por la inestabilidad.

En general, Gran Canaria se caracteriza por tener veranos cálidos e inviernos moderados, con precipitaciones de estacionalidad marcada en otoño e invierno y muy escasas en verano.

El ámbito de estudio se dispone, según la clasificación de Köppen, en la interface entre el clima estepárico cálido u templado con verano seco y cálido.

La zona de estudio se ubica en la proximidad de la costa meridional de la isla de Gran Canaria, a una altitud escasa respecto al nivel del mar. Estas circunstancias condicionan la existencia de un clima de temperaturas moderadas, escasas precipitaciones y una fuerte insolación.

Las temperaturas medias anuales se sitúan en torno a los 20°C, como es muy común en Canarias, debido sobre todo a las frías corrientes marinas. Las oscilaciones térmicas, tanto diurnas como nocturnas están poco marcadas.

Atendiendo a los datos oficiales recogidos en la estación termopluviométrica del Aeropuerto de Gran Canaria, que pueden ser asumibles en este entorno; El análisis hidrológico revela que esta zona tiene un volumen reducido de precipitaciones, con menos de 50 mm anuales, concentrándose principalmente entre noviembre y febrero (aproximadamente el 80% del total anual).

Estas condiciones de temperatura y precipitación definen un clima desértico cálido con verano seco, lo cual influye directamente en otros parámetros territoriales.

El rasgo más notorio es su irregularidad estacional (tiene lugar de manera discontinua durante los meses invernales) y su elevada intensidad horaria, en forma de tormentas de gran intensidad,

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 35/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 198/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

provocando incluso inundaciones en algunos puntos del municipio, sobre todo en las zonas bajas del mismo. Por el contrario, los meses de mayo, junio, julio, agosto y, en menor medida, septiembre, presentan una sequedad extrema, hasta el punto de que, en los meses de julio y agosto, durante el tiempo muestreado no se ha registrado precipitación alguna.

El régimen de vientos está dominado por los alisios del norte y noreste, con velocidades medias bajas y una continuidad regular durante todo el año. Es raro que los vientos superen los 20 km/h, excepto en situaciones de inestabilidad atmosférica o fenómenos tormentosos.

	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
A	17,9	18,2	19	19,4	20,4	22,2	23,8	24,6	24,3	23,1	21,2	19,2
B	20,8	21,2	22,3	22,6	23,6	25,3	26,9	27,5	27,2	26,2	24,2	22,2
C	15	15	15,7	16,2	17,3	19,2	20,8	21,6	21,4	20,1	18,1	16,2
D	65	66	64	64	65	66	65	66	68	69	67	68
E	3,1	3	2,3	1,3	0,3	0,1	0	0,1	1,1	2,3	3,9	4,5
F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G	0,4	0,4	0,3	0,1	0	0	0	0,1	0,3	0,3	0,3	0,5
H	0,1	0,1	0,1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
J	4,1	4,4	5,5	3,1	5	7,4	11,6	11,6	6,7	4,1	3,6	3,9
K	184	191	229	228	272	283	308	300	242	220	185	179

A Temperatura media mensual/anual (°C)
B Media mensual/anual de las temperaturas máximas diarias (°C)
C Media mensual/anual de las temperaturas mínimas diarias (°C)
D Humedad relativa media (%)
E Número medio mensual/anual de días de precipitación superior o igual a 1 mm
F Número medio mensual/anual de días de nieve
G Número medio mensual/anual de días de tormenta
H Número medio mensual/anual de días de niebla
I Número medio mensual/anual de días de helada
J Número medio mensual/anual de días despejados
K Número medio mensual/anual de horas de sol

Distribución media mensual de los datos en las principales variables climáticas en la estación del Aeropuerto de Gran Canaria aplicables a la zona de estudio. Fuente. Agencia Estatal de Meteorología

El carácter abierto al primer cuadrante de los vientos del sector occidental del ámbito permite observar una mayor incidencia directa de los mismos a lo largo del año. Dicha continuidad anual permite explicar la destacada visibilidad media y la "limpieza" del perfil atmosférico, excepto en períodos de invasión del aire sahariano.

En la ubicación, por su situación al Sur de Gran Canaria, se encuentra a barlovento de los vientos alisios. Además, suele estar expuesta a la acción del aire sahariano, conocida como "tiempo sur". Ocurre en cualquier época del año, pero es en verano cuando se da con mayor frecuencia, presentando un carácter más acusado. Este viento suele tener polvo en suspensión (calima), que reduce la visibilidad y suele ir asociado a altas temperaturas (hasta 40° en zonas del interior). Su duración suele ser breve, entre 2 y 8 días.

Según lo anterior, durante casi todo el año domina el régimen hiperárido, salvo en los meses de enero, marzo y noviembre, caracterizado como árido, y los meses de diciembre y febrero con dominancia de régimen seco.

Como hemos visto, el clima de la zona es muy cálido en invierno. Sus temperaturas son muy suaves y las mínimas ni tan siquiera se han acercado al límite de las heladas, la mínima más baja registrada es de 6,5°C.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 36/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 199/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Durante el verano las temperaturas no suelen tomar valores extremos. Salvo en algunas ocasiones en las que se ha llegado a los 44°C en el mes de julio, en general las temperaturas se pueden considerar suaves, alcanzando las medias sus valores más altos en agosto y septiembre, con aproximadamente 21°C.

Las precipitaciones son en general bajas, la época veraniega no presenta prácticamente precipitaciones, se podría incluso decir que durante los meses de mayo, junio, julio y agosto no llueve.

A la vista de los datos expuestos, cabe concluir que los aspectos climáticos no presentan incidencia ni capacidad para condicionar la distribución de usos en el ámbito de estudio.

- **CALIDAD DEL AIRE**

El factor de la calidad del aire está muy relacionado con el clima, pero también con ciertas características de la superficie, así como con las actividades antropogénicas que se dan en el entorno del ámbito de actuación.

El enclave de Maspalomas se encuentra situado en el sur de la Isla de Gran Canaria, donde la circulación libre del aire apenas se ve afectada por obstáculos importantes.

En cuanto a las fuentes con capacidad para perturbar la calidad del aire del entorno, la más importante es la autovía GC-1, con un tráfico elevado de vehículos ligeros y pesados; se trata de la única vía importante de comunicación entre la capital y los núcleos poblacionales del Sur de la Isla. La contaminación se debe principalmente a los gases expelidos por los motores de combustión interna y al ruido producido por el rodaje de los vehículos, principalmente.

La propicia exposición de los terrenos frente a la incidencia de los vientos dominantes, así como la escasez de barreras topográficas significativas que impidan la libre circulación del aire, y la inexistencia a agentes o actividades con capacidad de perturbar de manera habitual los parámetros normales de este aspecto del medio, determinan que la zona disfrute de una calidad atmosférica catalogada como buena, salvo en los casos en que las condiciones atmosféricas sean adversas, tales como las situaciones de tiempo sur, en las que hay presencia de calima en suspensión.

No se detectan alteraciones olfativas significativas en la zona relacionadas con la depuradora colindante.

La estación de control más cercana al ámbito es la situada en el núcleo de Playa del Inglés, a aproximadamente 3,5 km al Este. Esta estación mide los siguientes contaminantes, SO2, NO, NO2, NOX, PM10 PM2,5 y O3, resultando una calidad media del aire calificada como buena.

ÍNDICE DE CALIDAD DEL AIRE	
Contaminante	Calidad del aire
Concentración de SO2	Buena
Concentración de NO2	Buena
Particulas en suspensión < 10um	Buena
Concentración de O3	Buena

Más allá de ser un espacio urbanizado, el área no presenta problemas significativos de calidad ambiental que afecten la salud pública, ya que no hay actividades industriales ni contaminantes. Sin embargo, la Autovía GC-1 y la Avenida de la Unión Europea son excepciones debido a su alta intensidad de tráfico.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 37/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 200/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Este tráfico genera contaminación acústica moderada a severa, especialmente durante el día, lo que puede causar problemas de salud en personas expuestas continuamente. Según la legislación sobre ruido, las zonas hoteleras y residenciales tienen objetivos similares de calidad acústica.

El perímetro interior del área de Modificación, paralelo a la GC-1, presenta niveles acústicos elevados, pero no existen medidas correctoras debido a la antigüedad del caso en San Bartolomé de Tirajana. El Mapa Estratégico del Ruido de 2012 del Gobierno de Canarias identifica esta problemática a lo largo de la GC-1.

La franja paralela a la Avenida de Moya supera los 70 dB, lo que puede generar patologías sin medidas de aislamiento acústico. Otra franja paralela muestra niveles superiores a 65 dB, causando molestias moderadas. Estos factores deben considerarse en la evaluación ambiental y en las posibles medidas correctoras para la ordenación del área.



Franjas de incidencia del ruido con hipótesis probable en el recorrido de la Autovía junto al margen norte del Ámbito

En todo caso, con lo anteriormente indicado y considerando que la zona se encuentra expuesta a la acción de barrido constante del viento que favorece la rápida dispersión de cualquier contaminante atmosférico, se puede concluir que la calidad del aire en la zona es buena.

6.4- HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA

6.4.1.- HIDROLOGÍA

El estudio hidrológico abarca los factores que se relacionan con las aguas superficiales, siendo en este sentido de interés conocer cuál es el balance entre el aporte de agua procedente de la lluvia, la evapotranspiración real, la escorrentía superficial y la infiltración, además del estudio de los procesos hidrológicos pretender determinar factores como: problemas de cantidad, calidad y disponibilidad de este recurso, además de controlar las inundaciones o la erosión del suelo, entre otros.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 38/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 201/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Como se ha señalado en un apartado anterior, la pluviometría de la zona es baja, con unas precipitaciones anuales que apenas superan los 140 mm en este sector próximo al borde costero, y las temperaturas medias generalmente sobrepasan los 20ºC.

Junto con estas características climatológicas, la fuerte insolación, condicionan una alta tasa de evapotranspiración potencial. Este elevado índice de evapotranspiración potencial, enfrentado a los bajos valores de la precipitación media anual, reducen de manera significativa los valores de infiltración y escorrentía superficial, a pesar de lo cual ésta última se manifiesta en ocasiones debido al carácter torrencial con que a menudo se presentan las precipitaciones, y favorecida además por la escasez de la cubierta vegetal y por la naturaleza del sustrato de superficie.



Cauces de Barranco. Fuente: IDE Canarias OrtoExpress Campañas 2013-2014 - Mapa Topográfico Integrado 1:5.000/1:1.000.

En cuanto a la hidrología, hay que decir que las aguas superficiales en la zona discurren intermitentemente de forma torrencial por una red de barrancos entre los que destacan el del Cañizo, con una gran mareta endorreica justo antes de su desembocadura, y que discurre al este de la zona de estudio junto al barranco de Las Fuentes.

Otro barranco de menor importancia al estar canalizado por todo el sector urbano de Bellavista localizado al oeste de la superficie de actuación, es el barranco de Buenavista, que termina en el sector difuminándose en la zona del antiguo canódromo, hasta llegar a la zona endorreica anterior, sumándose así de este modo, a las aportaciones de los cauces mencionados anteriormente.

Existen asimismo dos pequeñas torrenteras que discurren por la mitad norte del espacio,

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 39/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 202/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50



Canalización del Barranco de Buenavista a su paso por el sector urbano de Bellavista.



Imagen del cauce del Barranco del Buenavista a su paso por el sector central de ordenación a modo de barranquera.

En el ámbito se identifica un pozo de captación de aguas subterráneas, junto con un depósito, en el pasado probablemente asociado al mismo, que aparecen abandonados, ocupados por personas "sin techo".

Como conclusión, en lo que respecta a la hidrología de superficie, cabe indicar que la ordenación del ámbito deberá tener en consideración la incidencia del Barranco de Buenavista; barranco canalizado hasta el sector de estudio, donde pierde su trazado, hasta llegar a una gran zona endorreica (llanura aluvial). Además, no se deberá perder de vista los cauces de los barrancos del Cañizo y de las Fuentes localizados al este de la superficie. Por lo tanto, todos deberán ser tenidos en consideración en el desarrollo urbanístico del sector.

6.4.2.- HIDROGEOLOGÍA

Desde el punto de vista hidrogeológico, la isla de Gran Canaria está caracterizada por la existencia de un acuífero general con flujo radial desde el centro de la isla a la costa, en el que se pueden diferenciar unas zonas de preferente almacenamiento y circulación (litologías favorables, diques fracturados o niveles escoriáceos) y otras que dificultan el flujo natural (diques mineralizados y pitones, almagres, niveles de coladas masivas, aglomerados volcánicos, etc.).

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 40/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

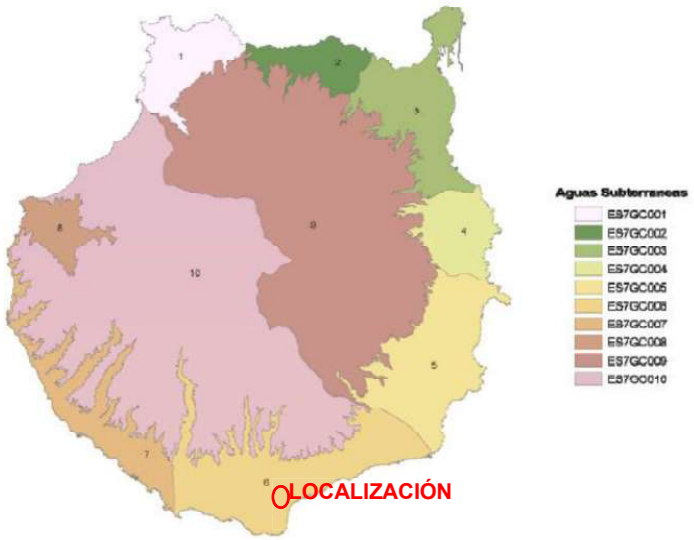
Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 203/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

En general, los materiales volcánicos son permeables por fisuración o porosidad, mientras que los sedimentos sólo lo son por porosidad. El valor hidrogeológico de los materiales volcánicos está relacionado con múltiples procesos en los que influyen: la naturaleza de la emisión, la composición química del material y su posterior evolución, incluyendo en ésta los procesos de compactación, litificación, alteración y fracturación.

En lo que respecta a la masa de aguas subterráneas, el ámbito de estudio se localiza dentro de la masa de agua definida como 06-S (Sur) y cuyo código europeo es ES7GC00006.



Fuente: Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria.

Las principales características de esta masa de agua son las que se recogen en los cuadros que se exponen a continuación (Plan Hidrológico 2010, del Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria):

Código	Superficie (ha)	Régimen hidráulico	Tipo de porosidad	Rango de permeabilidad	Espesor medio de la zona no saturada	Sentido del flujo	Nº de puntos de control	Densidad espacial (km^2/pto)
01-NO	5.360	Predominantemente libre	Fisuración	Alta	63	NO	16	3,4
02-N	3.568	Predominantemente libre	Fisuración	Alta - Media	76	N	11	3,2
03-NE	8.871	Predominantemente libre	Fisuración	Alta	79	NE	18	4,9
04-E	4.883	Predominantemente libre	Fisuración	Alta	79	E	11	4,4
05-SE	10.963	Predominantemente libre	Fisuración	Alta - Baja	179	SE	16	6,9
06-S	13.482	Predominantemente libre	Fisuración	Media - Baja	132	S	29	4,7
07-SO	7.665	Predominantemente libre	Fisuración	Baja	35	SO	17	4,5
08-O	2.955	Predominantemente libre	Fisuración	Muy Alta - Baja	22	O	9	3,3
09-MN	44.731	Predominantemente libre	Fisuración	Alta - Media	199	NE	78	5,7
10-MS	53.348	Predominantemente libre	Fisuración	Baja	30	SO	5	106,7

Tabla 2-4: Principales parámetros de las masas de agua. Fuente: Consejo.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 41/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 204/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

MASAS DE AGUA EN RIESGO	CÓDIGO MASA DE AGUA	CLASIFICACIÓN DEL RIESGO	TIPO DE PRESIÓN QUE LA PROVOCA
01.NO	ES70GC001	Estado químico: RS (nitratos, conductividad)	Difusa (agricultura) e intrusión salina
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
02.N	ES70GC002	Estado químico: RS (nitratos, conductividad)	Difusa (agricultura) e intrusión salina
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
03.NE	ES70GC003	Estado químico: RS (conductividad)	Intrusión salina
		Estado cuantitativo: RS	Extraccion
04.E	ES70GC004	Estado químico: RS (nitratos, conductividad)	Difusa (agricultura) e intrusión salina
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
05.SE	ES70GC005	Estado químico: RS (conductividad)	Intrusión salina
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
06.S	ES70GC006	Estado químico: RS (conductividad)	Intrusión salina
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
07.SO	ES70GC007	Estado químico: REE (resto de contaminantes)	Datos insuficientes de otras presiones o impactos.
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
08.O	ES70GC008	Estado químico: RS (nitratos)	Difusa (agricultura)
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
09.MN	ES70GC009	Estado químico: REE (resto de contaminantes)	Datos insuficientes de otras presiones o impactos.
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
10.MS	ES70GC010	Estado químico: REE (resto de contaminantes)	Datos insuficientes de otras presiones o impactos.
		Estado cuantitativo: RS	Extracción

Tabla 2-5: Tabla resumen de riesgos por masa de agua subterránea. (REE: riesgo en estudio; RS : Riesgo seguro). Fuente: Estudio de los artículos V y VI de la DMA.

En cuanto a la hidrogeoquímica, en el Plan Hidrológico de Gran Canaria 2010, se ha realizado una evaluación de forma global para toda la masa de agua con los indicadores calculados a partir de los valores de concentraciones de contaminantes y conductividad obtenidos en diferentes puntos de control.

Los resultados obtenidos (2007), muestran valores superiores a 50 mg/l de nitrato en las masas coincidentes con las zonas en las que existen presiones significativas de ganadería y agricultura, detectándose también valores altos fuera de estas zonas, en la masa sureste, captaciones situadas en barrancos de las masas sur y suroeste y en algunas captaciones de la masa centro norte. En estas zonas ha de prestarse atención a la evolución de este parámetro en el tiempo, y asimismo se deben caracterizar mejor las presiones que pueden originarlos (fundamentalmente fuentes agrarias o aguas residuales).

A medida que las aguas subterráneas fluyen hacia la costa y aumenta su tiempo de residencia se va produciendo una mineralización progresiva de las aguas y una aridificación de la recarga. Sin embargo, la presencia de altos valores de conductividad y cloruro en las masas costeras se debe fundamentalmente a la intrusión marina.

Se ve como los valores más altos de cloruro coinciden con masas de agua subterránea costeras, por lo que la intrusión marina es importante en la mayoría de ellas.

Resumen de resultados por contaminante respecto a las masas de agua:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 42/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 205/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

• Amonio: En general presenta valores admisibles salvo algunas excepciones en las masas 05. Sureste, 06. Sur y 08. Oeste
• Cloruro: Supera los valores umbral en la mayor parte de los puntos de control de las masas costeras. Los resultados de las masas 09. Medianías Norte y 10. Medianías Sur son admisibles.
• Conductividad: Supera los valores umbral en la mayor parte de los puntos de control de las masas costeras. Los resultados de las masas 09. Medianías Norte y 10. Medianías Sur son admisibles.
• Nitrato: Supera los valores umbral en la mayor parte de los puntos de control de las masas costeras. Los resultados de las masas 09. Medianías Norte y 10. Medianías Sur son admisibles y la masa 06. Sur y 07. Suroeste presentan valores mejores que el resto de las masas costeras.
• Sulfato: Supera los valores umbral en la mayor parte de los puntos de control de las masas costeras. Los resultados de las masas 09. Medianías Norte y 10. Medianías Sur son admisibles y las masas 06. Sur y 07. Suroeste presentan valores mejores que el resto de las masas costeras.
• Plomo, tricloroetileno, tetracloroetileno, plaguicidas totales, mercurio, cadmio, arsénico: estos parámetros no se han estudiado para todas las masas. Todos los resultados obtenidos son admisibles.

En resumen, las aguas subterráneas muestran signos de contaminación de origen agrario, y también debido a la intrusión marina, en la zona en que se inserta el sector de estudio.

En un territorio como el que nos ocupa es muy difícil cuantificar de forma precisa la cantidad de agua de lluvia que pasa al acuífero por infiltración, aunque, conociendo los valores de precipitación y evapotranspiración potencial, y la escasa extensión superficial del ámbito, cabe suponer que los valores anuales de infiltración son en general bajos en su interior, a pesar de que los productos sedimentarios que caracterizan el sustrato geológico en parte del espacio presentan buena permeabilidad.

Según la información disponible, las aguas subterráneas muestran altos índices de mineralización a nivel municipal. Ello se debe en parte a que a medida que las aguas subterráneas fluyen hacia la costa y aumenta su tiempo de residencia se va produciendo una mineralización progresiva de las aguas y una aridificación de la recarga. Sin embargo, la presencia de altos valores de conductividad y cloruro en las masas costeras se debe fundamentalmente a la intrusión marina.

Se tiene constancia de la existencia de un pozo abandonado, cuyas instalaciones superficiales sirven hoy en día de refugio para personas “sin techo” que habitan en la zona (ver imagen siguiente).



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 43/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

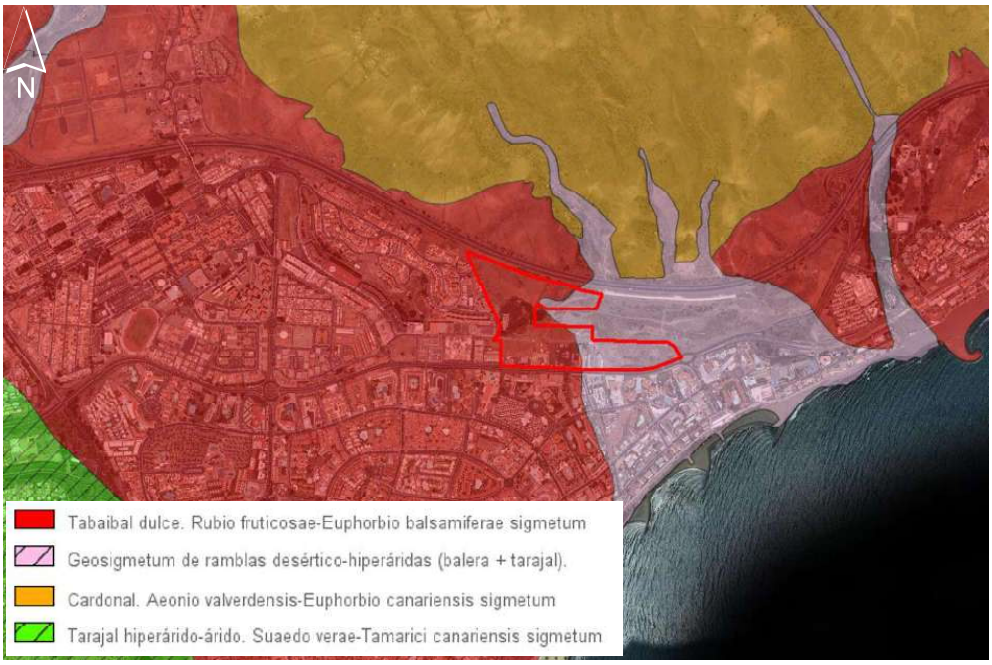
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 206/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

6.5.- FLORA Y VEGETACIÓN. ÁREAS DE INTERÉS FLORÍSTICO

El esquema general de la **vegetación potencial** en la zona, condicionado por las características climáticas, edafológicas y geológicas del territorio, (ambiente desértico costero del este), estaría representado por el típico matorral bajo de carácter xerófilo, representado básicamente por el tabaibal dulce (*Euphorbia balsamifera*) y el cardonal (*Aeonio percarnei-Euphorbio canariensis sigmetum*), acompañado de las baleras *(Poclama pendula)*, -con posible presencia de tarajales *(Tamarix canariensis)-,* en los cauces de barrancos.

Esto se traduce en que el desarrollo del l espacio urbano de la zona de Bellavista hasta San Fernando y el margen norte del complejo turístico de Maspalomas-Playa del Inglés se encontraría dentro del piso de vegetación correspondiente al tabaibal**–**cardonal (comunidades de tabaibal dulce en el margen Oeste, de cardonal en las rampas tras la Autovía y de balera-tarajal en el margen Este coincidente con la prolongación del valle).

En la siguiente imagen se aporta mapa de la vegetación potencial de la zona, que tiene como fuente el Mapa de Vegetación Potencial, de la IDECanarias (Grafcan).



Mapa de Vegetación Potencial (Fuente: IDECanarias. Grafcan).

Sin embargo, como se aprecia en la imagen siguiente del **Mapa de vegetación real**, este esquema de vegetación potencial se encuentra muy degradado en el área de estudio como consecuencia del alto grado de transformación que ha sufrido el hábitat natural, especialmente como consecuencia del uso agrícola que ha soportado la superficie en el pasado, así como por la concentración y el acopio de materiales de relleno y proceso urbanizador, siendo la distribución actual de las comunidades vegetales en su interior la siguiente:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 44/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 207/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50



Mapa de Vegetación Real (Fuente: IDECanarias. Grafcan).

Matorral de sustitución-Herbazal nitrófilo:

La vegetación en el ámbito de actuación puede encuadrarse dentro un pastizal nitrófilo y un matorral de sustitución que se incluye en la clase sintaxonómica *Launaeo arborescentis-Schizogynetum sericeae*. Es posible observar en el ámbito de actuación individuos distribuidos de manera dispersa, entre los que destacan el salado (*Schizogyne sericea*), la aulaga (*Launaea arborescens*), la algoaera (*Chenoleoides tomentosa*), la tunera india (*Opuntia dilleni ssp.*), las cuales en ocasiones forman matorrales oligoespecíficos. Dentro de estos matorrales a su vez se pueden hallar entremezclados algunos individuos de la vegetación potencial, tales como, el balo (*Plocama pendula*), el cardón (*Euphorbia canariensis*), la tabaiba amarga (*Euphorbia regis-jubae*), el tarajal (*Tamarix canariensis*) y el verode (*kleinia neriifolia*).

En relación a las especies nitrófilas muy presentes en el ámbito de estudio, las más destacadas son el tebete (*Beta patellaris*), la Rosa de la Virgen (*Fagonia cretica*), la pelosilla (*Parietaria judaica*) y la herbácea introducida invasora del rabo de gato (*Pennisetum setaceum)* representando la especie que mayor cobertura ocupa en el ámbito, siendo además una de las amenazas más preocupantes para la flora autóctona y se encuentra incluida en el catálogo español de especies invasoras.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 45/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 208/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50



Pastizal nitrófilo y matorral de sustitución que se incluye en la clase sintaxonómica *Launaeo arborescentis-Schizogynetum sericeae*. Con presencia de Formación de balera y cardonal

En el sector central de la parcela y en torno al antiguo canódromo de Maspalomas, se localiza un rodal de vegetación de origen antrópico combinado con ejemplares de vegetación natural, coincidiendo con el cauce de la barranquera del Barranco de Buenavista y el sector de mayor humedad. En este sector se localizan especies de muy variada naturaleza, entre las que destacan 6-7 ejemplares de palmeras canarias (*Phoenix canariensis*), entre rodales de cañaverales (*Arundo donax*), tarajales (*Tamarix canariensis*) y algún especimen de tabaiba dulce *(Euphorbia balsamífera),* acompañados por especies ornamentales de porte arbustivo y arbóreo carentes de valores.



Vegetación en torno al antiguo canódromo y barranquera que cruza la parcela.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 46/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 209/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Áreas ajardinadas:

En las zonas ajardinadas contiguas al viario, se aprecia un ajardinamiento llevado a cabo principalmente con cuatro especies autóctonas, la palmera canaria (*Phoenix canariensis*), el drago (*Dracaena draco),* el acebuche *(Olea europaea)* y la tabaiba amarga (*Euphorbia regis-jubae*). En el caso del ajardinamiento llevado a cabo con especies alóctonas, destacan la palmera washingtonia (*Phoenix* washingtonia), el flamboyán (*Delonix regia*), el ficus *(Ficus benjamina),* el pino marino *(Casuarina equisetifolia),* el hibisco *(Hibiscus rosa-sinensis),* la adelfa (*Nerium oleander*), la Buganvilla (*Bougainvillea spectabilis*) y el laurel de indias (*Ficus microcarpa*), el aloe (*Aloe ssp.*), el cactus (*Pilosocereus polygonus*), entre otras.



Primer ejemplo de vegetación de borde de carretera con vegetación autóctona y alóctona.



Segundo ejemplo de vegetación de borde de carretera con vegetación autóctona y alóctona.

Áreas sin vegetación:

Se corresponden básicamente con superficies donde los movimientos de tierras han sido importantes, con los sectores con presencia de edificaciones y con superficies con relativa pendiente y presencia de acopios de materiales.

Áreas de interés florístico:

Tal y como se ha comentado en párrafos anteriores, en el ámbito de actuación, la elevada presión antrópica ha modificado totalmente las comunidades potenciales o de relevancia. El alto número de impactos ambientales, fundamentalmente de aquellos derivados del acopio de materiales que cubren gran parte del ámbito, han provocado la desaparición o degradación de comunidades potenciales o de relevancia y ha propiciado la proliferación de especies ruderal-nitrófilas, quedando únicamente individuos dispersos de tales comunidades.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 47/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 210/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Cabe concluir que en el ámbito de estudio no se identifica ninguna comunidad vegetal de valor y que la representatividad de elementos florísticos de interés botánico es baja en su interior, ya que se trata de una zona muy antropizada en la que, como únicos especímenes de cierto interés cabe señalar los especímenes de *Dracaena draco* (drago), *Tamarix canariensis* (tarajal) y las palmeras canarias (*Phoenix canariensis*), que se localizan básicamente en el sector en torno al antiguo canódromo y a lo largo de los límites del sector colindantes con el sistema general viario exterior.

También se ha identificado en las zonas menos intervenidas la presencia del cardón (*Euphorbia canariensis*), representados por al menos 3 o 4 ejemplares de gran porte, y alguno de menor tamaño, concentrados en la zona norte del sector, en las laderas que descienden desde la autopista GC-1

Lista de las principales especies vegetales presentes en el ámbito (se exceptúan las ornamentales y frutales):

- *Mesembryanthemum crystallinum* (barilla)
- *Messembiyanthemum nodiflorum* (cosco)
- *Aizoon canariense* (patilla)
- *Phoenix canariensis* (palmera canaria)
- *Launaea arborescens* (ahulaga)
- *Kleinia neriifolia* Haw. (verode)
- *Opunctia ficus-barbarica* (tunera)
- *Opunctia dillenii* (tunera india)
- *Patellfollia patellaris* (marmohaya)
- *Salsola marujae* (brusca, mato)
- *Dracaena drac*o L. (drago)
- *Euphorbia regis-jubae* (tabaiba amarga)
- *Euphorbia balsamifera* Aiton (tabaiba dulce)
- *Euphorbia canariensis* L. (cardón)
- *Hyparrhenia hirta* (cerrillo)
- *Poclama pendula* (balo)
- *Lycium intricatum* (espino de mar)
- *Tamarix canariensis* Willd. (tarajal)

Estatus de protección

A continuación se muestra una tabla donde se recogen las especies detectadas en vías y espacios libres públicos, identificadas con su denominación común y científica, si son autóctonas o no y la categoría de protección, si la hubiere, según la **Ley 4/2010, de 4 de junio,** el **Decreto 20/2014**, por el que se modifican los anexos de la Ley 4/2010, *del Catálogo Canario de Especies Protegidas*; **la Orden de 20 de febrero de 1991**, *sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias*; **el RD 439/1990, de 30 de marzo,** *por el cual se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas*; **y el RD 139/2011, de 4 de febrero**, *para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas*.

ESPECIES VEGETALES			
NOMBRE COMÚN	NOMBRE CIENTÍFICO	AUTÓCTONA	PROTECCIÓN Y AMENAZAS
Cardón	*Euphorbia canariensis*	SI	O.20/02/1991: A.II.
Tabaiba dulce	*Euphorbia balsamífera*	SI	-
Palmera canaria	*Phoenix canariensis*	SI	O.20/02/1991: A.II.
Drago	*Dracaena draco*	SI	D.20/2014: A.IV "Protección especial" O.20/02/1991: A.II. RD 139/2011: ESRPE*
Tarajal	Tarajal	SI	O.20/02/1991: A.II.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 48/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 211/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

*Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial.

- Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias.
- Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.
- Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. (D.Hábitat).
- Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas. Decreto 20/2014, de 20 de marzo, por el que se modifican los anexos de la Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas.
- Convenio de 19 de septiembre de 1979 sobre conservación de la vida silvestre y del medio natural en Europa (Convenio de Berna).

En la superficie de estudio no existe ninguna comunidad vegetal significativa. Los únicos especímenes vegetales protegidos identificados en el sector son las plantas de *Tamarix canariensis* (tarajal), *Euphorbia canariensis* (cardón), *Phoenix canariensis* (palmera canaria) y *Dracaena draco* (drago), todas incluidas en el Anexo II de la Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de las especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias.

En el sector solo se ha inventariado *Dracaena draco* (drago) como especie florística protegida por la Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas, dentro del Anexo IV "Protección Especial) y por el RD 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas como Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial.

Destacar que todos los ejemplares de dragos localizados en el interior de la parcela son especies empleadas en jardinería a modo de integración ambiental y paisajística.

A la vista de los datos expuestos, cabe concluir que la superficie de estudio se caracteriza por presentar una pobreza generalizada desde el punto de vista botánico, y que la representatividad de elementos florísticos de interés es nula en el interior de dicho espacio, ya que se trata de una zona muy antropizada en la que la no se detecta ninguna comunidad vegetal de interés.

En cualquier caso, se aplicarán medidas ambientales dirigidas a la conservación de las especies protegidas y/o ornamentales de interés (trasplante)

6.6.- FAUNA.

La fauna vertebrada ligada al sector es más bien pobre. Las aves, con mayor capacidad de dispersión suponen el grupo de vertebrados más abundante y diversificado, ya que su diversidad viene determinada por la combinación de la vegetación natural y la vegetación ornamental identificada en la zona, así como a la presencia de agua y zonas de refugio, tanto naturales como antrópicas.

Los reptiles

Están representados por el lagarto tizón o de Gran Canaria (*Gallotia stehlini*), las lisas (*Chalcides sexlineatus*) y salamanquesa (*Tarentola boettgerii).* Estas especies están distribuidas en la práctica totalidad del ámbito de actuación.

Los mamíferos

Son uno de los grupos peor representados. Las especies introducidas por el hombre presentes en el ámbito de actuación son las siguientes: conejos (*Oryctolagus cuniculus*), ratas (*Rattus sp.*), ratón doméstico (*Mus musculus*), gatos (*Felis catus*) y perros (*Canis familiaris*).

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 49/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 212/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Las aves

Es el grupo más numerosos en lo que a diversidad se refiere, tras el trabajo de campo realizado se han detectado especies cómo el mirlo (*Turdus merula*), el canario de monte (*Serinus canarius*), la tórtola (*Streptopelia turtur*), el vencejo unicolor (*Apus unicolor*), y la paloma bravía (*Columba livia*).

Debido a las características del entorno no se descarta la posible presencia de ejemplares de especies relevantes como el bisbita caminero (*Anthus berthelotii*), la terrera marismeña (*Calandrela rufescens polatzeki*), la curruca tomillera (*Sylvia conspicillata*), el cernícalo (*Falco tinnunculus*), etc.

Los invertebrados

El conocimiento de los invertebrados de Canarias es muy irregular, tanto desde el punto de vista taxonómico, como geográfico.

Entre los invertebrados los grupos zoológicos más significativos de los cuales se conoce parte de su diversidad son los moluscos, los anélidos oligoquetos y los artrópodos.

La diversidad de la fauna invertebrada viene definida por la diversidad de hábitats, constituyendo los artrópodos el grupo más denso y con mayor riqueza endémica seguido por los moluscos y, por último, los oligoquetos.

Según el ESTUDIO PARA LA CONSERVACIÓN DE LAS AVES ESTEPÁRICAS EN LAS ISLAS DE TENERIFE Y GRAN CANARIA (noviembre de 2000), el ámbito de ordenación se encuentra anexo al área de distribución potencial para aves estepáricas de Gran Canaria, Zona 2. Amurga-Juan Grande, pero separado de la misma por la autopista GC-1, sin embargo, en el mapa de distribución actual de las aves estepáricas no se localiza en el ámbito de ordenación ni en sectores cercanos ninguna de estas especies (alcaraván, camachuelo trompetero y terrera marismeña).

- Lista de especies de vertebrados existentes en el entorno de la superficie objeto de estudio, ordenadas por familias:

REPTILES

Gallotia stelhini (Lagarto canarión), endémica
Tarentola boettgeri boettgeri (Perenquén de Boettger), endémica
Chalcides sexlineatus sexlineatus (Lisa, Eslizón), endémica

AVES

Calandrela rufescens polatzeki (Terrera Marismeña), endémica
Sylvia conspicillata (Curruca tomillera)
Anthus berthelotii (Bisbita Caminero), endémica
Serinus canaria
Lanius excubitor koenigi (Alcaudón real), endémica
Falco tinnunculus canariensis (Cernícalo)
Turdus merula (mirlo)
Columba livia
Streptopelia turtur

MAMÍFEROS

Mus musculus (Ratón)
Rattus norvégicus (Rata)
Felis silvestris catus (gato doméstico)
Canis familiaris (perro doméstico)

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 50/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 213/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

ESPECIES SOMETIDAS A PROTECCIÓN

A continuación, se exponen las protecciones a que se encuentran sometidas las especies de vertebrados inventariadas en el ámbito de estudio.

Reptiles.

ESPECIE	CCEP	RD 139/2011	D-HÁBITAT	C. BONN	C. BERNA
Gallotia stehlinii	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA	Anexo IV	-	Anexo II
Chalcides sexlineatus	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA	Anexo IV	-	Anexo II
Tarentola boettgeri boettgeri	-	-	Anexo IV	-	Anexo II

Aves.

CATEGORÍAS DE AMENAZA Y RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE AVES NIDIFICANTES							
ESPECIE	CCEP	RD 139/2011	D. AVES	D. HÁBITATS	C. BONN	C. BERNA	CITES
Falco tinnunculus canariensis	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA			Apéndice II	Anexo II	Apéndice II
Calandrella rufescens polatzeki	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA	-	Anexo I	-	Anexo II	-
Anthus berthelotii berthelotii	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA	-	-	-	Anexo II	-
Lanius excubitor koenigi	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA	-	-	-	Anexo II	-
Sylvia conspicillata	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA			Apéndice II	Anexo II	

Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas
Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.
Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. (D. Hábitat).

Cabe concluir que, a la superficie de estudio, dado su alto grado de antropización e inmediata proximidad a viarios y a una amplia zona residencial-comercial, no es la zona más idónea para la fauna vertebrada, si exceptuamos aquella de mayor valencia ecológica y sobre todo aquella asociada al hombre (perros, gatos, ratas, palomas, etc.); habiéndose en particular descartado que dicho espacio funcione como área singular o de interés como zona de campeo y reproducción de aves estepáricas.

6.7.- PAISAJE

Teniendo en cuenta la información referida a la riqueza y variedad de especies de la flora y de la fauna que muestra la información recopilada por el Banco de Datos de Biodiversidad de Canarias anteriormente expuesta, y la obtenida con la visita de reconocimiento del espacio afectado por la Modificación Sustancial, cabe considerar que la diversidad biológica natural en el interior del ámbito no destaca, debido a que los ecosistemas naturales han sido eliminados, siendo las especies vegetales y faunísticas predominantes en su interior las propias de entornos ampliamente antropizados.

6.8.- PAISAJE

El ámbito de Modificación se integra en un entorno con urbanización consolidada en el que lo más relevante es el carácter de zona turística basada en la modalidad morfología de parcelas de uso hotelero con frecuencia de arquitecturas específicas y ajardinamiento más o menos profuso en determinados enclaves. Dicha caracterización coexiste con la formación residencial y comercial asociada a la zona urbana de Bellavista, incluyendo la prolongación de construcciones de uso terciario y de almacenamiento junto a la Avenida de Moya.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 51/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 214/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Se complementa con el espacio abierto que se prolonga a lo largo del cauce abierto que se extiende fuera del ámbito y la colindancia en el recorrido de la Autovía GC-1, tras la cual se desarrolla el conjunto de interés geomorfológico y paisajístico de las Rampas de Amurga.

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

El paisaje es un importante factor del medio ambiente, recurso natural difícilmente renovable y fácilmente despreciable, susceptible de recibir impactos como consecuencia de las malas actuaciones del hombre. Constituye una variable ambiental que surge de la interacción de otras como la topografía del terreno, el tipo de sustrato, la vegetación que se asienta sobre el mismo y sobre todo, los usos existentes en el territorio, pues frecuentemente su instalación produce alteraciones totales de los otros parámetros enunciados.

La consideración del paisaje como un recurso natural y su valoración como tal, está muy relacionada con la progresiva importancia que se da a la conservación de espacios naturales, con dos modalidades principalmente:

- Espacios con alto grado de naturalización en los que la antropización, y por lo tanto las huellas de ésta en el paisaje, es escasa.

- Espacios en los que la integración de actividades humanas en el medio ha dado como resultado un entorno antropizado, pero con sistemas sostenibles de explotación, en los que el paisaje suele estar compuesto por un mosaico complejo de elementos naturales y antrópicos entre los que se establecen intensas relaciones.

Sin embargo, el concepto de paisaje como recurso natural no debe limitarse exclusivamente a estos dos tipos de espacios, que por supuesto cuentan con una serie de valores naturales y paisajísticos muy especiales, sino que debe aplicarse también a los espacios más humanizados, incluso a aquellos que lo están en su grado máximo (las ciudades), pues además de que en todos ellos es posible encontrar elementos naturales en mayor o menor medida, la percepción del entorno tiene un importante papel en el bienestar humano y en la calidad de vida.

A continuación, se recogen los rasgos característicos y definitorios del concepto "paisaje":

- Ha de ser percibido.

- Integra un conjunto de elementos, tanto visibles como no visibles, de origen natural y antrópico.

- Es un elemento dinámico, en continua evolución y transformación.

- El paisaje está en permanente evolución como consecuencia de:

  - Procesos dinámicos naturales del medio biótico (evolución de la vegetación, colonización, sustitución, etc.) y del medio abiótico (procesos erosivos o sedimentarios, transformaciones de los cursos fluviales, procesos glaciares, etc.).
  - Procesos antrópicos: roturaciones, transformación de usos de suelo, instalación de infraestructuras, etc.

Cada uno de los medios citados (biótico, abiótico y antrópico) va a tener diferente peso específico en cada unidad de paisaje, estableciéndose entre ellos una serie de relaciones e interdependencias que dan unidad al conjunto y determinan su evolución.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 52/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 215/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

En la zona de actuación y en las áreas próximas, se identifican los siguientes contextos paisajísticos.

- Paisajes naturales. Corresponderían a entornos en los que el paisaje presenta una componente natural dominante, incluso sin concretar espacios paisajísticamente relevantes por su relieve ni por su cubierta vegetal. No se aprecia esta tipología ni en el interior del ámbito de estudio ni en el espacio que lo bordea.

- Paisaje antropizado. Caracteriza buena parte del sector tanto en el sector septentrional como este, en los que las condiciones fisiográficas del espacio se encuentran alteradas, -parcelas agrícolas en desuso, zonas removidas, acopios, etc., prácticamente con vegetación de sustitución o áreas con plantaciones de origen antrópico.

- Paisaje urbano. En el interior de la superficie, esta tipología se aprecia en el entorno edificado localizado en la zona sur y suroeste del espacio, junto a la GC-500 y el suelo urbano de Bellavista. Más al sur, se localiza el núcleo turístico de Playa del Inglés, que en líneas generales define un entorno urbano bastante compacto.

El resto de los límites del sector quedan establecidos por la GC-1 al norte y por los terrenos urbanizables del SUNS TU El Veril, del PGO Supletorio en tramitación, que se corresponde en su mayor parte con la llanura aluvial de varios barrancos y una zona de rellenos antrópicos.

El **análisis paisajístico** de este estudio se basa en una metodología analítica que considera el paisaje como un recurso natural o elemento del medio, distinguiendo entre paisaje intrínseco y paisaje extrínseco.

De esta manera, cuando se definen las cualidades de una unidad de paisaje nos referimos, por una parte, a las condiciones de visibilidad reflejadas en las **incidencias visuales** y por otra a las características intrínsecas reflejadas en la **calidad paisajística**. La consideración conjunta de ambos conceptos determina la **fragilidad paisajística** de cada unidad de percepción ante los impactos derivados del desarrollo de la propuesta de ordenación, lo que nos permitirá evaluar las áreas que precisan medidas correctoras.

- Incidencia visual: se refiere a la visibilidad del territorio desde los puntos valorados con potencial de vista, es decir, de los elementos del ámbito de estudio receptores de vistas. Intervienen aquí los parámetros de concavidad y convexidad del terreno, la altitud, el relieve, la distancia, etc. En definitiva, se valora el grado de emisión de vistas del ámbito sin entrar en la calidad y el carácter del paisaje en que se integra. Esto nos permitirá determinar la capacidad para asimilar impactos que puedan ser producidos por la ocupación urbana del espacio.

- Calidad paisajística: atiende al grado de conservación de los elementos naturales que definen el paisaje.

- Fragilidad paisajística: es el potencial de un paisaje para absorber o ser visualmente perturbado como consecuencia de las actuaciones humanas. Únicamente tendrán fragilidad paisajística ALTA aquellos sectores que, teniendo alta incidencia visual, también presentan una alta calidad paisajística.

El método para la determinación de la **cuenca visual** consiste en buscar aquellos puntos desde los que es posible el acceso visual al ámbito, considerando también la mayor o menor concentración de observadores. En este caso, cabe considerar que, dado el carácter prácticamente llano y algo deprimido del espacio, las cuencas desde las que es posible el acceso visual sobre el sector de estudio quedan bastante restringidas a las posiciones que presentan capacidad para concentrar observadores en una franja no muy extensa a su alrededor.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 53/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 216/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Como se puede apreciar en las imágenes que siguen a continuación, desde los enclaves de población (sectores puntuales de los suelos urbanos colindantes) y de las carreteras de interés insular (GC-1 y GC-500) colindantes con el sector, resulta fácil la apreciación nítida de gran parte de esta superficie debido a la corta distancia y a que prácticamente no se interponen elementos que actúen de barreas de ocultación visual.





Fotografía nº 1: Imagen del sector desde la GC-1, desde un punto situado a poniente del ámbito.



Fotografía Nª 2: Imagen del sector desde la GC-1, tomada a naciente del ámbito.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 54/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 217/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50



Fotografía Nª 3: Panorámica tomada desde paso inferior GC-500 a su paso al sur del sector de ordenación.



Fotografía Nª 4 Imagen desde la GC-500 a su paso por el sector sur del ámbito de ordenación.



Fotografía Nª 5: Panorámica tomada desde la pista de tierra que recorre el ámbito en su sector sur, junto al área edificada.



Fotografía Nª 6: Panorámica tomada desde la pista de tierra que recorre el ámbito en su sector sur, hacia el SO, donde se puede ver parte de la zona comercial de Bellavista, y parte de las instalaciones del antiguo canódromo.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 55/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 218/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Partiendo por tanto de la base de que las cuencas desde las que en principio es posible el acceso visual sobre el ámbito de estudio son: las posiciones en el espacio urbano del entorno (suelo urbano de Bellavista) y el sistema viario próximo, se determinan los siguientes puntos o zonas con **POTENCIAL DE VISTAS** (Ver Plano de Percepción Paisajística adjunto):

- Puntos potenciales de vista fijos.

  Se considera con **Alto** potencial de vistas la zona residencial y comercial de Bellavista, en el extremo oeste del sector, pues concentra un número elevado de observadores

  Se incluye con **Moderado** potencial de vistas las edificaciones de uso turístico del ámbito de Playa del Inglés con visión directa al ámbito de estudio (pues aun concentrando un alto número de observadores, la distancia al ámbito es ya significativa).

  Con **Bajo** potencial de vista se consideran el resto de las edificaciones que pueden tener alguna perspectiva sobre la parcela de actuación (en este caso se trata de las traseras de edificaciones residenciales y comerciales existentes en el entorno).

- Puntos potenciales de vista móviles.

  Se identifican con **Moderado** potencial de vista los tramos de viales que lindan con el ámbito de ordenación, entre los que destacan la GC-1 al norte, la GC-500 al sur y la calle Alcalde Enrique Jorge al suroeste, que presentan moderada capacidad de concentración de observadores, y desde los que se tienen vistas nítidas del sector, algo dificultadas por la existencia de plantaciones de borde de viario en el caso de las dos primeras, y el poco número de usuarios de la segunda, cuando se convierte en un vial de tierra.

La **incidencia visual** hace referencia a la visibilidad del territorio desde los puntos o zonas señalados con potencial de vistas, es decir a los elementos del ámbito receptores de vistas. Intervienen aquí los parámetros de concavidad y convexidad del terreno, la altitud, el relieve, la distancia, el recubrimiento vegetal, la interposición de barreras visuales naturales o artificiales, etc. En definitiva, se valora el grado de emisión de vistas, sin entrar en la calidad y el carácter del paisaje en que se integra; que para el caso de estudio ha sido catalogada como **Moderada-Alta** para la totalidad del espacio que comprende el sector, pues la visibilidad se ve en parte dificultada por la existencia de barreras vegetales y/o edificatorias en el entorno del sector de estudio.

La **calidad paisajística**, que se define por el grado de conservación de los elementos naturales del paisaje: es predominantemente baja o nula en la casi totalidad de la superficie del sector, pues en su mayoría ha sido desprovisto casi por completo de todo rasgo de su fisionomía original como consecuencia de los usos agrarios del pasado, el acopio de material de origen antrópico, así como por los rellenos necesarios para la realización de la GC-1 y también por la ocupación edificatoria. Se ha considerado de calidad media-baja, las frondosas existentes junto a las antiguas instalaciones del canódromo (donde aparecen especímenes vegetales de interés como palmeras y tarajales). En general se puede considerar como un entorno con una calidad paisajística baja.

Por último, la **fragilidad paisajística**, por definición hace referencia a áreas de alta calidad paisajística y alta incidencia visual, así como a las zonas que teniendo una media o baja incidencia visual tengan un grado elevado de calidad paisajística, por lo que las acciones que se realicen sobre el paisaje pueden resultar altamente significativas. En este caso no podemos hablar de fragilidad puesto que la calidad paisajística obtenida para el sector de estudio resultó ser **baja - muy baja**. Esta circunstancia permite concluir que el conjunto de actuaciones no traerá consigo repercusiones negativas significativas sobre el paisaje, si bien, dada la incidencia visual moderada-alta de la totalidad del sector, se hace necesaria la adopción de medidas de integración, en particular en las zonas de borde de la superficie, para asegurar un conveniente grado de integración paisajística de la urbanización.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 56/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 219/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

6.8.- PATRIMONIO CULTURAL

En el ámbito de estudio no se identifica ninguna manifestación que haya sido declarada Bien de Interés Cultural conforme a la Ley 11/2019, de 25 abril, de Patrimonio Cultural de Canarias.

De la información contenida en el Plan Territorial Especial de Patrimonio Histórico del Cabildo de Gran Canaria y en la Carta Etnográfica de Gran Canaria de la FEDAC, se desprende que en el interior de dicha superficie no existe ninguna manifestación de interés histórico, ni etnográfico, ni del patrimonio cultural.

Por su parte, durante el reconocimiento de la superficie de estudio específicamente realizado para la elaboración del presente documento, no se constató la presencia de ninguna manifestación que pudiera destacar por su interés histórico arqueológico, ni etnográfico, en el interior del sector de ordenación.

En el sector -oeste- de la parcela se encuentra en estado muy ruinoso la estructura del antiguo canódromo de Maspalomas, careciendo de cualquier tipo de valor como tal.



Panorámica del antiguo canódromo de Gran Canaria al -oeste- de la parcela.

Cabe concluir que el ámbito de estudio carece de valores adscritos al patrimonio histórico – cultural.

6.9.- ÁREAS PROTEGIDAS

El ámbito objeto de Modificación Menor **NO** se ubica dentro de los límites de los espacios de la Red de **Espacios Naturales Protegidos de Canarias** delimitado según Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, ni tampoco a espacios de la **Red Natura 2000**, al amparo de la Directiva 92/43CEE, de 31 de marzo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y la flora silvestres, en los siguientes términos. Igualmente, tampoco está dentro de espacios de la Red Natura 2000, por lo que no se produce ningún tipo de afección directa sobre los mismos.

En cuanto a posibles afecciones indirectas sobre estos espacios, dado el objeto de la propuesta, se puede descartar cualquier tipo de incidencia indirecta sobre los mismos. En las siguientes imágenes se puede observar la distancia hacia estos espacios desde el área de la actuación.

No se identifica en el interior de la superficie de estudio, ni en un amplio entorno a su alrededor, **ningún Hábitat de Interés Comunitario** de los delimitados en Canarias en aplicación de la Directiva Hábitats.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 57/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 220/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Aunque en la imagen siguiente se ubica una pequeña superficie de hábitat 5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos, éste está declarado como no prioritario, además de que en este sector se encuentra mal delimitado.
Dichas formaciones se encuentran remitidas a conservación de acuerdo a lo regulado en el artículo 45 de la *Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad*. En este caso, la compatibilidad de las determinaciones de la Modificación estaría condicionada a la no alteración de los valores que justifican dicha cualidad jurídica. No constituye, sin embargo, un aspecto que resulte confrontado o incompatible con la ordenación que se evalúa



Situación y emplazamiento del HIC (5330) más cercano. Fuente: IDECanarias

6.10.- USOS E INFRAESTRUCTURAS

En el interior del ámbito de estudio no existe ninguna infraestructura más allá del canódromo y en cuanto a las de su entorno, la más relevante es la viaria, en concreto el paso de la GC-1

Así en el entorno urbano, con una hilera de edificaciones a lo largo de la Avenida de Moya, destinadas a uso comercial, terciario, de oficinas, almacenamiento y una vivienda en la fachada trasera.

- En el interior, se encuentran las instalaciones en desuso del antiguo canódromo, con vestigios de ocupación ilegal espontánea.
- Al sur, discurren la Avenida de la Unión Europea y la Avenida de Moya, tras las cuales se extiende la zona turística de Playa del Inglés-Maspalomas, con hoteles y apartamentos.
- Al este, el área es principalmente un espacio no urbanizado en el fondo de un barranco, sin usos específicos.
- Al oeste, se desarrolla el núcleo residencial de Bellavista, con estribaciones orientales del barrio de San Fernando.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 58/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 221/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Otras infraestructuras y/o estructuras identificadas dentro del ámbito son, una línea de eléctrica de 20 Kv, una línea de telefonía, un pozo y algunos depósitos asociados, hoy en día abandonados, la red de riego de la jardinería entorno a la autopista, y algunas tuberías de trasporte de agua de riego. Además de numerosas pistas.





Edificaciones y diferentes usos localizados al -sur- del espacio.



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 59/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 222/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50



Zona residencial y comercial al oeste del ámbito



Entrada principal en estado ruinoso de canódromo de Maspalomas.

En conclusión, se trata de un área con urbanización del suelo en contacto con un entorno periurbano.

6.11.- POBLACIÓN, SOCIOECONOMÍA Y PERSPECTIVA DE GÉNERO

El ámbito de estudio se encuentra territorialmente adscrito al Término Municipal de San Bartolomé de Tirajana, que es el de mayor extensión de la isla de Gran Canaria (335 Km^2). Este T.M. contaba, según datos del año 2024 del Instituto Canario de Estadística (ISTAC), con 54.116 habitantes.

La principal actividad económica del municipio de San Bartolomé de Tirajana la constituye el turismo (hostelería y restaurantes principalmente), es decir, las actividades incluidas en el sector servicios son las que ocupan al mayor porcentaje de la población municipal. Estas actividades se concentran en el entorno de las Playas de San Agustín y del Inglés-Maspalomas, que es donde se localizan las plazas hoteleras más numerosas del municipio y de la isla, y en el que trabaja tanto la población residente como la que se traslada desde municipios cercanos.

En cuanto al entorno del sector de ordenación: el uso turístico-residencial y los espacios dotacionales asociados se han ido consolidando en el entorno del núcleo de Maspalomas-Playa del Inglés -San Fernando, que se extiende en todas las direcciones de la superficie de ordenación, salvo al -norte- y

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 60/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

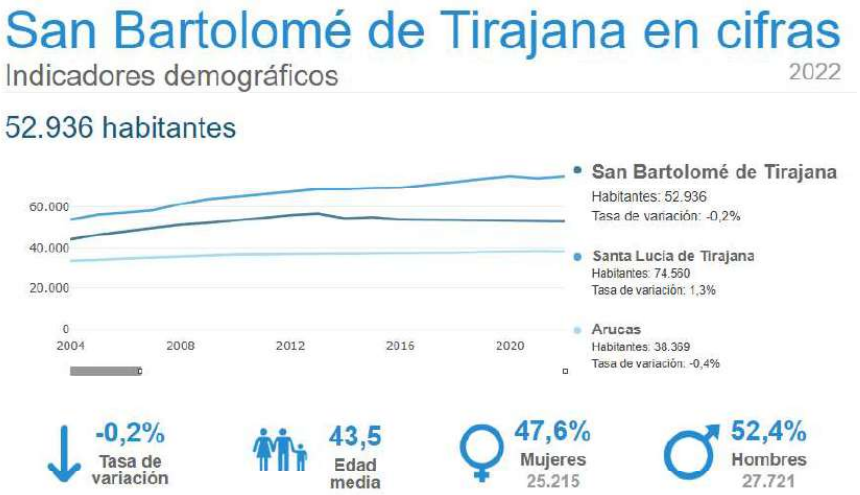
Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 223/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

que cuenta con una población de 17.943 habitantes en 2023, aunque tiene una población flotante elevada relacionada con el turismo.

La principal actividad económica del municipio de San Bartolomé de Tirajana la constituye el turismo (hostelería y restaurantes principalmente), es decir, las actividades incluidas en el sector servicios son las que ocupan al mayor porcentaje de la población municipal. Estas actividades se concentran en el entorno de las Playas de San Agustín y del Inglés-Maspalomas, que es donde se localizan las plazas hoteleras más numerosas del municipio y de la isla, y en el que trabaja tanto la población residente como la que se traslada desde municipios cercanos.



Indicadores demográficos básicos del municipio de San Bartolomé de Tirajana. Fuente: ISTAC.

El área de Modificación, salvo por una vivienda con acceso desde la pista trasera de la Avenida de Moya, no incluye zonas residenciales que puedan verse afectadas directamente por las determinaciones urbanísticas. Aunque no es una variable relevante en la evaluación ambiental en cuanto a su delimitación interior, se planea convertirla en una nueva zona residencial.

Sin embargo, el área colinda al oeste con el núcleo de Buenavista, que cuenta con varias decenas de viviendas y alberga a 1,782 residentes. A mayor distancia, entre la calle Alcalde Marcial Franco y las Avenidas de Tirajana, Tejeda y Gáldar, hay otras secciones residenciales con 4,681 personas. Más allá de estas avenidas, el desarrollo residencial continúa, pero la influencia del área de Modificación se diluye significativamente.

La distribución por grupos de edad y sexo en el área de Modificación es similar a la media del conjunto urbano costero de San Bartolomé de Tirajana, aunque hay una mayor proporción de personas mayores de 64 años en las inmediaciones.

La perspectiva de género es relevante en la planificación urbanística de esta área, ya que la distribución de la población por sexo influye en varios aspectos:

- Gestión del suelo: El papel de hombres y mujeres en la definición de pautas de gestión y dinamización del uso del suelo.
- Índices de fecundidad y natalidad: Su relación con la planificación urbanística a medio y largo plazo.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 61/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 224/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

- Población anciana: El papel de las mujeres en el crecimiento de esta población y su interacción con los servicios urbanísticos, dada su mayor esperanza de vida.
- Espacio público: La interacción de las mujeres con el espacio público, incluyendo recorridos cotidianos, cuidado de niños y mayores, y uso de áreas públicas.
- Seguridad y mobiliario urbano: Las necesidades específicas de seguridad y mobiliario urbano asociadas a las mujeres.

En el entorno residencial que rodea el área de Modificación, no hay diferencias sustanciales respecto al conjunto costero del municipio. No se identifican particularidades que afecten los objetivos de asimilación de la ordenanza zonal comercial o turística en Suelo Urbano.

El porcentaje de mujeres y varones en el conjunto analizado se sitúa por término medio en una horquilla de 2-3% de diferencia en todos los grupos de edades, que no es representativa en la intencionalidad de este estudio.

6.12.- RIESGOS

Para el análisis de los riesgos potenciales en el ámbito de estudio se ha considerado la información publicada por el proyecto "Prevención de Riesgos Naturales y Tecnológicos en la Planificación Territorial y Urbanística – RIESGOMAP" de la Viceconsejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias, a través de las herramientas de observación de IDECanarias.

En el caso de los riesgos analizados, el proyecto "RIESGOMAP" presenta generalmente los valores más restrictivos, dado que estima los riesgos mediante la combinación de la peligrosidad (probabilidad de ocurrencia de un fenómeno potencialmente dañino), la exposición (cantidad de bienes que se encuentran en un lugar y que pueden ser dañados) y la vulnerabilidad (susceptibilidad de los bienes expuestos a ser dañados o afectados por la incidencia del peligro).

A continuación se describe la situación del ámbito de estudio en lo concerniente a exposición a **riesgos naturales** identificados en el municipio de San Bartolomé de Tirajana a partir de la información disponible al respecto, -sin pretender ultimar un análisis riguroso ni concluyente a cerca de la exposición de bienes materiales y/o personales a la ocurrencia de riesgos naturales-, para su consideración en la toma de decisiones al nivel que nos ocupa, aún sin que se disponga de Plan Territorial Autonómico, ni Insular, que establezcan determinaciones concretas a tener en consideración en este sentido.

- **PELIGROSIDAD SÍSMICA NATURAL O INDUCIDA**

Los movimientos telúricos consisten en la liberación repentina de la energía acumulada en la corteza terrestre en forma de ondas que se propagan en todas direcciones.

No existe, actualmente, ningún método capaz de predecir el tiempo, lugar y magnitud de un terremoto, por ello las medidas preventivas van por el camino de mejorar las características constructivas de las zonas con actividad sísmica importante. Esto se consigue con una implantación rigurosa y exigente de la normativa constructiva. En España, la Norma básica en vigor se denomina:

- *Norma de Construcción Sismo resistente (NCSE-02).*

En Canarias los riesgos sísmicos generados por este tipo fenómeno están analizados en el Plan Especial de Protección Civil y Atención de Emergencias por riesgo sísmico en la comunidad autónoma de Canarias, denominado PESICAN (DECRETO 72/2010, de 1 de julio).

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 62/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 225/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50



Mapa de peligrosidad sísmica para un periodo remoto de 500 años.

Cuando observamos el mapa de peligrosidad, prácticamente todo el archipiélago entra dentro de una escala de intensidad de VI (con período de retorno de 500 años), para lo cual según la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil ante el Riesgo Sísmico (1995) se estipula que se elaborarán los mapas de riesgo que proporcionarán una visión lo más precisa posible acerca de las probables consecuencias de una catástrofe sísmica.

Al grado VI, se los considera "levemente dañinos", y se caracterizan por los siguientes aspectos:

Sentido por la mayoría dentro de los edificios y por muchos en el exterior. Algunas personas pierden el equilibrio. Muchos se asustan y corren al exterior. Pueden caerse pequeños objetos de estabilidad ordinaria y los muebles se pueden desplazar. En algunos casos se pueden romper platos y vasos. Se pueden asustar los animales domésticos (incluso en el exterior).

Se presentan daños de grado 1 (Daños de despreciables a ligeros -ningún daño estructural, daños no-estructurales ligeros-. Fisuras en el revestimiento de pórticos o en la base de los muros).

Fisuras en tabiques y particiones en muchos edificios de clases de vulnerabilidad A y B; algunos de clases A y B sufren daños de grado 2 (Daños moderados -daños estructurales ligeros, daños no estructurales moderados-. Grietas en vigas y pilares de pórticos y en muros estructurales. Grieta en tabiques y particiones; caída de enlucidos y revestimientos frágiles. Caída de mortero de las juntas de paneles prefabricados); algunos de clase C sufren daños de grado 1.

Tipo de estructura		Clase de vulnerabilidad					
		A	B	C	D	E	F
Fábrica	Piedra suelta o canto rodado						
	Adobe (ladrillos de tierra)						
	Mampostería						
	Sillería						
	Sin armar, de ladrillos o bloques						
	Sin armar, con forjado s de hormigón armado						
	Armada o confinada						
Hormigón armado (HA)	Estructura sin diseño sismoresistente (DSR)						
	Estructura con nivel medio de DSR						
	Estructura con nivel alto de DSR						
	Muros sin DSR						
	Muros con nivel medio de DSR						
	Muros con nivel alto de DSR						
Acero	Estructuras de acero						
Madera	Estructuras de madera						

Clase de vulnerabilidad más probable
Rango probable
Rango menos probable, excepcional

Clases de vulnerabilidad según estructuras (edificios)

Para el caso de los Maremotos o Tsunamis, la Dirección General de Protección Civil y Emergencias dispone de cartografía de peligrosidad ante maremotos que permita determinar los ámbitos territoriales en los que es imprescindible, aconsejable o innecesaria la elaboración de los correspondientes planes

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 63/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 226/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

de protección civil. Estos mapas de peligrosidad con las elevaciones del nivel del mar resultantes en cada punto de la costa y los tiempos de llegada para cada fuente, incluyen las islas Canarias.

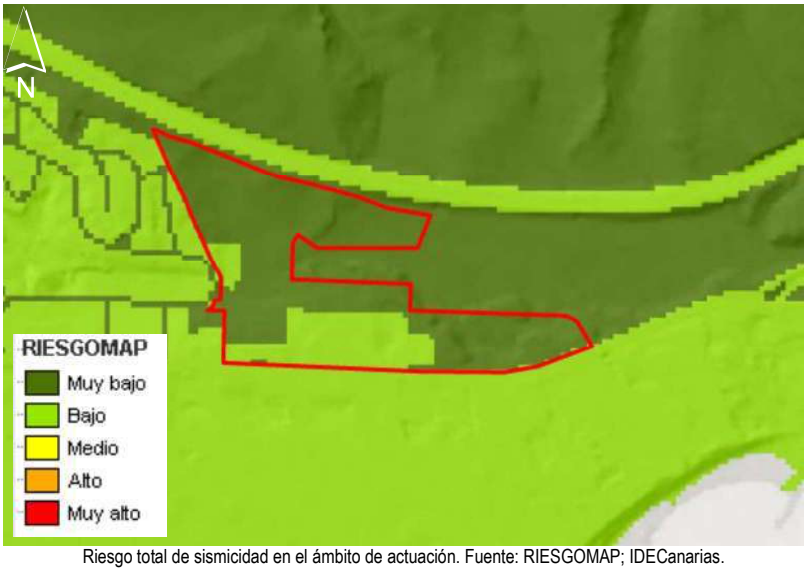
Un maremoto es básicamente una ola o serie de olas que se producen en una masa de agua al ser empujada violentamente por una fuerza que la desplaza verticalmente. Un maremoto puede ser provocado por terremotos, volcanes, derrumbes costeros o subterráneos, explosiones de gran magnitud o incluso meteoritos.

Como puede suponerse, los maremotos pueden ser ocasionados por terremotos locales o por terremotos ocurridos a considerable distancia. De ambos, los primeros son los que producen daños más devastadores debido a que no se cuenta con tiempo suficiente para evacuar la zona (generalmente se producen entre 10 y 20 minutos después del terremoto) y a que el terremoto, por sí mismo, genera terror y caos que hacen muy difícil organizar una evacuación ordenada.

En el mapa expuesto anteriormente sobre Peligrosidad Sísmica, solo se identificaron zonas con peligrosidad sísmica Muy Baja.

Con la información disponible se considera que este tipo de amenaza y/o riesgo no tiene capacidad para afectar de forma significativa, directa o indirectamente, al desarrollo de la Modificación Menor.

Si se atiende al análisis de datos de Riesgo Sísmico descrito en la aplicación "Prevención de Riesgos Naturales y Tecnológicos en la Planificación Territorial y Urbanística – RIESGOMAP" de la Viceconsejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias, consultada a través de las herramientas de observación de IDE-Canarias, se concluye que la zona presenta un riesgo general "Bajo-Muy bajo" con carácter generalizado, y se presupone que las determinaciones de la Modificación Menor no van a inducir aumento relevante de la exposición a riesgo sísmico en el sector, puesto que las mismas no implican la implantación de instalaciones sensibles frente al peligro por sismicidad, o que puedan dar lugar a concentración humana significativa.



Riesgo total de sismicidad en el ámbito de actuación. Fuente: RIESGOMAP; IDECanarias.

El ámbito de Modificación Menor se desarrolla en una zona con "BAJA – MUY BAJA" probabilidad de ocurrencia de movimientos sísmicos. Por consiguiente, se puede descartar que dicha modificación pueda generar problemas de cara a un posible episodio de movimientos sísmicos que comprometa la seguridad de la población y las infraestructuras en el ámbito de actuación.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 64/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 227/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

- **PELIGROSIDAD DE RIESGO HIDRÁULICO**

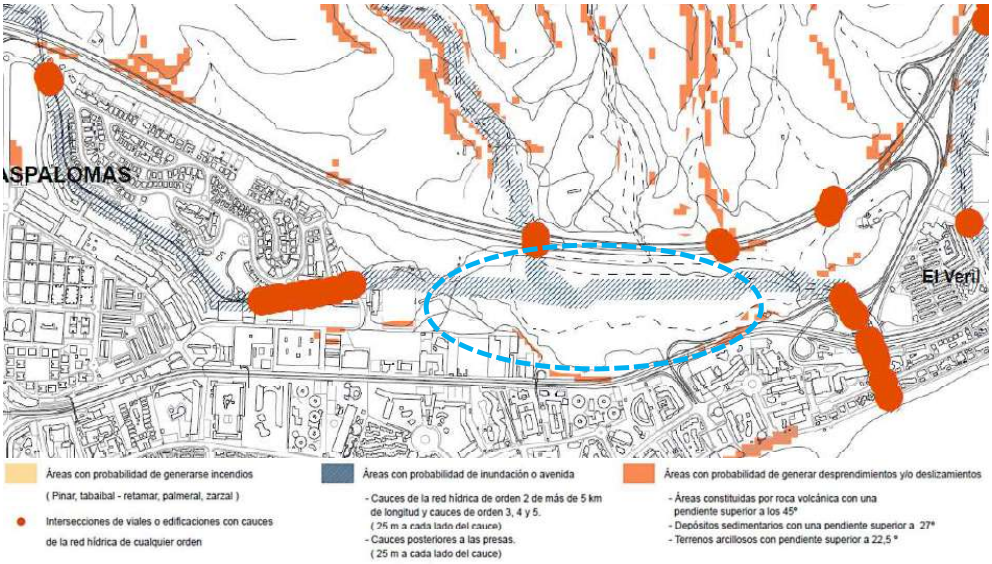
Se considera por muchos expertos que las inundaciones son uno de los fenómenos naturales con mayor impacto económico y social en España. Desde épocas remotas se tienen registros de episodios de inundaciones con graves consecuencias sobre la población, los bienes, las infraestructuras, etc., siendo el fenómeno más reciente el relacionado con el episodio de Depresión Aislada a Niveles Altos (DANA) ocurrido el 29 de octubre de 2024 en la Comunidad Valenciana, en donde se registraron severas inundaciones que afectaron al territorio de forma muy considerable.

En el contexto de Canarias, el *Decreto 115/2018, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil y Atención de Emergencias por Riesgo de Inundaciones en la Comunidad Autónoma de Canarias* (PEINCA), establece la clasificación de áreas inundables en función del riesgo y la estimación de afecciones y daños que puedan producirse por la ocurrencia de inundaciones en el archipiélago canario.

En este sentido, este riesgo se estudió a través de las ARPSI cercanas y a las Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI), en donde los períodos de retorno pueden ser de 10, 100 y 500 años respectivamente.

El ámbito de la Modificación Menor, así como su entorno, se desarrolla fuera de áreas ARPSI, según el documento "Memoria de la 'Revisión y actualización de la evaluación preliminar del riesgo de inundación – EPRI 3er Ciclo (2027 – 2033)'.

Según se aprecia en la imagen que sigue a continuación, tomada del Mapa de Riesgos incluido en los planos de información del PGO Supletorio de San Bartolomé de Tirajana, al sur del ámbito de ordenación, -pero en su exterior-, se detecta riesgo hidráulico en la zona de intersección de viario con el cauce del Barranco del Tablero.



Fuente: Plano de Riesgos del PGO Supletorio (en tramitación) de San Bartolomé de Tirajana.

En todo caso, teniéndose en cuenta en primer lugar que en el ámbito no se identifica ningún ARPSI ni se localiza sobre terreno susceptible de inundación; y, en segundo lugar, que el riesgo en el entorno del ámbito es muy localizado, se afirma que el riesgo por inundación fluvial en el ámbito de la modificación menor es prácticamente inexistente.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 65/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

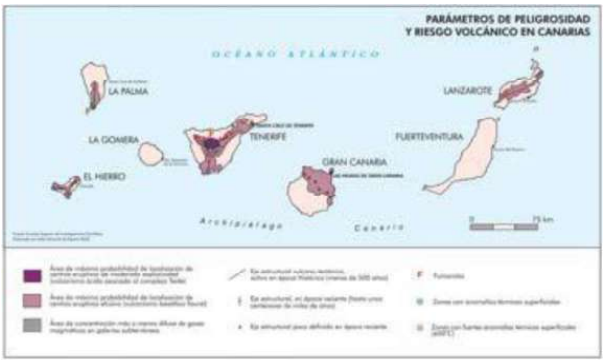
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 228/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

- **PELIGROSIDAD POR RIESGO VOLCÁNICO**

En cuanto a la peligrosidad por riesgo volcánico, siempre hay que tenerla en cuenta en unas islas de naturaleza volcánica como son las Islas Canarias, pese a que no todas las islas tienen el mismo nivel de actividad eruptiva reciente, ni las mismas probabilidades de que se produzcan en ellas erupciones volcánicas en un futuro cercano.

La isla de Gran Canaria se ha construido a través de erupciones volcánicas de naturaleza predominantemente basáltica, con un mecanismo eruptivo estromboliano (VEI 1, 2 o 3). Se indica que un evento volcánico de alta peligrosidad es un riesgo de tipo extensivo que afecta a toda la isla, aunque la probabilidad de ocurrencia es baja.

Por otra parte, la frecuencia de estas erupciones es difícil de predecir, ya que el modelo que se aplica para explicar la construcción del archipiélago no despeja algunas dudas en relación sobre la pauta de la actividad. Con el conocimiento sobre dichos extremos del que se dispone en la actualidad es muy difícil predecir los riesgos derivados de erupciones, aunque sí se pueden detectar las zonas donde probablemente sucedan.



Parámetros de peligrosidad y riesgo volcánico en Canarias. Fuente: Instituto Geográfico Nacional.

Para el análisis de la peligrosidad sísmica se ha procedido a consultar el (PEVOLCA), Plan Especial de Protección Civil y Atención de Emergencias por Riesgo Volcánico en la Comunidad Autónoma de Canarias, elaborado a petición de la Dirección General de Seguridad y Emergencias del Gobierno de Canarias y aprobado por *Decreto 112/2018, de 30 de julio*.

Tal y como indica en sus objetivos, el PEVOLCA *"tiene por objeto garantizar una respuesta coordinada, ágil, eficaz y eficiente de todas las administraciones públicas para hacer frente a crisis sismovolcánicas, que pueden dar lugar a erupciones tanto subaéreas como submarinas, y a las emergencias derivadas de las mismas y que se originen en el territorio de la Comunidad Autónoma de Canarias, así como velar por el cumplimiento de las medidas de prevención contempladas en la normativa vigente".*

En el PEVOLCA se ha determinado diferentes zonas con distintas probabilidades de afectación por manifestaciones de actividad volcánica con la identificación de elementos vulnerables específicos en toda Canarias, en función de su naturaleza, ya sean sociales, tecnológicos o naturales.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 66/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 229/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50



Riesgo Volcánico en el ámbito de la Modificación Menor. Fuente: Cartografía RIESGOMAP, IDECANARIAS

En el caso que nos ocupa, atendiendo al plano anterior, el riesgo volcánico para esta zona de la isla está catalogado como "Bajo" o "Muy Bajo".

Como conclusión, este sector se emplaza en una zona de "BAJA-MUY BAJA" probabilidad de riesgo volcánico, por lo que se pueden descartar problemas de cara a una eventual erupción volcánica.

- **PELIGROSIDAD POR MOVIMIENTOS DEL TERRENO.**

Los movimientos del terreno son habituales en el medio geológico, asociados a la acción de la gravedad, a la meteorización de los materiales geológicos, y a la actuación de otros fenómenos naturales y ambientales e, incluso, inducidos por actuaciones antrópicas. Se originan como consecuencia de diferentes procesos geodinámicos que afectan a la superficie terrestre, que dan lugar a movimientos del terreno de diversas características, magnitud y velocidad.

Los más frecuentes y extendidos son los movimientos de ladera, que engloban en general a los procesos gravitacionales que tienen lugar en las laderas. Otro tipo, aunque menos extendido por estar asociado a determinados tipos de materiales y condiciones, son los hundimientos.

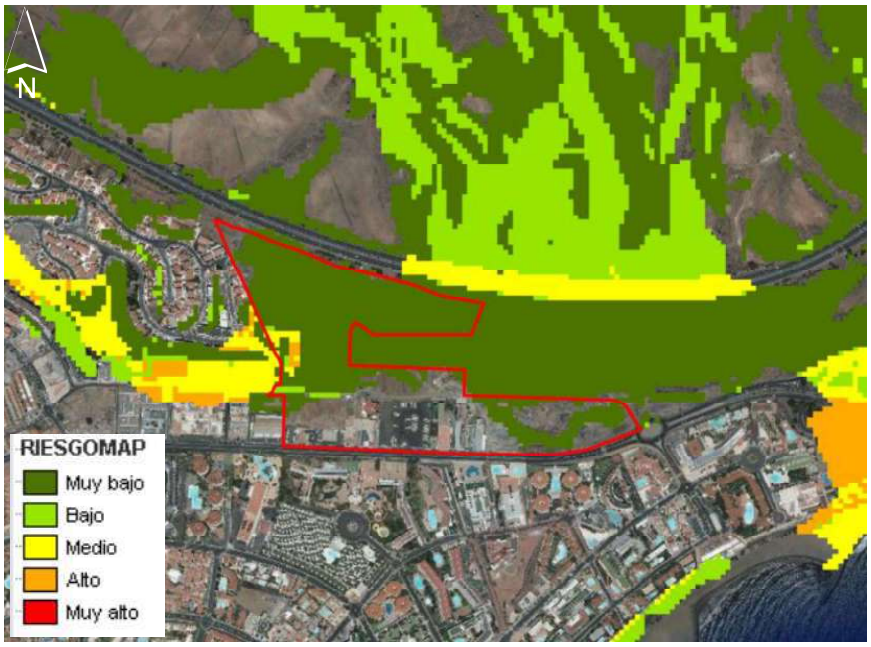
En Canarias, debido a factores como el accidentado relieve, la variada geología y condiciones climáticas, los movimientos de ladera tienen gran importancia, suponiendo las mayores pérdidas económicas provocadas por procesos geodinámicos externos (sin considerar la erosión y las inundaciones), y ocasionando riesgos, sobre todo, en zonas urbanas y en vías de comunicación. A pesar de las mejoras en el reconocimiento, predicción, medidas preventivas y sistemas de emergencia, los daños por movimientos de ladera en el mundo van en aumento.

Las causas son, principalmente, el aumento de la urbanización y desarrollo en áreas expuestas a deslizamientos, la continua deforestación de áreas con deslizamientos potenciales y el incremento de la precipitación regional en determinadas zonas debido a cambios climáticos. Los daños causados por los movimientos del terreno, deslizamientos y hundimientos, dependen de la velocidad y magnitud de los procesos. Los movimientos de ladera rápidos son los que ocasionan mayores riesgos y pueden causar víctimas, mientras que los lentos y las subsidencias presentan menor potencial de daños. Con respecto a los hundimientos, a pesar de su velocidad, es difícil que causen víctimas o daños importantes, a no ser en zonas urbanas o vías de comunicación.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 67/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 230/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Según el visor RIESGOMAP y el mapa adjunto, el ámbito de estudio incide sobre zonas de riesgo "bajo - muy bajo" concentrado principalmente en los bordes del sector norte-noreste y el borde sur, coincidentesl con las zonas más altas de las laderas del barranco.



Áreas susceptibles de ocurrencia de movimientos de tierra en el ámbito y su entorno. Fuente: Cartografía RIESGOMAP, IDECANARIAS.

El ámbito de Modificación Menor se desarrollaría en una zona con "BAJA – MUY BAJA" probabilidad de riesgo de desprendimientos y/o deslizamientos de ladera. Con la información disponible se considera que este tipo de amenaza y/o riesgo no tiene capacidad para afectar de forma significativa, directa o indirectamente, al desarrollo de la misma.

Por lo tanto, en general, en cuanto a los posibles riesgos que pudieran afectar al área objeto de estudio, cabe indicar que la exposición es prácticamente NULA o MUY BAJA.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 68/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 231/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

7.- CUALQUIER PROBLEMA MEDIOAMBIENTAL EXISTENTE. QUE SEA RELEVANTE PARA EL PLAN, INCLUYENDO EN PARTICULAR LOS PROBLEMAS RELACIONADOS CON CUALQUIER ZONA DE ESPECIAL IMPORTANCIA MEDIOAMBIENTAL, COMO LAS ZONAS DESIGNADAS DE CONFORMIDAD CON LA LEGISLACIÓN APLICABLE SOBRE ESPACIOS NATURALES Y ESPECIES PROTEGIDAS Y LOS ESPACIOS PROTEGIDOS DE LA RED NATURA 2000

En cuanto al estado actual del área de estudio y sus condiciones ambientales, es importante destacar un alto grado de antropización (ver plano del Estado Actual: vegetación, fauna, suelos, usos e infraestructura).

La parcela en cuestión ha experimentado diversos procesos y actuaciones que han deteriorado su calidad ambiental y paisajística. Entre estos factores se incluyen la intensa ocupación agrícola en épocas pasadas, la presencia de diversas tipologías de edificaciones para diferentes usos y, especialmente, la elevada antropización del entorno. Esta antropización se debe a movimientos de tierras y depósitos de rellenos antrópicos, algunos asociados a la construcción de la GC-1 y la GC-500, y otros sin un propósito claro.

La degradación del espacio comenzó con la apertura de pistas y caminos agrícolas, el desalojo de la vegetación natural y la roturación de terrenos. Las antiguas superficies de cultivo abandonadas son hoy espacios con escasa o nula vegetación, fácilmente identificables como eriales.

Además de los impactos residuales de las actividades agrícolas, se suman los efectos de diversas edificaciones destinadas a usos comerciales, industriales y de servicios. Destaca un continuo edificatorio al sur de la superficie, adyacente a la carretera GC-500. También es notable la edificación situada al oeste, coincidente con el antiguo canódromo de Maspalomas, actualmente en estado de ruina y abandono total.

Otro factor que contribuye a la degradación de la parcela y al impacto ambiental y paisajístico es el movimiento de tierras y la presencia de acopios de diversos materiales. Estos se concentran principalmente en los márgenes de la autopista GC-1 y la GC-500, realizados para facilitar su construcción o para crear explanadas destinadas a usos urbanos actuales.



Parte de la superficie donde se puede observar las antiguas infraestructuras del canódromo de Maspalomas.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 69/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 232/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50



Edificaciones localizadas al -sur- y anexas a la carretera GC-500 con diferentes usos.



Apoyo y tendido eléctrico en el interior de la superficie de ordenación.



Acopios de diferente naturaleza existentes en la zona oriental del sector.

- **Exposición a pérdida de valor natural**

En lo que respecta a zonas de importancia medioambiental, el principal problema que se puede identificar en el sector se refiere a la situación en que se encuentra en la periferia el Hábitat de Interés Comunitario 5330, aunque está muy degradado y tiene su continuidad paralelo a la autopista.

Toda la superficie del ámbito se ha visto sometido a una notable presión por los usos agrarios del pasado, así como las actividades y usos antrópicos del presente, que han causado a lo largo de los años una regresión del hábitat natural, fragmentándolo, degradando la comunidad vegetal potencial debido a la invasión de especies propias de ambientes degradados y exóticas invasoras que compiten con la vegetación natural, etc.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 70/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 233/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

8.- CARACTERÍSTICAS MEDIOAMBIENTALES DE LAS ZONAS QUE PUEDEN VERSE AFECTADAS DE MANERA SIGNIFICATIVA Y SU EVOLUCIÓN TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO ESPERADO EN EL PLAZO DE VIGENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR

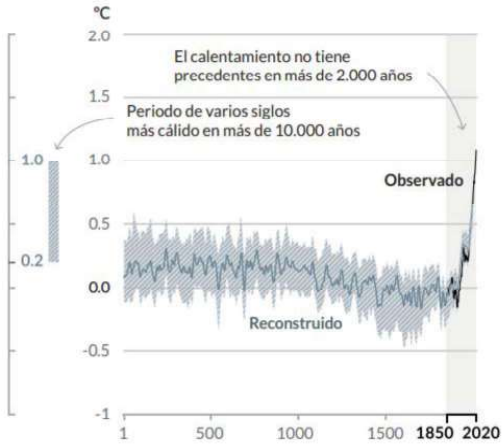
El diagnóstico de las características medioambientales de las zonas potencialmente afectadas en el ámbito de la Modificación de Bellavista tiene como objetivo evaluar la situación de los elementos heredados que conforman el actual paisaje urbanizado. Esto permitirá identificar posibles implicaciones de los cambios normativos propuestos.

Dado que se considera conveniente realizar un informe ambiental estratégico mediante una evaluación estratégica simplificada, se presenta la situación actual y las potencialidades ambientales del área.

A) ESCALA REGIONAL

A continuación, se realiza una descripción de los efectos derivados del citado fenómeno en las islas Canarias teniendo en cuenta, particularmente, la isla de Gran Canaria, así como la influencia que estos efectos pueden tener en el ámbito objeto de estudio cuando se encuentren consolidados los usos dispuestos en su interior.

El sexto informe de Evaluación del Grupo Intergubernamental de Expertos sobre Cambio Climático (IPCC, por sus siglas en inglés), entidad científica creada en 1988 por la Organización Meteorológica Mundial (OMM) y el Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente (PNUMA), alcanza conclusiones en las que considera que: "*La temperatura media global de la superficie terrestre ha experimentado incrementos sucesivos en las últimas cuatro décadas, de forma que en 2011-2020 fue aproximadamente 1,09 ºC superior a la de 1850-1900.*"



Aumento de la temperatura media global entre 1 d.C. y 2020 d.C. Fuente: Informe Grupo de Trabajo I del IPCC. 2021.

El sexto informe del IPCC revela que la litosfera está experimentando cambios geográficos en lo referente al cambio climático, materializándose sus efectos, principalmente, en los factores que tienen que ver con el nivel del mar, hielo marino de la región ártica y zonas climáticas del hemisferio norte.

- **Incremento del nivel del mar (NMM)**. Se ha observado un aumento, entre 1901 y 2018 de 0,2 metros, tratándose de un crecimiento superior al registrado en cualquier siglo anterior en, al menos, los últimos 3.000 años. Esta subida se debería a la expansión térmica del agua (50%), pérdida de hielo de los glaciares (22%), pérdida de los mantos de hielo (20%) y cambios en el almacenamiento de agua terrestre (8%).

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 71/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

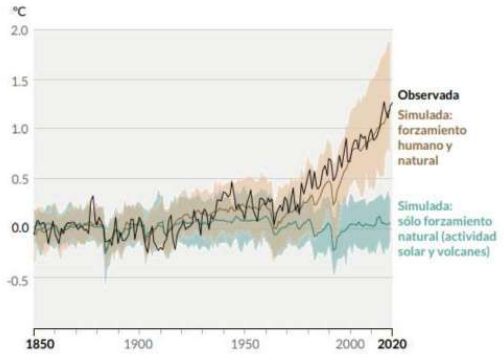
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 234/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

- **Disminución del hielo marino en el Ártico**. Ha experimentado una disminución entre 1979-1988 y 2010-2019, suponiendo una reducción interanual del orden del 40% en septiembre y del 10% en marzo.

- **Zonas climáticas**. Se detecta que las zonas climáticas se han estado desplazando hacia los polos en ambos hemisferios y la temporada de crecimiento vegetal se ha prolongado en promedio hasta dos días por década desde los años 50 del siglo XX en la región extratropical del hemisferio norte.

El sexto informe del IPCC, siguiendo la senda del anterior, afirma de forma contundente la correlación entre la influencia humana y los registros observados y escenarios futuribles del cambio climático. En concordancia con lo anterior, se afirma que "*La influencia humana es la principal causa del calentamiento de la atmósfera, el océano y la superficie terrestre*"**.**



Comparativa entre (1) simulación de forzamiento humano y natural y (2) solamente forzamiento de origen natural. Fuente: Informe Grupo de Trabajo I del IPCC. 2021.

Se establece, por consiguiente, que el calentamiento global observado ha sido, principalmente, causado por emisiones de GEI de origen antrópico, siendo atenuado parcialmente por la emisión de partículas de aerosoles. Los factores naturales y de variabilidad interna han tenido una influencia limitada.

De esta forma, el ser humano es el principal impulsor de:

- Retroceso de los glaciares desde la década de 1900.
- Subida del nivel del mar, al menos, desde 1971.
- Calentamiento de la capa superior del océano desde la década de 1970.
- Acidificación observada de la superficie del océano abierto.

La influencia humana ha contribuido a la disminución de la cobertura de nieve primaveral en el hemisferio norte desde 1950 y a la reducción, por derretimiento, de la superficie observada del manto de hielo de Groenlandia durante las últimas dos décadas.

El cambio climático antropogénico ha provocado el aumento de episodios extremos meteorológicos y climáticos tales como olas de calor, precipitaciones fuertes, sequías y ciclones tropicales desde la década de 1950. La influencia humana ha aumentado la posibilidad de ocurrencia de eventos extremos combinados, incluyendo la concurrencia de sequías y olas de calor, y las combinaciones de factores meteorológicos propicias para los incendios.

Las tendencias futuras indican que "*no hay vuelta atrás en algunos cambios del sistema climático. Sin embargo, algunos cambios podrían desacelerarse y otros podrían detenerse limitando el calentamiento*"**.**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

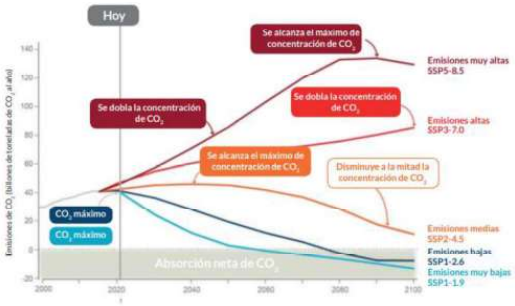
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 72/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

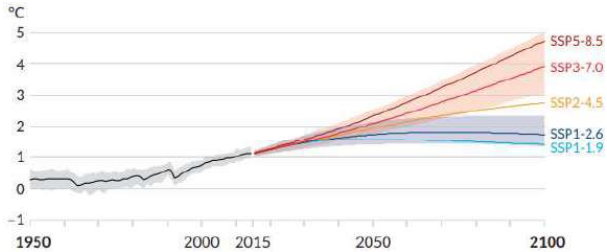
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 235/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

De esta forma, en el sexto informe se plantean diversos escenarios teniendo en cuenta la socioeconomía, capacidad mitigadora o el control sobre contaminación del aire (debida a aerosoles y precursores de ozono distintos del metano).



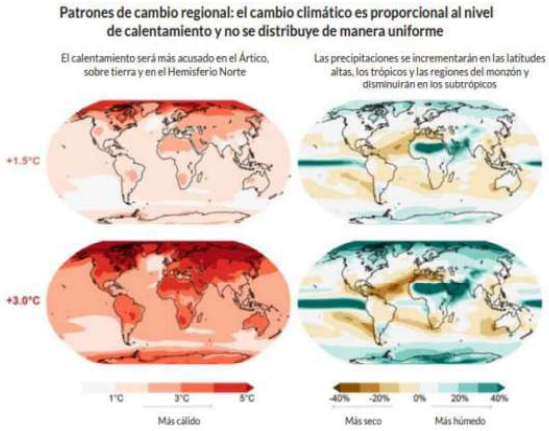
Escenarios (SSP) en función de emisiones de CO_2 en billones de toneladas al año. Fuente: Informe Grupo de Trabajo I del IPCC. 2021.

Los escenarios se traducirían en cambios en la temperatura global en 2100, en relación con el período 1850-1900, alcanzándose hasta 5ºC en 2100 (SSP5-8.5) y 1,5ºC (SSP1-1.9), siendo este último escenario el menos perjudicial.



Aumento de la temperatura según los escenarios (SSP). Fuente: Informe Grupo de Trabajo I del IPCC. 2021.

A nivel regional, estos cambios sustanciosos no se traducen en una distribución uniforme. Con respecto a la variable de temperatura, en elevadas latitudes el calentamiento será más intenso que en bajas latitudes, tratándose de cambios notorios igualmente en áreas centrales de los continentes. Si se analizan las precipitaciones, las latitudes tropicales y elevadas ganarían humedad, mientras que las zonas subtropicales sufrirían una reducción moderada, como se proyecta en las islas Canarias.



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 73/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 236/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Cambio en la distribución, a escala humedad, de las variables de temperatura y humedad. Fuente: Informe Grupo de Trabajo I del IPCC (2021).

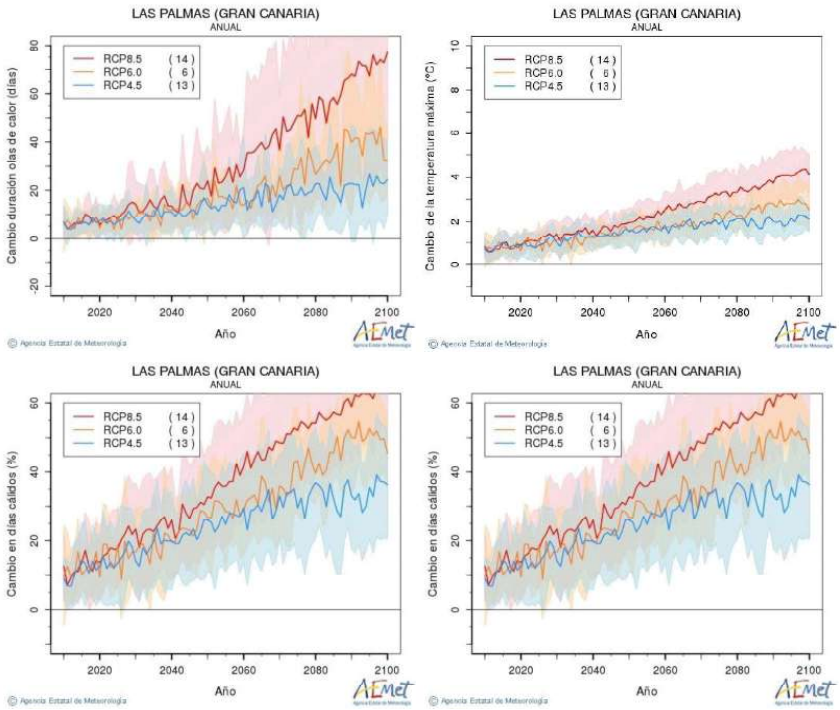
La anterior gráfica confirmaría un aumento de episodios de sequía en Europa Mediterránea; Asia Occidental; África Septentrional, Occidental y meridional; Sudamérica Nororiental y Suroccidental; Norteamérica Suroccidental y Oceanía Suroccidental.

Ante estas proyecciones, los efectos esperables del cambio climático son:

- Pérdida de efectividad de los sumideros naturales (carbono, oceánico y terrestre) a la hora de contrarrestar las emisiones de CO_2.
- Mayor impacto de fenómenos meteorológicos extremos.
- Mayor calentamiento de todas las regiones.
- Aumento de períodos cálidos y disminución de los fríos, incrementándose la intensidad e impacto de olas de calor y frío respectivamente.
- Con el escenario SSP1-1.9 ya se prevén episodios de precipitaciones torrenciales con inundaciones.
- Aumento de sequías agrícolas y ecológicas, así como su frecuencia e intensidad.

A partir de toda esta información, la Agencia Estatal de Meteorología (AEMET) ha realizado una serie de gráficas para las diferentes regiones de España (Mediterráneo, Canarias, etc.), en las que se aprecia la evolución de variables climáticas clave (temperatura, precipitaciones, etc.) en función de los diferentes escenarios propuestos, las cuales han de servir de base para el análisis de los aspectos comentados.

Estas representaciones gráficas son las siguientes para la isla de Gran Canaria:



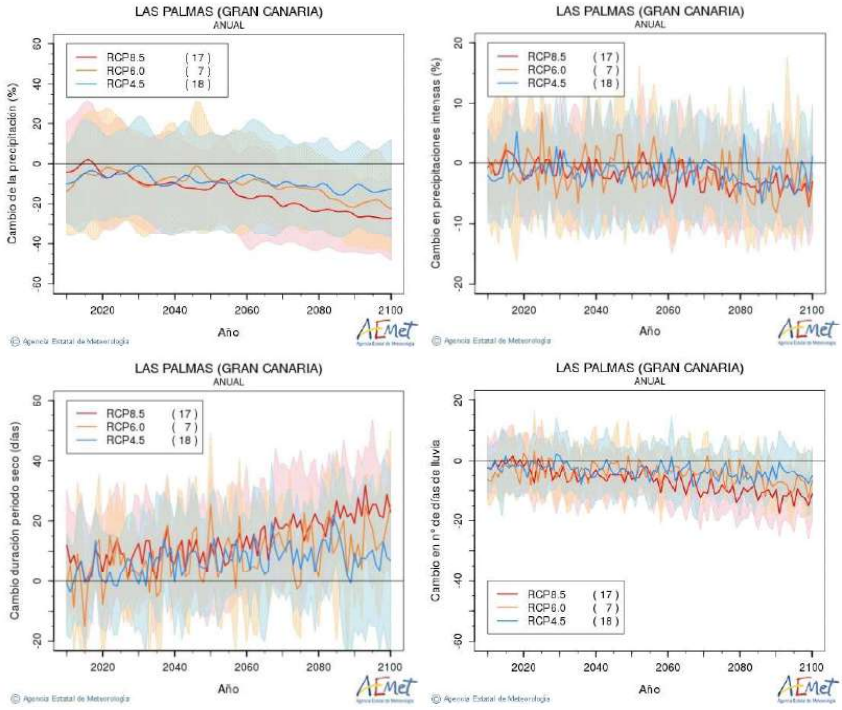
Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 74/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 237/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

En este primer grupo de gráficos de evolución de la Regionalización AR5-IPCC para Gran Canaria se aprecia con claridad, en los cuatro escenarios contemplados, el progresivo incremento de la temperatura en la isla (tanto de la temperatura máxima como de la mínima), con un notable aumento del número de días cálidos y la duración de las olas de calor a lo largo del año, lo que provocará una acentuación del clima árido del ámbito de actuación.



En este segundo grupo de gráficos de evolución de la Regionalización AR5-IPCC para Gran Canaria se observa, en los cuatro escenarios contemplados, una notable reducción de las precipitaciones en la isla, tanto de las generales como de las intensas, así como un incremento en la duración de los periodos secos y un descenso en el número anual de días de lluvia, acentuando el clima árido del ámbito de actuación.

No obstante, a pesar del descenso general de las precipitaciones, en la gráfica relativa al cambio en las precipitaciones intensas se observan una serie de picos importantes en los tres escenarios considerados, especialmente en el RPC 6.0, que parecen implicar que este tipo de fenómenos de lluvias torrenciales pueden ser más intensos, lo que parece lógico atendiendo a los efectos esperables del calentamiento global.

El cambio climático provoca que exista una mayor cantidad de energía en el sistema climático global, lo que con alta probabilidad generará que los fenómenos meteorológicos adversos sean cada vez más intensos (huracanes, tormentas, lluvias torrenciales, etc.), y tiene una consecuencia clara sobre las precipitaciones intensas: esas probablemente serán más escasas, pero se producirán con mayor violencia, descargando un mayor volumen de agua sobre las zonas afectadas en cortos períodos de tiempo, incrementando el riesgo de inundaciones fluviales.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 75/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 238/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

B) ESCALA LOCAL

Para la evaluación y análisis de la vulnerabilidad se ha acudido a la metodología sugerida por el Grupo para la Observación de la Tierra (GOTA) de la Universidad de La Laguna, en el marco de un convenio específico con la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial. En general, se extraen las siguientes conclusiones con base en el análisis realizado en el anterior cuadro:

Temperatura. Se detecta que tanto las temperaturas mínimas como máximas a mediados y finales de siglo experimentan sendos ascensos. En el caso de las temperaturas mínimas, se destaca el escenario RCP 8.5. en donde desde mediados hasta finales de siglo la temperatura subiría en torno a 1,15 y 3,3 ºC aproximadamente. Asimismo, la subida más baja se detecta en el escenario RCP 4.5. en mitad de siglo, con una subida del orden de 0,65 y 1,4 ºC. Por tanto, la subida mínima planteada por ambos escenarios es superior a 0,65 ºC, tratándose de un aumento sensible.

La temperatura máxima, por su parte, alcanza valores más sensibles de aumento que la temperatura mínima. Sobresale el escenario RCP 8.5, ya que desde mediados hasta finales de siglo los valores se encuentran entre 1,5 y 3,6 ºC de forma respectiva. Por su parte, la subida más leve se ubica en el escenario RCP 4.5, con aumentos entre los 0,9 y 1,7 ºC.

Precipitación. A pesar de que en la base de datos seleccionada por el análisis no se indica la variación de precipitaciones, se estima cualitativamente que tendrá lugar en la escala temporal analizada, ya sea en el escenario RCP 4.5 o 8.5, una disminución leve del volumen de precipitaciones acentuado, en todo caso, en el escenario RCP 8.5.

Viento. En relación con el viento, la subida mínima se ubica en el escenario RCP 4.5 a mediados de siglo, con 0,05 m/s. Por otro lado, el crecimiento máximo de la velocidad se ubica en el escenario RCP 8.5, en el final del siglo, registrándose 0,05 m/s. Este último período temporal de dicho escenario es el que mayor aumento de velocidad del viento experimenta.

Radiación solar. Por último, la radiación solar presenta en todos los escenarios un aumento de esta variable. La subida más leve se ubica a mediados de siglo en el escenario RCP 8.5, en donde los valores oscilan entre 7 y 9,2 W/m^2. En el escenario RCP 4.5. la subida es algo inferior, oscilando entre los 6,6 y 7 W/m^2.

Por consiguiente, se puede concluir que los cuatro parámetros analizados registran alteraciones significativas, especialmente en lo referente a la variación de la temperatura y radiación solar recibida en el ámbito. Sin embargo, NO SE PREVÉ que estas variables tengan incidencia significativa sobre el ámbito de la propuesta.

Dicha metodología se basa en proyecciones climáticas regionalizadas para el archipiélago canario y, concretamente, para Las Palmas de Gran Canaria (Gran Canaria). Estos datos han sido publicados y obtenidos por *Weather Research and Forecasting (WRF)*, con base en CMIP5, *Earth Systems Models*; GFDL **–** MIROC **–** ESM e IPSL **–** CM5. Las variables que se van a representar son las relacionadas con la temperatura mínima y máxima (ºC), precipitación (mm), viento (m/s) y radiación (Wh/m^2).

9.- EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES DE LA MODIFICACIÓN MENOR

En el presente punto se van a analizar los objetivos de protección ambiental fijados por las normas de aplicación vigente en los ámbitos nacional e internacional, que sean de aplicación al desarrollo de la actuación propuesta, valorando asimismo como el Documento Inicial Estratégico da cumplimiento a estos objetivos en la elaboración de su propuesta.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 76/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 239/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Para ello se van a diferenciar dos apartados; un primero, en el que se incluirán todas las disposiciones legales que contenga objetivos ambientales que puedan ser aplicables al desarrollo de la actuación analizada, y un segundo, en el que se expondrá el modo en que se han tenido en cuenta estos objetivos en el presente documento.

- **Alternativa 0**

La alternativa "0" se corresponde con el modelo urbanístico resultante o deducible de un escenario en el que no interviene la Modificación Menor. Esta alternativa se corresponde con el escenario en el que se conserva la ordenación establecida en el PGO vigente, por lo que no puede considerarse como una alternativa de ordenación.

Así, la parcela donde se ubicaba el antiguo Canódromo mantendría un uso deportivo, con una edificabilidad de 0,26 m²/m². Las demás parcelas conservarían los usos y edificabilidades asignados a cada una, conforme al cuadro expuesto anteriormente, manteniendo asimismo los parámetros de ocupación, altura y demás condiciones establecidas en sus fichas específicas.

- **Alternativa 1. Desarrollo del suelo a través de dos UA de forma Independiente.**

La alternativa 1, plantea el desarrollo y gestión del suelo a través de solo dos Unidades de Actuación diferenciadas. Se plantea la Unidad de Actuación 1, la mayor de las dos, conformada por la totalidad de los propietarios que nada tienen que ver con el suelo del Canódromo y la Unidad de Actuación 2 con el resto, el suelo del Canódromo.

En esta alternativa 1, en la que se plantea el desarrollo independiente del suelo que pertenece al propietario del Canódromo del resto, se comprueba a continuación y se garantiza que se cumple con las superficies de cesiones y dotaciones con arreglo a la legislación de aplicación en cada una de las Unidades de Actuación.

- **Alternativa 2 Desarrollo y gestión del suelo a través de tres U A de forma independiente**

La alternativa 2 fija de forma general la ubicación de las parcelas de espacios libres, equipamientos y dotaciones, así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos de cada una de las Unidades de Actuación. En este caso la propiedad del Canódromo se ejecuta en la UA-3, excluida en la alternativa anterior.

Estos son los únicos conceptos en que se diferencian las alternativas, manteniéndose la superficie de intervención igual en ambas alternativas de desarrollo, con las mismas distribuciones de uso.

9.1.- METODOLOGÍA CARACTERIZACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS.

Seguidamente se analizan de manera comparativa los probables efectos significativos sobre el medio ambiente de la Alternativa 0 (planeamiento vigente) y las Alternativas 1 y 2 que concretan tres opciones diferenciadas de ordenación estructural y pormenorizada para el sector.

En dicha valoración se incluye la identificación, descripción y caracterización los efectos potenciales del desarrollo de la propuesta sobre los distintos aspectos ambientales, siguiendo los preceptos de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación ambiental. Tomando como base de información la caracterización y diagnóstico ambiental expuesta en apartados anteriores, se expone una valoración cualitativa y cuantitativa de los potenciales impactos ambientales de las determinaciones de las diferentes alternativas consideradas para la ordenación, además de la Alternativa 0, que está orientada

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 77/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 240/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

no solo a identificar la solución de mayor viabilidad ambiental, sino también la más apropiada para mitigar o resolver potenciales impactos y conflictos ambientales, tanto preexistentes como derivados del desarrollo de las determinaciones de la Modificación Menor, y que también definirá las posibilidades para generar procesos de desarrollo equilibrado y sostenido, determinando la ocupación del territorio menos agresiva.

La valoración que se va a desarrollar en este apartado para definir la magnitud de los efectos ambientales significativos se realiza aplicando la normativa vigente, procediéndose a identificar, valorar y definir la incidencia de la propuesta.

La naturaleza y los atributos de un efecto ambiental quedan determinados por un signo y un valor. El signo puede ser positivo, si es beneficioso, o negativo si es perjudicial. El valor se establece en función de la magnitud del impacto y de su incidencia.

Una vez realizada la valoración cualitativa se procederá a la valoración cuantitativa del impacto, para lo cual se empleará la metodología de Conesa, V. 2010 (Conesa, V. Guía Metodológica para la Evaluación del Impacto Ambiental. 4ª Ed. Ediciones Mundi-Prensa. Madrid, España), según la cual se definen los siguientes aspectos:

Efecto significativo: aquel que se manifiesta como una modificación del medio ambiente, de los recursos naturales, o de sus procesos fundamentales de funcionamiento, que produzca o pueda producir en el futuro repercusiones apreciables de los mismos.

Por la variación de la calidad ambiental (Naturaleza): (Signo)
- **Impacto positivo**: admitido como tal tanto por la comunidad científica y técnica como por la población en general, en el contexto de un análisis completo de los beneficios y costes genéricos.
- Impacto negativo: el efecto se traduce en una pérdida de un valor naturalístico, estético-cultural, paisajístico de productividad ecológica o en un aumento de perjuicios ocasionados por la contaminación, la erosión o colmatación.

Por la intensidad o grado de destrucción: (IN)
Este término se refiere al grado de incidencia sobre el factor, en el ámbito específico en el que actúa.
- Impacto muy alto o total: expresa una destrucción casi total del factor considerado en el caso en que se produzca el impacto.
- Impacto mínimo o bajo: expresa una destrucción mínima del factor considerado.
- Impacto medio y alto: sus repercusiones se consideran entre niveles intermedios de los dos citados anteriormente.

Por la extensión: (EX)
Área de influencia teórica del impacto en relación con el entorno de la actividad. Se clasifica según:
- Impacto puntual: tiene un efecto muy localizado.
- **Impacto parcial:** el efecto tiene una incidencia apreciable en el medio.
- **Impacto extenso:** el efecto se detecta en una gran parte del medio analizado.
- Impacto total: el efecto se manifiesta de forma generalizada en todo el entorno considerado.
- Impacto de ubicación crítica: el efecto se produce en un entorno cuya situación hace que sea crítica.

Por el momento en que se manifiesta: (MO)
El plazo de manifestación del impacto (alude al tiempo que transcurre desde la ejecución de la acción y el comienzo o aparición del efecto sobre el factor del medio considerado)
- Impacto largo plazo: el efecto se manifiesta al cabo de cierto tiempo desde el inicio de la actividad, como consecuencia de la aportación progresiva de agentes o sustancias debido a su acumulación a bien a su efecto sinérgico (más de 5 años).
- Impacto medio plazo: similar al anterior, pero en un periodo de tiempo que va de un año a cinco años.
- Impacto inmediato: el efecto en el que el plazo de tiempo desde que se produce la acción hasta que se manifiesta el impacto es prácticamente nulo (inferior a un año).
- Impacto de momento crítico: el efecto cuyo momento de aparición es crítico, independientemente del plazo de manifestación.

Por su persistencia: (PE)

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 78/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 241/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Se refiere al tiempo, que supuestamente, permanecería el efecto desde su aparición y, a partir del cual el factor afectado retornaría a las condiciones iniciales previas a la acción por medios naturales, o mediante la introducción de medidas correctoras.
- Fugaz: La alteración que ocasiona prácticamente no se aprecia en el tiempo. La permanencia del efecto tiene lugar durante menos de un año.
- **Impacto temporal:** la alteración que ocasiona no permanece en el tiempo. Si dura entre uno y diez años.
- Impacto permanente: la alteración es indefinida en el tiempo. A efectos prácticos se considera permanente cuando tiene una duración mayor de 10 años.

Por su reversibilidad: (RV)
Se refiere a la posibilidad de reconstrucción del factor afectado como consecuencia de la acción acometida, es decir, la posibilidad de retornar a las condiciones iniciales previas a la acción, por medios naturales, una vez aquella deja de actuar sobre el medio.
- Corto plazo: la recuperación es inmediata tras el cese de la actividad y no precisa prácticas correctoras o protectoras (se retoman las condiciones iniciales en menos de un año).
- **Medio plazo**: la alteración puede ser asimilada por el entorno gracias al funcionamiento de los procesos naturales y o actuación del hombre (se retoman las condiciones iniciales entre uno y diez años).
- **Irreversible:** no es posible retornar a la situación anterior por medios naturales.

Por la interrelación de acciones y/o efectos: (SI)
Este atributo contempla el reforzamiento de dos o más efectos simples. La componente total de la manifestación de los efectos simples, provocados por acciones que actúan simultáneamente, es superior a la que cabría de esperar de la manifestación de efectos cuando las acciones que las provocan actúan de manera independientes, no simultáneas.
- **Sin sinergismo:** Cuando una acción actuando sobre un factor, no es sinérgica con otras acciones que actúan sobre el mismo factor.
- **Sinérgico:** se produce cuando el efecto conjunto en presencia simultánea de varios agentes o acciones supone una incidencia mayor que el efecto suma.
- **Muy Sinérgico**: Si la incidencia es altamente sinérgica.

Por su acumulación: (AC)
Atributo referido al incremento de la manifestación del efecto, cuando persiste de forma continuada o se reitera la acción que lo genera.
- **Impacto simple**: el efecto se manifiesta sobre un solo componente ambiental o cuyo modo de acción es individualizada.
- Impacto acumulativo: el efecto al prolongarse en el tiempo la acción del agente inductor, incrementa progresivamente su gravedad.

Por la relación Causa-Efecto: (EF)
Este atributo se refiere a la forma de manifestación del impacto sobre el factor, como consecuencia de una acción.
- **Impacto directo:** su efecto tiene incidencia inmediata en algún factor ambiental.
- **Impacto indirecto o secundario:** el efecto supone una incidencia inmediata respecto a la interdependencia de un factor ambiental con otro.

Por su periodicidad: (PR)
Se refiere a la regularidad con que se manifiesta el efecto.
- Impacto continuo: el efecto se manifiesta a través de alteraciones regulares (constantes) en su permanencia.
- Impacto discontinuo o irregular: el efecto se produce a través de alteraciones irregulares (impredecibles) en su permanencia.
- Impacto periódico: el efecto se manifiesta de manera cíclica o recurrente en el tiempo.

Por su capacidad de recuperación: (MC)
Posibilidad de reconstrucción total o parcial del factor afectado como consecuencia de la acción ejercida. Es decir, está referida a la posibilidad de retornar a las condiciones iniciales previas a la acción, por medio de la intervención humana (introducción de medidas correctoras).
- **Impacto irrecuperable**: la alteración del medio es imposible de reparar ya sea por la acción natural o por la acción del hombre (la alteración es imposible de reparar).
- **Impacto mitigable:** los efectos pueden paliarse o mitigarse de forma ostensible, mediante el establecimiento de medidas correctora (la recuperación es parcial).
- **Impacto recuperable:** el efecto de la alteración puede eliminarse por la acción humana (la recuperación es total).

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 79/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 242/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Hay que señalar que esta variada tipología de impactos no es en absoluto excluyente, ya que un mismo impacto puede pertenecer a la vez a dos o más grupos tipológicos.

A partir de la caracterización, se realiza una valoración de la **importancia del impacto con la siguiente fórmula:**

I = +/- (3IN+2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)

En función de dicho valor se considerará:

<25 COMPATIBLE
25-50 MODERADO
51-75 SEVERO
>75 CRÍTICO

Compatible: Aquel cuya recuperación es inmediata tras el cese de la actividad, y no precisa medidas preventivas o correctoras

Moderado: Aquel cuya recuperación no precisa medidas preventivas o correctoras intensivas, y en el que la consecución de las condiciones ambientales iniciales requiere cierto tiempo.

Severo: Aquel en que la recuperación de las condiciones del medio exige medidas preventivas o correctoras, y en el que, aún con esas medidas, aquella recuperación precisa un periodo de tiempo dilatado.

Crítico: Aquel cuya magnitud del impacto es superior al umbral aceptable. Con él se produce una pérdida permanente de la calidad de las condiciones ambientales, sin posible recuperación, incluso con la adopción de medidas protectoras o correctoras.

A esta valoración de impactos, se le añade NULO, reservándose esta última valoración para aquellas variables sobre la que no habrá incidencia ambiental de ningún tipo, quedando justificado en el texto.

En la siguiente tabla aparecen los valores que toman las distintas características de los impactos:

NATURALEZA (N)	
Positivo	+
Negativo	-

EXTENSIÓN (EX)	
Puntual	1
Parcial	2
Extenso	4
Total	8
Crítica	(+4)

PERSISTENCIA (PE)	
Fugaz	1
Temporal	2
Permanente	4

SINERGIA (SI)	
Sin sinergismo (simple)	1
Sinérgico	2
Muy sinérgico	4

EFECTO (EF) (relación-causa efecto)	
Indirecto (secundario)	1
Directo	4

RECUPERABILIDAD (MC)

INTENSIDAD (I)	
Baja	1
Media	2
Alta	4
Muy alta	8
Total	12

MOMENTO (MO)	
Largo Plazo	1
Medio Plazo	2
Inmediato	4
Crítico	(+4)

REVERSIBILIDAD (RV)	
Fugaz (corto plazo)	1
Medio Plazo	2
Irreversible	4

ACUMULACIÓN (AC) (incremento progresivo)	
Simple	1
Acumulativo	4

PERIODICIDAD (PR) (regularidad en la manifestación)	
Irregular y discontinuo	1
Periódico	2

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 80/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 243/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Recuperable	1
Mitigable	4
Irrecuperable	8

Continuo	4

Antes de comenzar con la valoración es importante hacer notar que las alternativas propuestas se desarrollan fuera de Espacio Natural Protegido por la legislación canaria o nacional, e igualmente fuera de los espacios que conforman la Red Natura 2000.

Del mismo modo se ha de tener en cuenta que las alternativas propuestas se desarrollan cumpliendo con los objetivos ambientales explicitados en apartados anteriores, puesto que se considera este hecho imprescindible para ser considerados como alternativas viables. La metodología de valoración de efectos utilizada en el presente estudio no sólo está orientada a identificar, mitigar o resolver potenciales impactos y conflictos derivados del desarrollo de las determinaciones de esta propuesta, sino que también definirá las posibilidades para generar procesos de desarrollo urbano equilibrado y sostenido, determinando la ocupación del territorio menos agresiva.

9.2.- VALORACIÓN DETALLADA Y SIGNO DE LOS IMPACTOS Y DE SUS PROBABLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS INDUCIDOS POR LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LA MODIFICACIÓN MENOR.

Los impactos apreciables en el medio ambiente, producidos por la aplicación de las determinaciones que conlleve el desarrollo de la Modificación Menor, se dividen en las siguientes fases:

1.- Fase de Ejecución: Obras y Edificaciones.
2.- Fase Operativa: Funcionamiento.

- **FASE DE EJECUCIÓN**

ASPECTO AMBIENTAL: BIODIVERSIDAD

Dada la escasa riqueza y diversidad natural que presenta la superficie, así como la presión antrópica a que se encuentra sometida, y teniendo en cuenta las determinaciones de la propuesta en las tres alternativas (incluyendo la alternativa 0), cabe descartar que el desarrollo de la misma pueda producir efectos negativos directos o indirectos significativos sobre la biodiversidad, pues su ejecución no implica destrucción o pérdida de áreas destacadas en este aspecto, ni va a inducir impacto notable en lo que respecta a la reducción de la abundancia y diversidad o variedad de especies florísticas y faunísticas, ni desequilibrios en los ecosistemas naturales.

En el caso particular de la biodiversidad florística, la incidencia no será significativa siempre que para la implantación y mantenimiento de zonas ajardinadas se evite el empleo de especies florísticas incluidas en el catálogo de especies invasoras (Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras), para evitar que estas especies agresivas puedan escaparse de cultivo y entrar en competencia con la vegetación natural propia de las áreas del entorno y de la isla; siendo además recomendable que para la consolidación de zonas ajardinadas que se recurra, al menos parcialmente, a la utilización de especies autóctonas y/o endémicas propias del piso bioclimático en que se sitúa la superficie, para contribuir a la preservación del patrimonio vegetal insular.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 81/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 244/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	4	4
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-21 COMPATIBLE**	**-21 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: FLORA Y VEGETACIÓN

Considerando la inexistencia de áreas de interés florístico, formaciones vegetales naturales singulares, hábitats de interés comunitario y de especies sometidas a protección, cabe de partida descartar que la ejecución de las determinaciones de la Modificación Menor en ninguna de sus alternativas pueda inducir algún efecto adverso significativo sobre la flora o la vegetación.

Es importante reiterar la necesidad de evitar para el empleo de especies florísticas incluidas en el catálogo de especies invasoras (*Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, de especies exóticas invasoras*) para el desarrollo de zonas verdes, para evitar que estas especies agresivas puedan entrar en competencia con la vegetación natural del entorno.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	1	1
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	1	1
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-14 COMPATIBLE**	**-14 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: FAUNA

Se valoran los efectos sobre las especies faunísticas en cuanto a las afecciones ocasionadas por las alteraciones del terreno (pérdida de hábitat) y las molestias ocasionadas por las emisiones de ruidos, gases, partículas en suspensión, etc., asociados a la fase de obras, con especial atención a las especies de la avifauna.

Dentro del ámbito de estudio no existen hábitats faunísticos naturales de interés, ni se identifican especies de la fauna de especial sensibilidad o sometidas a alto régimen de protección ligadas a dicha superficie que pudieran condicionar el desarrollo de la propuesta.

No cabe considerar que la ejecución de las obras asociadas a la Modificación Menor pueda inducir efectos significativos sobre la fauna en ninguna de sus alternativas, pues en ningún caso se produce

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 82/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 245/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

pérdida ni fragmentación de áreas de interés faunístico o hábitats de interés, ni efectos negativos directos o indirectos sobre especies relevantes de la fauna.

* Valoración de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	-16 COMPATIBLE	-16 COMPATIBLE

ASPECTO AMBIENTAL: GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA (TIERRA)

Atendiendo a las características geológicas y geomorfológicas y teniendo en cuenta que en el ámbito de estudio han sido eliminados por completo los rasgos geomorfológicos originales por efecto de la ocupación antrópica (movimientos de tierra, edificación, pavimentación, asfaltado, etc.), y considerando que ninguna de las alternativas de la Modificación Menor implica realización de movimientos de tierra de consideración, cabe concluir que la propuesta de la Modificación Menor en todas sus alternativas inducirá a un impacto prácticamente despreciable sobre estas variables.

* Valoración de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	4	4
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	-23 COMPATIBLE	-23 COMPATIBLE

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 83/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 246/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

ASPECTO AMBIENTAL: SUELOS

La cubierta edáfica natural de la superficie de estudio ha sido eliminada por completo, por lo que no cabe esperar efectos negativos sobre esta variable.

* Valoración de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	NULO	NULO

ASPECTO AMBIENTAL: HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA (AGUA)

En lo que respecta a la hidrología: el ámbito de estudio no incide directa ni indirectamente sobre la red de barrancos local, ni sobre la red de drenaje de pluviales del espacio urbanizado.

En cuanto a la hidrogeología: no cabe esperar afección de consideración asociada a alteraciones de la recarga natural de las aguas subterráneas debido a la naturaleza y entidad de la superficie afectada por las determinaciones de la Modificación Menor en ninguna de sus alternativas.

* Valoración de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	-18 COMPATIBLE	-18 COMPATIBLE

ASPECTO AMBIENTAL: CALIDAD DEL AIRE

Atendiendo a las perturbaciones temporales de este factor relacionadas con la fase de obras (movimientos de tierras, demolición de edificación existente, combustión de motores de maquinaria, etc.), cabe considerar que las afecciones sobre la calidad del aire derivadas de la ejecución de las determinaciones previstas en las alternativas de la Modificación Menor serán poco significativas y fácilmente controlables mediante la aplicación de medidas correctoras.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	2	2
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 84/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 247/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Reversibilidad (RV)	-	2	2
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-23 COMPATIBLE**	**-23 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: FACTORES CLIMÁTICOS

Ninguna de las determinaciones de la propuesta en ninguna de sus alternativas presenta potencialidad para inducir modificaciones de consideración en los factores climáticos, atendiendo en especial a posibles incrementos de temperatura o a modificación de la incidencia de los vientos a escala local, durante la fase de ejecución.

* Valoración de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	**Alternativa 0**	**Alternativa 1**	**Alternativa 2**
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-18 COMPATIBLE**	**-18 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: CAMBIO CLIMÁTICO (HUELLA DE CARBONO).

Los efectos negativos potenciales sobre el cambio climático (calentamiento global) consisten en la inducción de dicho fenómeno debido a las emisiones de gases de efecto invernadero (en especial de CO2) derivadas de la quema de combustibles fósiles asociada a la demanda de energía eléctrica, al empleo de la maquinaria y vehículos implicados en las obras, a la elaboración de los materiales y extracción de materias primas necesarias para su desarrollo, la gestión de los residuos, etc.

En este sentido, se descarta que las diferentes alternativas propuestas para la Modificación Menor puedan inducir emisiones de gases potencialmente inductoras del cambio climático de consideración. Se descarta asimismo que el desarrollo de las obras proyectadas, tanto en la alternativa A1 como en la alternativa A2 implique incidencia negativa sobre el cambio climático relacionada con la liberación de gases potencialmente inductores de dicho fenómeno debido a movilización de suelos, a la inducción de fenómenos de erosión y/o a la eliminación de masas significativas de vegetación que actúen en la actualidad como sumideros de gases de efecto invernadero.

* Valoración de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	**Alternativa 0**	**Alternativa 1**	**Alternativa 2**
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 85/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 248/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-18 COMPATIBLE**	**-18 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: POBLACIÓN

En cuanto a la potencial afección sobre la población y en general los usos del entorno, las incidencias más relevantes en las alternativas 1 y 2 estarán relacionadas con las afecciones temporales de la calidad del aire (emisiones de polvo, gases, etc.), las emisiones acústicas, las alteraciones paisajísticas y las incidencias sobre el viario adyacente durante la etapa de obras.

Las alternativas de desarrollo de la Modificación Menor no requieren para su desarrollo obras con envergadura suficiente para alterar el bienestar de la población de manera significativa.

En cuanto a los usos, compensan modificar el estado actual del frente a la Avenida de Moya donde hay usos comerciales e industriales degradados y el interior del resto de parcelas con amplios grados de degradación ambiental por por la ejecución de viviendas residencial, entre otras dotaciones. En el caso de la alternativa 2 se incluye la totalidad de la propiedad del Canódromo.

La alternativa 0 no supone afección alguna sobre esta variable.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	**Alternativa 0**	**Alternativa 1**	**Alternativa 2**
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	1	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-20 COMPATIBLE**	**-19 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: SALUD HUMANA

Los principales efectos potenciales negativos que podrían repercutir sobre la salud humana relacionados con la fase de obras en las alternativas 1 y 2 son los debidos a las alteraciones acústicas, que pueden producir pérdida de audición y otros daños en el oído, ocasionar trastornos físicos y psicológicos en el organismo humano (perturbación del sueño, stress, etc.).

En el apartado anterior se analiza la potencial incidencia sobre poblaciones, y por tanto sobre la salud humana, por efecto del ruido asociado a la ejecución de la propuesta, concluyéndose que la afección no será significativa en ningún caso durante la fase de obras sobre los usos residenciales colindantes, tratándose además de un efecto temporal.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 86/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 249/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

En lo relativo a esta afección, será de aplicación el R.D. 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas que garanticen la no afección de la salud humana:

Legislación Estatal

Ley 37/2003 de 17 de noviembre del Ruido. – R.D. 1367/2007

Según se indica en el artículo 1: "el objeto de esta Ley es prevenir, vigilar y reducir la contaminación acústica para evitar y reducir los daños que de esta pueden derivarse para la salud humana, los bienes o el medio ambiente", siendo el ámbito de aplicación (artículo 2) " todos los emisores acústicos, ya sean de titularidad pública o privada, así como las edificaciones en su calidad de receptores acústicos".

En esta ley se definen los tipos de áreas acústicas, se indican de forma general, los planes de actuaciones y se dictan las directrices generales que se deben desarrollar en los oportunos reglamentos respecto índices a acústicos, valores límite de inmisión y emisión, contenido y exigencias para los mapas de ruido, las líneas de actuación para las prevención y corrección de la contaminación acústica, el régimen sancionador, etc.

a) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
b) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.
c) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.
d) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el párrafo anterior.
e) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.
f) Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.
g)Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.

En el artículo 15 se establecen los niveles de calidad acústica aplicable a las distintas áreas acústicas en áreas urbanizadas existentes, en función de los distintos periodos del día, definidos según: día (Ld), en una dimensión de 12 horas; tarde (Le) correspondiente a 4 horas y noche (Ln) correspondiente a 8 horas. Estos niveles se presentan en la siguiente tabla:

TABLA				
OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA EN ÁREAS URBANIZADAS EXISTENTES				
Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiere una especial protección contra la contaminación acústico	60	60	50
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65	65	55
d	Sectores del territorio con predomino de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c)	70	70	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

Las alteraciones temporales de la calidad del aire (emisiones de polvo y gases) no constituyen un efecto que pueda inducir afección de la salud humana dada la entidad de las obras, y son controlables.

Considerando las limitaciones impuestas por la normativa sectorial, con carácter general, cabe descartar que durante la fase de obras se puedan producir emisiones acústicas, y/o alteraciones de la calidad atmosférica (emisiones de gases, partículas), que puedan producir efectos de consideración sobre la salud humana.

La alternativa 0 no supone afección sobre esta variable.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 87/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 250/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-19 COMPATIBLE**	**-19 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: BIENES MATERIALES Y PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL

De la información documental disponible y del reconocimiento del ámbito de estudio se desprende que en el ámbito de la Modificación Menor no existe ninguna manifestación con valor patrimonial etnográfico ni arqueológico, ni de interés monumental o arquitectónico evidente en superficie, que pudiera condicionar el desarrollo de la propuesta.

Toda afección sobre este aspecto se encontraría relacionada con el improbable hallazgo de alguna manifestación de interés que haya permanecido oculta en el subsuelo, situación muy improbable sobre todo teniendo en cuenta que la superficie del sector ya se encuentra edificada e intervenida por la urbanización.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-18 COMPATIBLE**	**-18 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: INFRAESTRUCTURAS, MOVILIDAD Y TRANSPORTE

La infraestructura más relevante existente en el sector, que podría resultar afectada de manera indirecta durante la fase de obras en las alternativas 1 y 2 (intensificación del tráfico pesado, retenciones, incremento del riesgo de accidentes, deterioro, etc.) es la viaria que discurre en la proximidad del espacio; si bien las determinaciones de la Modificación Menor no implican obras que puedan repercutir de manera negativa significativa sobre dicho viario, -alteraciones directas y/o indirectas (modificación

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 88/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 251/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

de trazado, cortes temporales, alteraciones funcionales, retenciones, inducción de riesgo de accidentes, etc.)-.

En cualquier caso, se deberán adoptar medidas que eviten la afección temporal o permanente de infraestructuras activas, (viales, redes de servicio, pasos, etc.), durante la etapa de obras asociadas al desarrollo de la Modificación Menor

La alternativa 0 no supone afección alguna sobre esta variable.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	2	2
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	2	2
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-23 COMPATIBLE**	**-23 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: PAISAJE

El ámbito de la actuación comprende un sector de suelo urbano con elevado grado de consolidación por la edificación, el viario, etc. y, las determinaciones de la Modificación Menor no implican incremento o traslado de los espacios destinados a ocupación edificatoria que comporten alteraciones paisajísticas temporales y definitivas de la urbanización respecto a la situación actual ni a la ordenación vigente, -en particular no van a incrementar de manera significativa respecto a la misma la intrusión visual asociada a la edificación del sector-.

Atendiendo a la transformación de las características paisajísticas del territorio, teniendo en cuenta las afecciones temporales propias de las obras, (movimientos de tierras, demoliciones, presencia de maquinaria pesada, etc.), pero sobre todo a la transformación definitiva del paisaje por la culminación de la implantación de los usos asignados en el interior del espacio en las alternativas 1 y 2, cabe señalar que los efectos de las determinaciones de la Modificación Menor no se traducirán en afecciones paisajísticas relevantes, ni en cuanto a pérdida de calidad paisajística natural ni en cuanto a intrusión visual.

Desde el punto de vista del paisaje urbano, el desarrollo de la propuesta supone la recuperación de un espacio degradado y que se integraría convenientemente en el entorno. Debido a su ubicación, se vincularía fácilmente a los comercios y espacios residenciales que los rodean dinamizando las áreas comerciales y mejorando el aspecto visual de la entrada al núcleo turítico.

La alternativa 0 conllevaría al sostenimiento de la situación actual, con el proceso de degradación ambiental y paisajística que ello supone.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 89/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 252/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	+	+
Intensidad (I)	2	1	1
Extensión (EX)	1	1	1
Momento (MO)	1	4	4
Persistencia (PE)	4	4	4
Reversibilidad (RV)	4	4	4
Sinergia (SI)	1	1	1
Acumulación (AC)	1	-	-
Efecto (EF)	4	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	4	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	-27 MODERADO	+23 COMPATIBLE	+23 COMPATIBLE

ASPECTO AMBIENTAL: CONSUMO DE AGUA

En la fase de ejecución de la propuesta, las determinaciones de la Modificación Menor, en ninguna de sus alternativas de desarrollo, inducen a una variación relevante en el consumo de agua -necesario para la aplicación de riegos correctores de emisiones de polvo, para compactaciones y para la elaboración de hormigones-.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	1	1
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	-17 COMPATIBLE	-17 COMPATIBLE

ASPECTO AMBIENTAL: CONSUMO DE ENERGÍA

Ninguna de las determinaciones de la propuesta en ninguna de sus alternativas presenta potencialidad para inducir afecciones de consideración en lo que respecta al consumo de energía durante la fase de obras en contraste con la alternativa 0.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 90/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 253/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	1	1
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-17 COMPATIBLE**	**-17 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: GENERACIÓN DE RESIDUOS

Ninguna de las determinaciones de la propuesta, en ninguna de las alternativas de desarrollo (A1 y A2) presenta potencialidad para inducir afecciones de consideración en lo que respecta a la producción de residuos durante la fase de obras. Se entiende por residuo lo recogido en el articulado de *la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular*

Los residuos generados durante la fase de ejecución de la propuesta y su gestión serán fundamentalmente los siguientes:

a) Restos vegetales, generados por las actuaciones de desbroce y limpieza de superficies de las zonas ajardinadas, que alcanzarán un volumen mínimo.

b) Residuos urbanos y asimilables a urbanos, Se considera que el personal implicado en obras generará aproximadamente 0,6 Kg/día de residuos, los cuales se almacenarán adecuadamente en contenedores dispuestos al efecto.

c) Residuos inertes, durante las obras se generarán volúmenes poco importantes de tierras no reutilizables, restos de hormigón, escombros, metales, etc., derivados de los distintos procesos constructivos a desarrollar (demolición de la edificación existente, etc.).

d) Residuos peligrosos, estos residuos (combustibles, disolventes, trapos de limpieza contaminados, pinturas, etc.), pueden constituir un foco de contaminación en caso de mala gestión y almacenamiento; por lo que, aunque no cabe esperar una producción significativa de residuos de esta naturaleza, deberán ser convenientemente almacenados para su entrega periódica a gestor autorizado.

Con carácter general, las cantidades de los distintos tipos indicados serán muy poco significativas, tratándose en cualquier caso de materias que deberán ser objeto de adecuado manejo, almacenamiento temporal y gestión, para evitar afecciones paisajísticas o inducción de contaminación.

La alternativa 0 no supone afección alguna sobre esta variable.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	2	2
Extensión (EX)	-	2	2
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	2	2
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 91/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 254/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-17 COMPATIBLE**	**-17 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y RED NATURA 2000

Teniendo en cuenta la distancia que separa las actuaciones previstas en la Modificación Menor respecto a los Espacios Naturales Protegidos y adscritos La Red Natura 2000 del entorno, cabe considerar que los efectos potenciales directos e indirectos de la fase de obras sobre estas áreas serán nulos.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**NULO**	**NULO**

ASPECTO AMBIENTAL: INTERRELACIÓN ENTRE TODOS LOS FACTORES

La valoración de los potenciales efectos ambientales de la Modificación Menor sobre los distintos aspectos ambientales anteriormente realizada en las tres alternativas revela que las principales interrelaciones entre efectos (en lo que confieren a las alternativas 1 y 2) tienen que ver con las perturbaciones debidas a las emisiones acústicas y de partículas asociadas a la fase de ejecución de las propuestas, y su potencial incidencia directa sobre la calidad del aire, e indirecta sobre la población, y los usos del entorno; aunque no cabe considerar un efecto sinérgico, ni acumulativo, ni significativo en este caso debido a la interrelación de tales efectos, que además tendrán carácter temporal y serán minimizables.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	2	2
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-20 COMPATIBLE**	**-20 COMPATIBLE**

- **FASE OPERATIVA: FUNCIONAMIENTO.**

ASPECTO AMBIENTAL: BIODIVERSIDAD

Dada la escasa riqueza y diversidad natural que presenta la superficie afectada por la Modificación Menor y su entorno, cabe descartar que la propuesta en ninguna de las alternativas (A1 y A2) pueda producir efectos negativos indirectos significativos sobre la biodiversidad en la fase operativa.
En lo que respecta a la vegetación, la incidencia no será en ningún caso significativa, dado que en el entorno próximo al ámbito no se identifican áreas de particular sensibilidad en lo que respecta a la

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 92/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 255/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

biodiversidad, si bien resulta recomendable que, en previsibles labores de mantenimiento de zonas verdes, se evite el empleo de especies florísticas incluidas en el catálogo de especies invasoras (Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras), para evitar que estas especies agresivas puedan escaparse de cultivo y entrar en competencia con la vegetación natural del entorno; siendo además recomendable que para el mantenimiento y consolidación de zonas ajardinadas se recurra, al menos parcialmente, a la utilización de especies autóctonas y/o endémicas propias del piso bioclimático en que se sitúa la superficie, para contribuir a la preservación del patrimonio vegetal insular.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	2	2
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	-20 COMPATIBLE	-20 COMPATIBLE

ASPECTO AMBIENTAL: FLORA

En cuanto a la evolución que seguirán las diferentes especies usadas en la revegetación de los espacios ajardinados previstos en la Modificación Menor, se consideran las normales, siempre que se evite la introducción de especies exóticas agresivas, para que no se generen interacciones con la vegetación natural del entorno, la introducción y favorecimiento de la proliferación de especies foráneas que pueden tener carácter invasor, etc., en las labores de reposición de marras en zonas verdes.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	NULO	NULO

ASPECTO AMBIENTAL: FAUNA

Como se ha indicado anteriormente, en el ámbito de la Modificación Menor no se identifican elementos faunísticos singulares o hábitats de particular interés en lo que respecta a la fauna; y cabe considerar que dicha propuesta en ninguna de sus alternativas implica actuaciones que puedan incrementar la presión urbana (aumento relevante de las perturbaciones asociadas a la intensificación de tráfico, de presencia humana, la iluminación, etc.) respecto a las determinaciones de la planificación vigente, que mantendrá sus condiciones de calidad ambiental en parámetros muy similares a los actuales durante la fase operativa de la propuesta.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 93/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 256/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	4	4
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	-23 COMPATIBLE	-23 COMPATIBLE

ASPECTO AMBIENTAL: GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA (TIERRA)

En la fase operativa no se producen efectos sobre la geología ni sobre la geomorfología.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	NULO	NULO

ASPECTO AMBIENTAL: SUELOS

En la fase operativa no se producen efectos sobre los suelos.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	NULO	NULO

ASPECTO AMBIENTAL: HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA (AGUA)

El sector dispone de una red de evacuación de pluviales de la urbanización que, como hasta ahora, continuará operando de manera adecuada en momentos de lluvias intensas, por lo tanto, en la fase operativa no se producen efectos en ninguna de sus alternativas.

Por lo que respecta al mantenimiento de las zonas ajardinadas (Alternativas 1 y 2), se descarta que el empleo de fitosanitarios pueda inducir contaminación de las aguas superficiales o subterráneas, dada la regulación de su empleo establecida por la legislación vigente.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 94/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 257/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	1	1
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-16 COMPATIBLE**	**-16 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: CALIDAD DEL AIRE

Se contemplan posibles focos de alteración de la calidad del aire debido al aumento de la circulación de vehículos (liberación de gases contaminantes (Nox, CO2, CO) y partículas de inquemados por la combustión de la gasolina en los motores, además de ruido) y al incremento de la iluminación artificial del área, así como a las potenciales emisiones asociadas a la intensificación del uso urbano del espacio.

Tomando como referencia la ordenación vigente, las determinaciones de la Modificación Menor no inducirán una intensificación del uso urbano del sector, pues no van a suponer un incremento significativo de la afluencia y circulación de vehículos, personas, etc.

En conjunto, las potenciales perturbaciones con capacidad para afectar a la calidad del aire asociadas a la fase operativa del sector en sus dos alternativas, en particular las relacionadas con la implementación de uso residencial y comercial (Alternativa 2) no serán significativas, serán rápidamente dispersadas por la acción de barrido del aire, y deberán en cualquier caso encontrarse por debajo de los límites permitidos por la legislación sectorial vigente; pudiéndose además descartar un efecto sinérgico o acumulativo de consideración con las emisiones asociadas a usos del entorno.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	1	1
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-16 COMPATIBLE**	**-16 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: FACTORES CLIMÁTICOS

La propuesta en ninguna de sus alternativas lleva asociados efectos con capacidad para inducir modificaciones de consideración en los factores climáticos en su fase operativa, ni debido a incremento de superficie edificada que pueda inducir aumento de la temperatura del aire, ni a la introducción de barreras (vegetales o edificatorias) que pudieran desviar o frenar la libre circulación del aire o alterar el régimen de vientos que incide en la zona.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 95/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 258/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	1	1
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	1	1
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-17 COMPATIBLE**	**-17 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: CAMBIO CLIMÁTICO (HUELLA DE CARBONO)

Si bien resulta muy difícil realizar una estimación adecuada de la huella de carbono asociada a la propuesta en todas sus alternativas, cabe estimar que sus determinaciones no van a tener repercusiones de consideración en lo que respecta al cambio climático y a la emisión de gases de efecto invernadero, pues no va a producir incremento de los consumos de energía eléctrica y combustibles respecto a la ordenación vigente.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	1	1
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	1	1
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-17 COMPATIBLE**	**-17 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: POBLACIÓN

Las determinaciones de la Modificación Menor en las alternativas 1 y 2 no van a inducir disfunciones o alteraciones negativas significativas sobre la población asentada en la zona de San Fernando – Buenavista, así como en los complejos hoteleros de la zona sur. y su entorno, atendiendo en especial a que las incidencias propias del incremento del tráfico, la iluminación, la generación de ruidos, y en general de intensificación del uso comercial y residencial del sector no van a resultar incrementadas de manera apreciable respecto a la situación actual en la zona como ya se ha indicado.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 96/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 259/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Al contrario, la propuesta, sobre todo en la alternativa 2 con la participación del dueño del canódromo, implica una mejora y potenciación de la calidad de dicha urbanización, y aporta beneficios al sector en que se integra, mejorando la calidad del conjunto, y también tendrá efectos positivos sobre la socioeconomía (contribución a la generación de empleo, a la promoción y mejora de los servicios, incremento de la demanda y oferta de la vivienda, incremento en la oferta de productos de alimentación, etc.), por lo que tendrá buena acogida social.

Las alternativas propuestas no inducen un crecimiento de población significativo, y garantizan la adecuada disposición de servicios comerciales en el sector de la alimentación y una mejora en oferta residencial en condiciones de equidad para todos los sectores de la sociedad y sin distinciones de género, sin inducir efectos referentes a la discriminación por sexos.

Al contrario que las demás alternativas, la alternativa 0 supondría el abandono de una infraestructura cuyos servicios no son funcionales, que conllevaría a la pérdida de empleo, déficit de servicios en lo que respecta al comercio de la alimentación y una oferta de vivienda deficitaria.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	+	+
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	3	4
Reversibilidad (RV)	-	2	2
Sinergia (SI)	-	2	2
Acumulación (AC)	-	1	1
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	3	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**+20 COMPATIBLE**	**+22 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: SALUD HUMANA

Las determinaciones de la Modificación Menor en ninguna de sus alternativas van a inducir alteraciones respecto a la buena convivencia de usos, ni a inducir afecciones a la salud humana en el ámbito urbano en que se desarrolla; por el contrario, se traducen en una previsible mejora respecto a los usos previstos (Alternativas 1 y 2) en la planificación vigente en lo que concierne a las condiciones ambientales con repercusión sobre la salud humana.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-		
Recuperabilidad (MC)	-	4	4

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 97/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 260/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-20 COMPATIBLE**	**-20 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: BIENES MATERIALES Y PATRIMONIALES

En la fase operativa no se producen efectos sobre los bienes materiales ni sobre el patrimonio histórico cultural dada la inexistencia de los mismos.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**NULO**	**NULO**

ASPECTO AMBIENTAL: INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTE

El sector cuenta en la actualidad con una gran conectividad vial con respecto al viario general externo, la cual se verá mantenida en aplicación de la Modificación Menor.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-		
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-20 COMPATIBLE**	**-20 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: PAISAJE

En lo que respecta a la calidad del paisaje urbano, las determinaciones de la Modificación Menor en las alternativas 1 y 2 comportan efectos positivos en la mejora de la estética del conjunto edificado del complejo urbano, al rehabilitar un espacio degrado, sin uso actual en su mayor parte, aprovechando un espacio ya urbanizado y dotándolo de nuevos usos adscritos en beneficio directo de la población.

En lo que respecta a la alternativa 0, el no intervenir comportaría el empeoramiento no sólo de la edificación existente sino también de los servicios de la zona.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	+	+
Intensidad (I)	2	2	2

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 98/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 261/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Extensión (EX)	1	1	1
Momento (MO)	4	4	4
Persistencia (PE)	4	4	4
Reversibilidad (RV)	2	2	2
Sinergia (SI)	1	1	1
Acumulación (AC)	1	-	-
Efecto (EF)	4	1	1
Periodicidad (PR)	2		
Recuperabilidad (MC)	4	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**-28 MODERADO**	**+25 COMPATIBLE**	**+25 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: CONSUMO DE AGUA

A escala municipal, el desarrollo de la propuesta en ninguna de sus alternativas lleva implícito crecimiento apreciable de la demanda de agua respecto a lo ya previsto en la planificación vigente, durante la etapa operativa.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	**Alternativa 0**	**Alternativa 1**	**Alternativa 2**
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	2	2
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	1	1
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-20 COMPATIBLE**	**-20 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: CONSUMO DE ENERGÍA

A escala municipal, el desarrollo de la propuesta en ninguna de las alternativas lleva implícito incremento apreciable del consumo energético respecto a lo ya previsto en la planificación vigente durante la etapa operativa.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	**Alternativa 0**	**Alternativa 1**	**Alternativa 2**
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	4	4

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 99/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 262/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Reversibilidad (RV)	-	2	2
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	1	1
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-20 COMPATIBLE**	**-20 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: GENERACIÓN DE RESIDUOS

Los tipos principales de residuos esperables son los residuos urbanos y asimilables a urbanos, que en ninguna de las alternativas y en ningún caso alcanzarán cantidades significativas, siendo la gestión de estos de competencia municipal.

A escala municipal, el desarrollo de la propuesta no lleva implícito incremento apreciable en la generación de residuos respecto a lo ya previsto en la planificación vigente.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	**Alternativa 0**	**Alternativa 1**	**Alternativa 2**
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	1	1
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-22 COMPATIBLE**	**-22 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y RED NATURA 2000

No cabe considerar un efecto sinérgico, ni acumulativo, ni significativo debido a las interrelaciones entre los afectos anteriormente valorados que puedan afectar indirectamente a los espacios incluidos en Espacios Naturales Protegidos o en la Red Natura 2000.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	**Alternativa 0**	**Alternativa 1**	**Alternativa 2**
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**NULO**	**NULO**

ASPECTO AMBIENTAL: INTERRELACIÓN ENTRE TODOS LOS FACTORES

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 100/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 263/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

No cabe considerar un efecto sinérgico, ni acumulativo, ni significativo debido a las interrelaciones entre los afectos anteriormente valorados en ninguna de las alternativas.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	NULO	NULO

CONCLUSIÓN: VALORACIÓN – EVALUACIÓN.

Seguidamente se incluye una tabla sintética en la que se exponen los impactos producto de los efectos de las principales determinaciones de la propuesta asociados a cada alternativa propuesta sobre los diferentes aspectos ambientales, diferenciando la fase de obras y la fase operativa, sin tener en consideración la aplicación de medidas protectoras y correctoras.

ASPECTO AMBIENTAL	VALORACIÓN DEL IMPACTO					
	OBRAS			OPERATIVA		
	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Biodiversidad	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Flora y vegetación	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Nulo	Compatible
Fauna	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Geología y geomorfología	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Nulo	Nulo
Suelos	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo
Hidrología e Hidrogeología (Agua)	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Calidad del aire	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Clima	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Cambio climático (Huella de Carbono)	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Población	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible +	Compatible +
Salud humana	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Bienes materiales y patrimonio histórico cultural	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Nulo	Nulo
Infraestructuras, movilidad y transporte	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Consumo de agua	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Consumo de energía	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Generación de residuos	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Paisaje	Moderado	Compatible +	Compatible +	Moderado	Compatible+	Compatible+
ENP y Red Natura 2000	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo
Interrelación entre los distintos factores	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo

Tras analizar los impactos significativos derivados de las disposiciones de la Modificación Menor, se concluye que la evaluación es mayoritariamente compatible con los diversos aspectos ambientales.

Los efectos de las determinaciones de esta propuesta no generan impactos severos, críticos ni moderados en ninguna de las variables ambientales, salvo en la alternativa 0, que presenta un impacto moderado en la variable paisajística tanto en la fase de obras como en la operativa.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 101/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 264/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Esto se debe a que la superficie de la Modificación Menor no presenta limitaciones para acoger los usos proyectados, dada la ausencia de valores naturales y/o culturales. Además, sus disposiciones están orientadas a adaptar el espacio actual para la integración de nuevos usos residenciales sin ocupar nuevas superficies que no estén degradadas, aprovechando un espacio existente para mejorar la integración, compatibilidad y sostenibilidad ambiental de los nuevos usos en el entorno.

En términos generales, se puede concluir que ambas alternativas de modificación presentan un grado de impacto similar, cierto que la Alternativa 2, al incluir la parcela de los propietarios del Canódromo en las actuaciones mejora el desarrollo del conjunto, así, la propuesta de la Modificación Menor presenta un alto grado de compatibilidad ambiental desde el inicio, incluso sin considerar medidas ambientales adicionales porque mejora un espacio ahora mismo degradado y soluciona la implantación de nuevas zonas residenciales.

Sin embargo, en el epígrafe 11 siguiente se describen las medidas preventivas y correctoras que permitirán implementar esta propuesta con un alto grado de compatibilidad ambiental y un nivel de impactos residuales significativos prácticamente nulo.

10.- INCIDENCIAS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

HA continuación, se describen brevemente las alternativas de ordenación estructural y pormenorizada del ámbito de estudio, abordándose seguidamente la evaluación de sus efectos ambientales.

10.1.- PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA

El Plan Insular de Ordenación del Territorio de Gran Canaria (en adelante PIO GC) vigente fue aprobado definitivamente el 5 de enero de 2023, relativo a la aprobación definitiva de la Revisión del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIOGC), para su adaptación a la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

- **ZONIFICACIÓN**

En dicho documento, el ámbito de la Modificación Menor se encuentra integrado dentro de suelos zonificados como C.1.1 suelos urbanos en toda su extensión.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

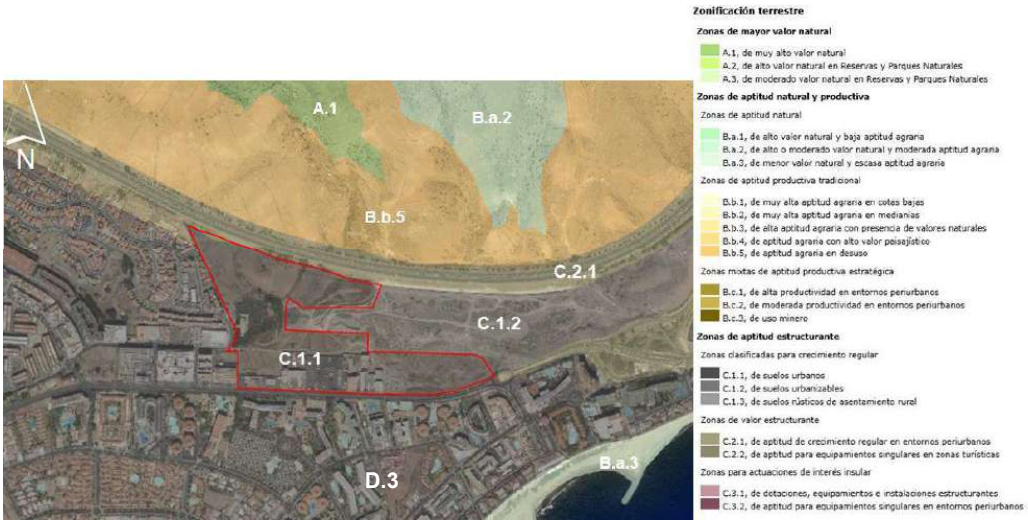
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 102/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 265/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50



Zonificación PIOGC. Fuente: PIOGC

Las determinaciones que establece el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria para las Zonas C.1.1, en su artículo 100, expone entre otros, lo siguiente:

> *"Esta Zona está constituida por aquellas áreas que el planeamiento urbanístico vigente ha clasificado como suelo urbano.*
>
> *La inclusión de suelo en esta Zona tiene carácter meramente orientativo, no declarativo, y no supone límite a la eficacia de las reclasificaciones o recategorizaciones de suelo producidas por previsiones de tipo legal o las derivadas de la alteración, aprobación o ejecución de un instrumento de ordenación."*

Las disposiciones generales sobre zonificación y régimen básico de usos para las zonas C.1.1 Suelos Urbanos, en su artículo 103, son las siguientes:

> *"A. La alteración de la categoría o del uso característico de los Suelos Urbanos incorporados a esta Zona, manteniendo su clasificación, estará condicionada al cumplimiento de las determinaciones establecidas al efecto en el TRLOTENC y en las Secciones correspondientes al Tejido Residencial, Turístico o Económico de este Plan.*
>
> *B. Los usos resultantes de la aplicación de las determinaciones de clasificación de Suelo Urbano contenidas en los apartados anteriores se entenderán compatibles con el presente Plan."*

En base a lo expuesto, es adecuado el planteamiento que se realiza conforme a las determinaciones recogidas en el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

En el mismo documento de ordenación insular, dentro de la Ordenación Complementaria en las *"Redes de Espacios de Interés Insular",* se dan unas pautas (directrices) para el planeamiento urbanístico, las parcelas de esta Modificación Menor se encuentran anexa al **"AOE 19 Espacio de Actividad Turística de Tarajalillo-El Veril**", incluidas dentro de las Áreas Libres con Equipamiento, de la que cuyas determinaciones no se tienen en cuenta en la Modificación Menor.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 103/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 266/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50



AOE 19 Espacio de Actividad Turística de Tarajalillo-El Veril. Fuente: PIOGC

Cabe considerar en base a lo expuesto, que la ordenación contenida en la Modificación Menor es compatible con las determinaciones incluidas en el Plan Insular de Gran Canaria.

10.2.- DETERMINACIONES DEL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DEL PAISAJE DE GRAN CANARIA. (PTE – 05)

Aprobado definitivamente el día 2 de abril de 2014, por la que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje de Gran Canaria, PTE-5, promovido por el Cabildo Insular de Gran Canaria. Tal y como se muestra en la imagen siguiente, el ámbito de la Modificación Menor se engloba dentro de la Zona D.3: de suelos urbanos, que en su Art. 112. Acciones sobre lo urbano, se definen los siguientes objetivos:

> *Las Administraciones actuarán en los ámbitos territoriales de las Actuaciones Estructurantes denominadas "Acciones sobre lo urbano" con los siguientes criterios:*
>
> *- Promover alternativas tipológicas a las edificaciones adosadas, que ofrezcan una mejor integración en el medio físico insular mediante nuevos modos de ocupar el territorio.*
> *- Impulsar actuaciones de paisaje que potencien los valores históricos urbanos, reconociendo y tratando de integrar el patrimonio existente.*
> *- Adecuar y ofrecer un tratamiento paisajístico integral a las nuevas áreas de oportunidad y sus entornos anexos, que puedan surgir de la reconversión de áreas obsoletas como pueden ser algunas áreas industriales inmersas en el tejido urbano.*
> *- Promover la mejora y el acondicionamiento paisajístico de la infraestructura viaria a su paso por los núcleos urbanos consolidados, de tal forma que se fomenten, en la medida de lo posible y siempre en relación con los estudios de movilidad que se realicen por parte de los municipios, las conexiones peatonales, promoviendo así una mayor permeabilidad transversal y evitando que el viario se constituya como una frontera infranqueable.*
> *- Atender al contacto de las grandes áreas urbanas con su entorno y al tratamiento paisajístico de sus límites, tanto con el medio costero como con zonas agrícolas y naturales.*
> *- Enlazar los espacios libres a modo de red, conformando corredores de espacios libres integrados en el área urbana.*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 104/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

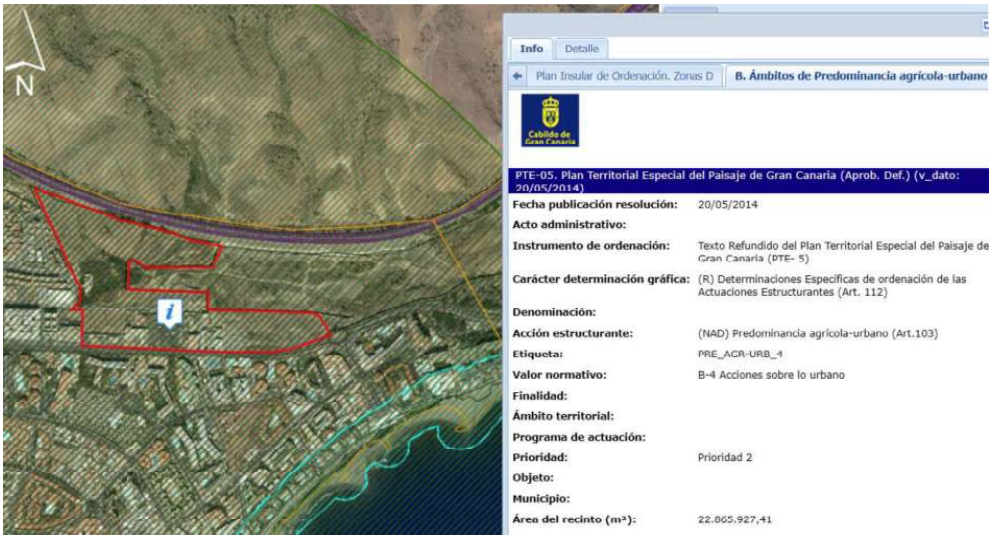
Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 267/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Dentro de la unidad de actuación B.4.4. Maspalomas, en su punto 2º se detalla lo siguiente:

> *2. Propiciar el acondicionamiento del paisaje urbano de esta zona turísticas, principalmente en las áreas de mayor densidad edificatoria tal y como ocurre en el sector de Playa del Inglés, en coordinación con las medidas establecidas en la Ley 6/2009, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, donde se establece la necesidad de recuperar suelo para la creación de espacios libres, contribuyendo así a la mejora medioambiental de este núcleo urbano.*



Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje de Gran Canaria. Fuente: IDEGranCanaria. PIOGC

Cabe considerar en base a lo expuesto, que la ordenación contenida en la Modificación Menor es compatible con las determinaciones incluidas en el Plan Territorial Especial del Paisaje de Gran Canaria.

10.3.- DETERMINACIONES DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL PTE-21 CORREDOR DE TRANSPORTE PÚBLICO CON INFRAESTRUCTURA PROPIA Y MODO GUIADO ENTRE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Y MASPALOMAS, EN LAS ZONAS DE SAN AGUSTÍN-SAN FERNANDO DE MASPALOMAS Y TARAJALILLO – LILOLANDIA. (PTE – 21)

El documento original del Corredor de transporte público con infraestructura propia y modo guiado entre Las Palmas de Gran Canaria y Maspalomas, fue aprobado el 10 de noviembre de 2015, quedando la superficie de la Modificación Menor afectada de la siguiente forma.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

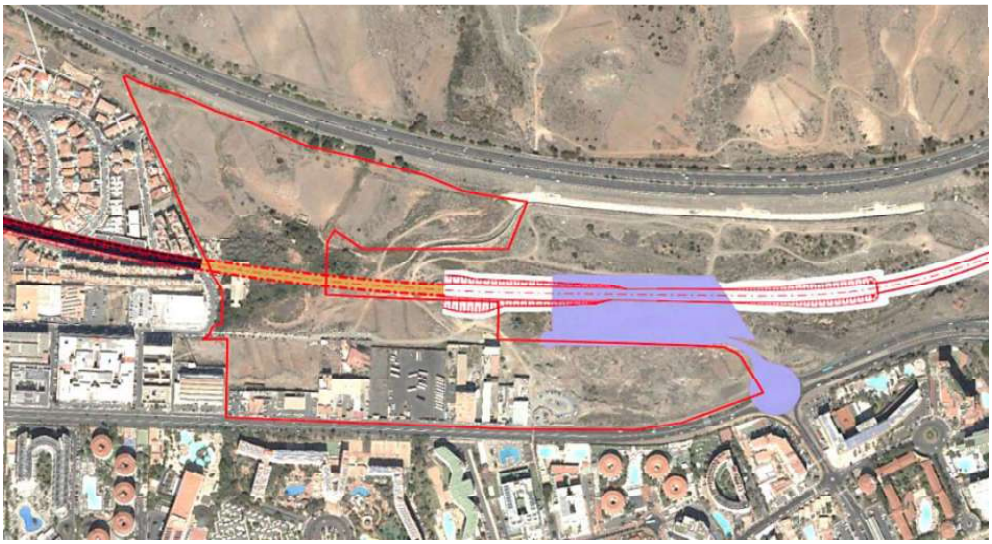
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 105/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

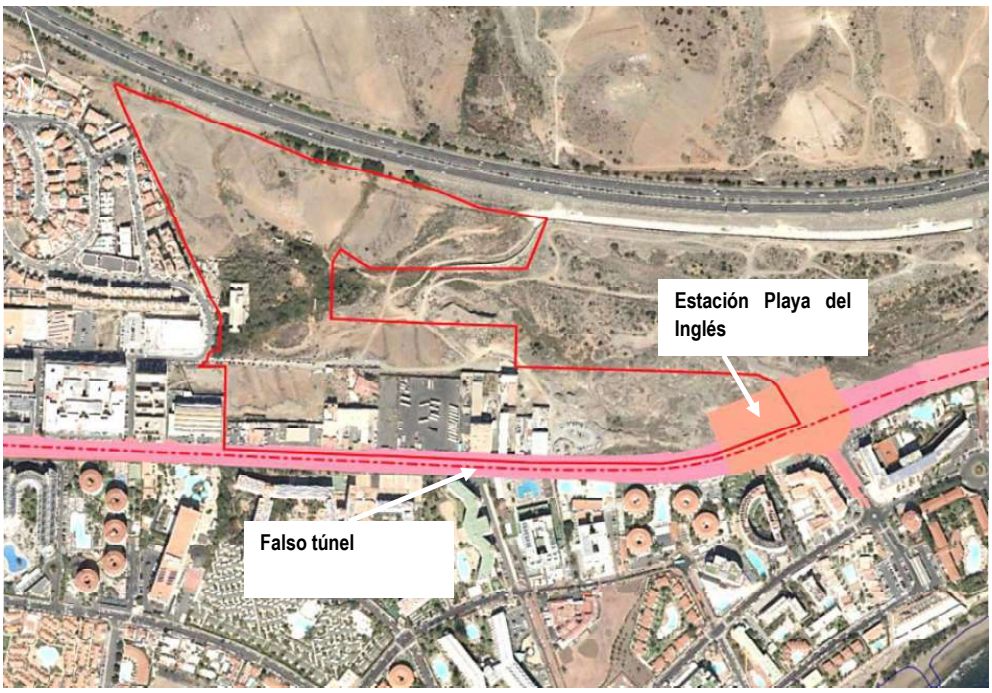
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 268/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50



PTE -21 Aprobado Inicialmente. Fuente: IDEGranCanaria. PIOGC

Sin embargo, éste fue revisado posteriormente y se encuentra el documento en Aprobación Definitiva publicada el 31 de marzo de 2023, el ámbito se encuentra afectado al sur por las siguientes determinaciones:



Revisión del PTE-21. Fuente: IDEGranCanaria. PIOGC

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 106/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 269/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

- **<u>Ámbito específico de ordenación 5. Estaciones en falso túnel. Estación Playa del Inglés</u>**

Artículo 19.- Ámbito territorial 5. Concepto, finalidad, régimen de usos, criterios de actuación y régimen de edificación.

1. *Comprende la zona de Dominio Público inmediata a la línea ferroviaria en la que se sitúan las estaciones del sistema ferroviario construidas en falso túnel, así como los terrenos para la implantación de las instalaciones necesarias para la explotación de la misma (sistema de ventilación, zonas de intercambio modal, aparcamientos, servicios de apoyo, etc). Se incluyen en estas áreas:*
   - *Los terrenos situados en superficie necesarios para la ejecución de las estaciones y para la realización de las actividades propias del explotador, los destinados a tareas complementarias de aquellas y los espacios de reserva que garanticen el desarrollo del servicio ferroviario.*
   - *En este ámbito territorial se encuentran situadas las estaciones de Santa Catalina, San Telmo, Jinámar, Aeropuerto, El Veril y Maspalomas.*
   - *Para determinar el ámbito territorial de estas zonas se tomará como aristas exteriores la proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno.*

2. *La finalidad de la ordenación en este ámbito ha de ser la de posibilitar el acceso de los usuarios al servicio ferroviario, facilitar el intercambio modal para convertirse en puntos singulares del sistema de transporte público y potenciar el desarrollo sostenible del entorno en el que se implanta la estación.*

3. *En lo referente al régimen de usos globales se consideran los siguientes:*

<u>Usos Principales.</u>

1. *Infraestructuras*
   - *Las actuaciones necesarias para la implantación y explotación de la estación ferroviaria y de sus instalaciones anexas (accesos, zonas de intercambio modal, aparcamientos, servicios de apoyo, etc.).*

<u>Usos Compatibles.</u>

1. *Infraestructuras*
   - *Se permitirá la realización de obras de infraestructura cuando la prestación de un servicio público así lo exija, previa autorización del Cabildo de Gran Canaria*
   - *Vialidad y espacios libres. Se permitirá la implantación de viales y espacios libres en esta zona siempre que no interfieran o condicionen la explotación ferroviaria.*
   - *Aparcamientos bajo rasante. Se permitirá la construcción de aparcamientos disuasorios bajo rasante en la zona de afección de la infraestructura ferroviaria en el entorno de las estaciones.*

2. *Terciario*
   - *Se permitirá la implantación de comercios, oficinas y servicios que complementen el servicio ferroviario y contribuyan a potenciar el desarrollo sostenible del entorno, previa autorización del Cabildo de Gran Canaria.*

<u>Usos Prohibidos.</u>
   - *Los usos no compatibles con lo establecido en este artículo salvo los que se autoricen por ser sistemas generales de interés general y no contradigan las determinaciones contenidas en el Plan Territorial Especial o su Revisión Parcial.*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 107/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 270/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

3. *Los criterios de actuación para este ámbito son los siguientes:*
   - *Se potenciará la accesibilidad en medios mecánicos a las estaciones mediante una adecuada conexión con la red viaria existente o en estudio.*
   - *Se integrarán adecuadamente en la trama urbana correspondiente para optimizar la accesibilidad peatonal.*
   - *Se dotará a las estaciones de zonas de intercambio con el resto del transporte público (guaguas y taxis) y con el transporte privado (área de kiss&ride, zonas de aparcamiento adecuadamente dimensionadas, etc.)*
   - *Se potenciará la disposición en el entorno de las estaciones de actividades y servicios que hagan más atractivo el uso del transporte público.*

4. *Condiciones de la edificación.*
   - *Todas las construcciones realizadas en el ámbito específico 5 para posibilitar la entrada en servicio y la explotación de la nueva línea ferroviaria tendrán los parámetros edificatorio (superficie, volumen, altura, etc.) adecuados para atender a la función para la que hayan sido diseñados.*
   - *En el diseño y construcción de todos los edificios e instalaciones realizados en el marco del presente Plan, especialmente en aquellos situados en suelo rústico, se prestará atención a su adecuada integración en el entorno, con el objeto de minimizar el posible impacto causado por los mismos.*
   - *Edificabilidad: 1m2/m2.*
   - *Ocupación: 50%*
   - *Altura máxima: 10m.*
   - *Distancias a linderos: 5m.*
   - *La realización de cualquier obra de edificación, infraestructura o superestructura relacionada con el presente Plan deberá ser autorizada por el Cabildo de Gran Canaria.*

- **<u>Ámbito específico de ordenación 2. Vía general en falso túnel</u>**

Artículo 16.- Ámbito territorial 2. Concepto, finalidad, régimen de usos, criterios de actuación y régimen de edificación.

1. *Comprende la zona de Dominio Público inmediata a la línea ferroviaria (vía general) en los tramos en los que esta discurre en falso túnel, definida en los artículos 12, 13 y 15 de la Ley 38/2015 del Sector Ferroviario, así como los terrenos para la implantación de las instalaciones necesarias para la explotación de la misma (electrificación, drenaje, etc.):*
   - *Los terrenos situados en superficie sobre la infraestructura de la línea férrea, estableciéndose como aristas exteriores la proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, y una franja de terreno a cada lado de la misma. En suelo Rústico y Urbanizable la franja será de ocho metros de anchura y en suelo Urbano de cinco metros.*
   - *Estas distancias podrán ser reducidas por el Cabildo siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril, pero nunca podrá ser menor de dos metros.*

2. *La finalidad de la ordenación en este ámbito ha de ser la de posibilitar la implantación y la explotación de la línea ferroviaria y sus instalaciones anexas.*

3. *En lo referente al régimen de usos globales se consideran los siguientes*

<u>Usos Principales</u>

.

1. *Infraestructuras*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 108/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 271/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

- *Las actuaciones necesarias para la implantación y explotación de la línea ferroviaria y de sus instalaciones anexas (Electrificación, señalización, comunicaciones, drenaje, accesos, etc.).*

Usos Compatibles.

1. *Infraestructuras*
   - *Se permitirá la realización de obras de infraestructura cuando la prestación de un servicio público así lo exija, previa autorización del Cabildo de Gran Canaria.*
   - *Vialidad y espacios libres. Se permitirá la implantación de viales y espacios libres en esta zona siempre que no interfieran o condicionen la explotación ferroviaria.*

2. *Ambientales que por sus características no afecten a la seguridad de la estructura del túnel ni dificulten la explotación de la línea ferroviaria*

Usos Prohibidos.

- *Los usos no compatibles con lo establecido en este artículo salvo los que se autoricen por ser sistemas generales de interés general y no contradigan las determinaciones contenidas en el Plan Territorial Especial y en su Revisión Parcial.*

4. Los criterios de actuación para la zona son los siguientes:

- *Tanto los instrumentos de ordenación territorial como urbanística deberán establecer medidas que propicien el desarrollo sostenible de estos espacios.*

5. Condiciones de la edificación.

- *Todas las construcciones realizadas en el ámbito específico 2 para posibilitar la entrada en servicio y explotación de la nueva línea ferroviaria tendrán los parámetros edificatorios (superficie, volumen, altura, etc.) adecuados para atender a la función para la que hayan sido diseñados. A menos que esté expresamente justificado estas edificaciones tendrán una altura máxima de una planta o 4,5 metros.*
- *En el diseño y construcción de todos los edificios e instalaciones realizados en el marco del presente Plan, especialmente en aquellos situados en suelo rústico, se prestará atención a su adecuada integración en el entorno, con el objeto de minimizar el posible impacto causado por los mismos.*
- *Las edificaciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje, y procurándose su óptimo estado de conservación.*
- *La realización de cualquier obra de edificación, infraestructura o superestructura relacionada con el presente Plan deberá ser autorizada por el Cabildo de Gran Canaria.*

Según lo estipulado la parcela dedicada a dotacional se vería afectada por la superficie necesaria para la ejecución de la Estación de Playa del Inglés, en todo caso, al igual que ocurre con el falso túnel propuesto que irá bajo la superficie de la actual Avenida de Moya, será ejecutada en falso túnel por lo que los usos del ordenamiento de la Modificación Menor podrán ser compatibles la parcela destinada a este.

10.4.- PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR (PTEOTI-GC)

La Dirección General de Ordenación del Territorio, mediante *Resolución de 28 de febrero de 2014, por la que se hace público el Acuerdo de aprobación definitiva y de la documentación con eficacia normativa del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de la isla de Gran Canaria (PTEOTI-GC), aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

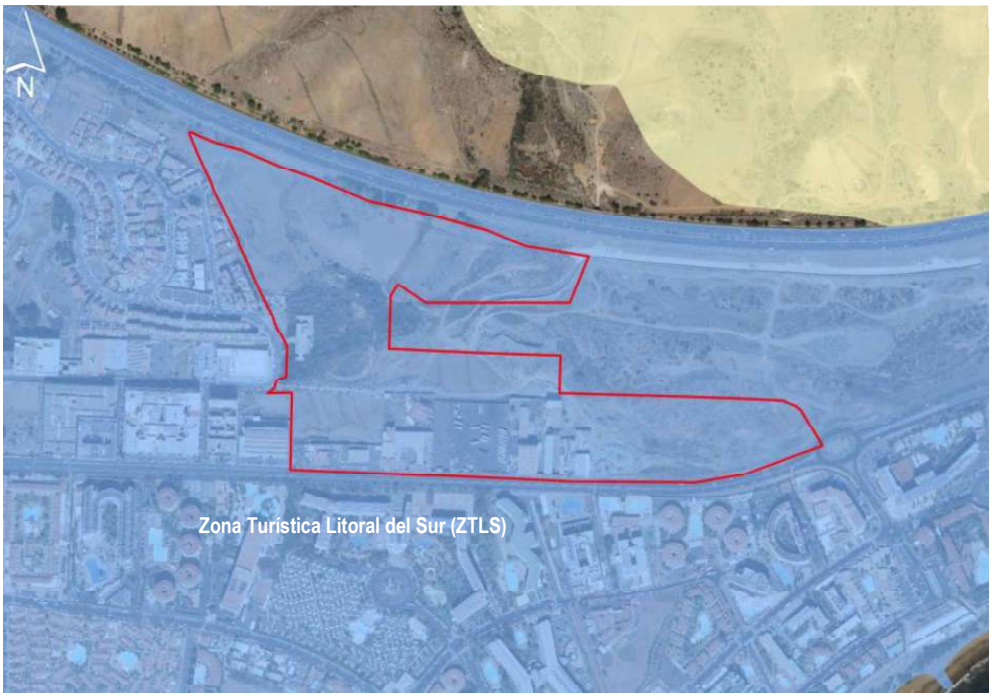
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 109/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 272/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

de Canarias adoptado en sesión de 28 y 30 de noviembre de 2011, promovido por el Cabildo de Gran Canaria.- Expte. 2006/0874., nombra todo este espacio como **Zona Turística Litoral del Sur (ZTLS)**, en su articulado se mencionan numerosos aspectos estéticos urbanísticos que deben ser tenidos en cuenta en especial en todo el margen de la GC-500.



Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de la isla de Gran Canaria. Fuente: PIOGC

Dentro de este instrumento de ordenación, su denominación se corresponde con el PTTC-6. SB. Playa del Inglés, según el plano 2.2.1.1 de ordenación del PTEOTI-GC.



Extracto del PTEOTI-GC

En este documento se establece que el suelo que abarca **la Modificación Menor**, las tres unidades de actuación que se corresponde con el ámbito de la UE nº 47 del Plan General vigente, está dentro de una pieza territorial turística, **sin uso turístico específico. Por lo que se puede considerar en base a lo recogido en la norma del PTEOTI, que la ordenación contenida en la Modificación Menor es compatible con las determinaciones incluidas es este.**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 110/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 273/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

10.5.- DETERMINACIONES DEL PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE ESTRUCTURACIÓN Y REGENERACIÓN DEL ESPACIO CONSOLIDADO DE PLAYA DEL INGLÉS (PTP – 08)

El Plan Territorial Parcial para la regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés (PTP8) aprobado definitivamente el 6 de noviembre de 2012, propone en parte de este suelo la actuación AEMT-A01, una recomendación al planeamiento municipal de reconsiderar parámetros en parcelas frente norte GC-500, consistente en la erradicación de construcciones obsoletas (naves industriales) y renovación de edificios terciarios.

Que en su artículo (ND-R) Actuaciones Estratégicas de Intervención sobre el Espacio Mixto Público-Privado, AEMT (Art. 47)

> *"1. (ND) Concepto:*
> *Actuación Estratégica de Intervención sobre suelo privado o mixto (público-privado) dirigida a remodelar o reordenar conjuntos alojativos, comerciales o mixtos, especialmente deteriorados o infradotados que requieren una rehabilitación simultánea del espacio público circundante.*
>
> *2. (ND y R) Aplicación:*
> *Estas actuaciones definidas en la Memoria Justificativa están representadas en el Plano de Ordenación ORD-ESP 19, y son las siguientes:*
> *AEMT- 01 Recomendación al PGO de reconsiderar parámetros y estándares en parcelas frente norte GC-500 al este del cruce calle Gáldar.*
> *AEMT- 02 Espacio Público contiguo GC-500/Playa, jardines, y oferta ocio comercio en solar antiguo restaurante la Rotonda.*
> *AEMT- 03 Apertura peatonal.*
> *AEMT- 04 Apertura peatonal-rodada a nueva GC500.*
> *AEMT- 05 Apertura peatonal.*
> *AEMT- 06 Apertura peatonal-rodada a nueva GC500.*
> *(ND) El planeamiento urbanístico deberá dotar de permeabilidad el tejido hotelero en cuyo tramo se localizan las actuaciones AEMT-A03, AEMT-A04, AEMT-A05 y AEMT-A06, entre la GC500 a recualificar como vía boulevard y el viario estructurante interior de la Playa del Inglés, para posibilitar al menos 4 nuevas aperturas peatonales y/o rodadas.*
>
> *El planeamiento urbanístico establecerá los mecanismos de gestión y ejecución de dichas actuaciones para que sea factible el desarrollo de las mismas.*
>
> *(R) Las ubicaciones concretas de las actuaciones AEMT-A03, AEMT-A04, AEMT-A05 y AEMT-A06 tendrán carácter de recomendación*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 111/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 274/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50



Parcial de Estructuración y Regeneración del Espacio Consolidado de Playa del Inglés (PTP – 08). Fuente: PIOGC.

Cabe considerar en base a lo expuesto, que la ordenación contenida en la Modificación Menor es compatible con las determinaciones incluidas en el Plan Territorial Parcial para la regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés.

10.6.- PLANTEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE EN SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

En el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana en Aprobación Definitiva de Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97, y con la Aprobación Definitiva de Modificación Puntual N27 de dotaciones de garajes en suelos urbanos de núcleos tradicionales, de San Bartolomé de Tirajana, publicado el 04/01/2007 en el BOC 003/07 y el 09/02/2007 en el BOP 019/07, el ámbito se identifica como **SUNC - Suelo urbano no consolidado**. Se adjunta ficha de carácter informativo que proporciona el IDECanarias:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 112/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 275/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana

Gobierno de Canarias

CONSULTA DE PLANEAMIENTO (carácter informativo)

Fecha: 12/02/2025

Mapa de situación

Isla: Gran Canaria
Ámbito: San Bartolomé de Tirajana
Ámbito: Modificación Puntual Nº27 Dotación de Garajes
Ámbito: SJ TSJC 12/2014 de anulación de PMM de San Bartolomé de Tirajana
Ámbito: Gran Canaria

Coordenadas UTM: 444.170,45, 3.071.329,97



Categoría y subcategoría del suelo

SUC	Suelo urbano consolidado	C.1, C.2	Suelo rústico protección cultural	S.1 a S.2	Suelo rústico de protección de infraestructuras
SUNC	Suelo urbano no consolidado	SREP	Suelo rústico de especial protección	V	Viario
SUP	Suelo urbanizable programado	SRC	Suelo rústico de Costas	PD	Puerto Deportivo
SUNP	Suelo urbanizable no programado	D.1 a D.10	Suelo rústico de protección agraria	SRAR	Suelo rústico de asentamiento rural
B.1 a B.6	Suelo rústico de protección natural	E.1 a E.4	Suelo rústico de protección minera	H.1 a H.21	Suelo rústico de protección territorial
				SRR	Suelo rústico residual

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 113/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 276/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Determinaciones urbanísticas de gestión

Estado de tramitación
Aprobación Definitiva de Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97

Código del ámbito de gestión / ejecución:
6166-302-GES_UE-1-1-17

Denominación del ámbito de gestión / ejecución:
U.E. Nº 47. Ampliación Bellavista

Tipo de ámbito de gestión / ejecución:
Actuación Sistemática

Forma de gestión del ámbito:
Tipos de ámbitos de gestión a los que se haya asignado una forma de gestión privada

Plazo de presentación del instrumento de gestión (meses):

24

Otras determinaciones:
Situación. Ampliación Bellavista

-
Instrumentos de Planeamiento. Proyecto de Compensación y Anexo al Proyecto de Urbanización

-
Superficie : 165000.
-
Objetivos. Equidistribución de cargas y beneficios
Ejecución de la urbanización

-
Plazo de solicitud de licencia : 48. Desde la entrega de la Urbanización al Ayuntamiento

-

Determinaciones urbanísticas de gestión

Estado de tramitación
Aprobación Definitiva de Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97

Código del ámbito de gestión / ejecución:
6166-302-GES_AP-1-2-59

Denominación del ámbito de gestión / ejecución:
A54. Ampliación Bellavista

Tipo de ámbito de gestión / ejecución:
Actuación Sistemática

Forma de gestión del ámbito:
Tipos de ámbitos de gestión a los que se haya asignado una forma de gestión privada

Otras determinaciones:
Superficie : 73895.
-
Superficie edificable : 62832.
-
Aprovechamiento lucrativo : 63263.
-
Aprovechamiento tipo : 0,8561.
-

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 114/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 277/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Condiciones de la parcela urbanística y de la edificación

Estado de tramitación
Aprobación Definitiva de Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97

Etiqueta: OF

Denominación de la zona de edificación: ABV. Parcela OF

Condiciones de intensidad de la edificación

Porcentaje máximo de ocupación (%):
30

Altura máxima en número de plantas:
2

Otras determinaciones:
Superficie : 3600.
-
Superficie edificable : 0,60.
-

Condiciones de la parcela urbanística y de la edificación

Estado de tramitación
Aprobación Definitiva de Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97

Etiqueta: ABV

Denominación de la zona de edificación: Ordenanza de Edificación en Ampliación de Bellavista

Condiciones de la parcela

Superficie mínima de parcela (m²):

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 115/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 278/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

400

Condiciones de intensidad de la edificación

Determinaciones al uso:
Agregación de parcelas : Admisibilidad de la actuación : Permitida. Es posible por la propia estructura del sistema viario, ejecutándose un Estudio de Detalle que defina su disposición última.

-
Segregación de parcelas : Admisibilidad de la actuación : Permitida. Sólo en el Residencial Complementario, y contemplando éstas las Ordenanzas específicas en su uso.

-
Movimientos de tierra : Admisibilidad de la actuación : Prohibida. No se permiten desmontes y rellenos que no respeten la uniformidad del conjunto del terreno.

-

Otras determinaciones:
Tipología edificatoria. Solamente se autorizan edificaciones para fines residenciales y las dotaciones comerciales-artesanales, deportivas y de equipamiento social que le son de aplicación.

-
Cerramiento de parcela. Quedan prohibidos los retranqueos en los muros de cerca, que deberán establecerse siempre sobre la alineación.

Si existiera muro de cerca de las parcelas éste sería de una altura máxima de 0,70 m. y sobre él se podrían levantar verjas o setos verdes hasta una altura máxima de 2 m.

-
Elementos salientes. No podrán realizarse vuelos ni saliente alguno sobre la alineación.

El pretil podrá sobresalir hasta 1,00 m. dicha altura máxima.

-
Sótano. La altura máxima permitida será de 2,20 mts. En la zona de retranqueos no se admitirán edificaciones.

-
Semisótano. La altura máxima permitida será de 2,20 mts. En la zona de retranqueos no se admitirán edificaciones.

-
Construcciones por encima de la altura máxima. Sobre la altura máxima solo podrán sobresalir los elementos de ventilación.

-
Condiciones generales de la edificación. En la zona de retranqueo no podrán realizarse ningún tipo de edificación salvo cuartos de basuras en su alineación a calle.

-
Cubierta de la edificación : Condiciones estéticas - Deberán de ser planas no permitiéndose en ningún caso acabados reflectantes, en los usos Residencial Turístico, complementario y comercial.

-
Cubierta de la edificación : Depósitos - No se permite la colocación de depósitos de agua en cubiertas.

-
Espacios libres de parcela. Deberá ajardinarse al menos en un 50%, excepto en la parcela comercial.

Todo proyecto de edificación deberá llevar un plano de ordenación de las zonas libres y distribución de jardinería para la tramitación del proyecto técnico correspondiente, incluyendo muros y red interior de peatones.

-
Condiciones estéticas : Paneles solares - En el caso de uso de paneles solares, se tratará su adecuación estética al conjunto.

-
Condiciones estéticas : Tenderos - Los tenderos no serán visibles desde el exterior.

-
Condiciones estéticas : Muros de contención - Los muros de contención de tierras si son vistos deberán ser tratados con mampostería ripiada de piedra del lugar, laja, etc.

-
Condiciones de patios. Las solanas o patios de servicio del edificio, si diesen a vista exteriores presentarán un acabado acorde con el resto de la edificación y se cerrarán con muros, celosías o pantallas.

-
Condiciones higiénicas : Desagües pluviales - Las aguas pluviales recogidas en cubierta y zonas libres no podrán verterse a la red de saneamiento.

-
Condiciones higiénicas : Depósitos de basura - Se dispondrán en cada parcela de un compartimento cerrado, con ventilación superior practicable desde la vía pública y situado en la alineación de la misma, con objeto de albergar los recipientes de desperdicios y basuras, hasta su recogida por los servicios municipales de limpieza. En las condiciones recogidas en el P.G.O.U.

-

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 116/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 279/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Determinaciones reguladoras de los usos pormenorizados

Estado de tramitación
Aprobación Definitiva de Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97

Denominación de la zona de uso: TE-OfOf-1: Oficinas y Comercial en Ampliación de Bellavista

USO PRINCIPAL:

5.1 : Terciario > Oficinas

USOS COMPATIBLES:

8.5 : Infraestructuras > Aparcamientos y garajes
Observaciones - Se permite la construcción de garajes privados en sótanos bajo rasante o en semisótano no sobresaliendo de dicha rasante en este caso más de 1 mts.

Además se permite aparcamiento en superficie en interior de parcelas.

USOS COMPLEMENTARIOS:

5.2 : Terciario > Comercial
Observaciones - En Planta Baja.

Usos globales

Estado de tramitación
Aprobación Definitiva de Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97

Etiqueta: RE

Descripción: Residencial

Como conclusión, en base a lo expuesto, que la ordenación contenida en la Modificación Menor es compatible con las determinaciones incluidas en el Planeamiento municipal, en el caso de la Alternativas 0, mientras que tanto la 1 como la 2 se pretende la modificación de los documentos.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 117/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 280/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

11.- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.

En los apartados 4 y 8 anteriores se expone un análisis detallado de alternativas técnica y ambientalmente viables y justificación de la alternativa seleccionada, en el que se concluye que la propuesta recogida en el **"MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 47 DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DETIRAJANA. GRAN CANARIA"**, se considera que la **Alternativa 2** se considera la más conveniente para la consolidación de su desarrollo, por resultar evidente sus ventajas formales, ambientales y de incidencia sobre la población afectada, especialmente por ordenar todo el conjunto de parcelas incluyendo la del suelo del antiguo Canódromo.

En el caso de la Alternativa 0 supone que se continúen las determinaciones del Plan General vigente, lo que en el caso de la parcela del antiguo Canódromo dentro del uso deportivo previsto, tenga una edificabilidad muy baja, lo que ha supuesto el desinterés de los legítimos propietarios para la gestión y desarrollo quedando en la actualidad un espacio en abandono, interrumpiendo la canalización del cauce del barranco de Bellavista y sin ejecutar el viario que diera continuidad a la calle Alcalde Enrique Jorge, afectando sensiblemente al paisaje y entorno de esta parte del municipio.

En cambio, ambas alternativas de desarrollo, la alternativa 1 y 2, mejoran la situación actual de manera notable. Ambas comparte desarrollo en todo el ámbito de la Modificación Menor, por lo que las diferencias desde el punto de vista ambiental son escasas, sin embargo, como se ha visto en el punto de evaluación de impactos, la Alternativa 2 obtiene mejor resultado debido a su sistema de gestión que incluye a los propietarios del Canódromo y permite que se pueda ejecutar las diferentes unidades sin perjuicio de otras no se ejecuten al mismo tiempo, de este modo se obtiene un mejor ordenamiento de la zona y no repercute negativamente en la calidad paisajística actual de todo este espacio degradado en la entrada del núcleo turístico principal de la isla.

En primer lugar, optimizan la organización de los espacios libres, las dotaciones y los equipamientos, complementando los ya previstos en la zona de El Veril y consolidando en esta área del municipio un pulmón verde en el que se incluye la canalización del cauce del barranco hasta su conexión con El Cañizo.

Asimismo, se garantiza la continuidad de la vía de Bellavista y de la futura calle Alcalde Enrique Jorge hasta el futuro nudo viario contemplado en el PTE-21, en la futura estación del tren insular. La ordenación de ambas alternativas busca mantener la coherencia con las tipologías edificatorias de la urbanización colindante de Bellavista, orientando las construcciones hacia los espacios libres generados por las cesiones y la canalización del barranco.

Las edificaciones previstas en las alternativas 1 y 2 estarán diseñadas y ejecutadas conforme a las nuevas normativas de eficiencia energética, garantizando su autosuficiencia y eliminando por completo las emisiones de gases nocivos a la atmósfera. Además, se priorizará la calidad arquitectónica en el diseño, así como el uso de materiales innovadores y sistemas constructivos avanzados, contribuyendo así a un desarrollo urbano sostenible y respetuoso con el medioambiente.

Atendiendo a las diferencias de estas dos alternativas, tenemos que la Alternativa 2 se diferencia en la forma de gestión y del desarrollo del suelo, la cesión el 10 % del suelo correspondiente a los aprovechamientos urbanos de la UA-1 será monetizado, debido a la imposibilidad de obtener una parcela para la administración. Esta situación se debe al elevado número de propietarios, quienes han optado por destinar la UA-1 a un uso terciario con el objetivo de viabilizar su gestión. De este modo, se busca que los distintos titulares mantengan, en términos de superficie, una proporción similar a la que poseían originalmente.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 118/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 281/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Así como que la gestión del suelo se puede hacer independiente por cualquiera de los propietario/promotor de las bolsas de suelo (Unidades de Actuación) sin que se frenen los intereses de los demás.

Igualmente se establecen mecanismos normativos que incentiven la participación del sector privado en la ejecución parcial o total de estas actuaciones, garantizando al mismo tiempo la sostenibilidad de los valores ambientales y paisajísticos del entorno. Asimismo, se prioriza la preservación de la calidad ambiental y la salud urbana dentro del área y del entorno cercano. Igualmente supone mayor eficacia del suelo urbanizado preexistente en la satisfacción de necesidades edificatorias y de la actividad económica.

Es por todo ello por lo que el presente Documento Ambiental Estratégico propone como alternativa ambientalmente más adecuada la Alternativa 2, al concretar mediadas urbanísticas que proponen una mejoría ambiental de esta área del municipio, a la vez que permite que cada una de las 3 unidades de actuación puedan ejecutarse independientemente lo que permite su pronta puesta en ejecución, una vez aprobada la Modificación Menor, sin poner en perjuicio la mejora de otras áreas del ámbito sin estar ancladas a la ejecución total del ámbito.

12.- MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS PARA CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA MODIFICACIÓN MENOR PROPUESTA, TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO

12.1.- FASE DE PLANIFICACIÓN Y FASE DE OBRAS.

a) Usos e Infraestructura existente en el entorno.

Para el desarrollo de las obras asociadas a la ejecución de la Modificación Menor se garantizará el mantenimiento de la operatividad de la infraestructura viaria y peatonal existente en la periferia de la parcela, disponiendo, en caso necesario, pasos alternativos para garantizar la accesibilidad y funcionalidad, en su caso, de las infraestructuras, viarios rodados y peatonales, edificaciones residenciales, etc., y en general de los usos, infraestructuras y bienes materiales existentes en el entorno de dichos espacios.

Se evitará en especial que las obras puedan interferir el tráfico asociado al sistema viario colindante, y en caso de necesidad de efectuar cortes temporales en viales y calles del entorno, se deberá observar una planificación de los trabajos, la habilitación de pasos alternativos, etc., de tal manera que se minimice la interferencia sobre el servicio que prestan dichas vías en la actualidad.

b) Conservación y protección del espacio colindante con el sector.

El suelo y los usos (residenciales, viarios etc.) que circundan el ámbito afectado por la Modificación Menor deberán ser objeto de protección a lo largo del periodo de obras, prestándose especial cuidado en impedir que se produzcan vertidos, acumulaciones de residuos y materiales procedentes de las obras, así como el tránsito de maquinaria, vehículos o personas fuera de las zonas delimitadas por las obras, ni de forma temporal ni permanente. Por lo tanto, se restringirá el campo de acción de las obras al estrictamente necesario, y todo ello será objeto de seguimiento ambiental específico por parte de la Dirección de Obras o técnico ambiental dispuesto al efecto.

Para contribuir a la efectividad de esta medida se procederá a la instalación de un jalonamiento y/o vallado perimetral de obra cuya finalidad será evitar la afección del espacio y los usos que circundan el ámbito de las obras. Opcionalmente, se podrá implantar un cerramiento ciego que reduzca la incidencia

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 119/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 282/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

paisajística de las obras sobre los usos del entorno en zonas en que las obras presenten una mayor incidencia visual.

Cualquier afección, por ocupación accidental o por intervención necesaria, de áreas externas al ámbito de actuación, deberá quedar debidamente justificada ante el órgano ambiental competente, y el suelo y los usos afectados serán objeto de medidas de restauración de las condiciones iniciales alteradas.

Una vez finalizadas las obras, los vallados y todos los elementos provisionales de obras deben ser retirados.

c) Emisiones, ruidos y vibraciones:

- Emisiones de polvo a la atmósfera

Se generarán fundamentalmente durante las labores destinadas a la adecuación de la superficie, desmantelamiento de la edificación existente y el desarrollo de la edificación prevista; y serán especialmente significativas durante la demolición de la edificación.

La medida correctora más eficaz para reducir estas emisiones de polvo a la atmósfera y por tanto mitigar el efecto de éstas sobre los usos y el entorno colindantes consiste en la aplicación de riegos correctores sobre la superficie expuesta en cada momento, -terrenos objeto de excavación o rellenos, las zonas de acopio temporal de materiales, etc.-.

Para efectuar estos riegos se dispondrá de camiones-cuba y/o mangueras conectadas a puntos cercanos de suministro en función de las necesidades en cada momento.

La utilización de agua como medida correctora de este tipo de emisiones se dosificará de manera coherente para evitar encharcamientos. Se regará al menos tres veces al día, antes de empezar la jornada de trabajo, a las cuatro horas siguientes y al finalizar la misma, debiéndose intensificar su aplicación en caso de condiciones ambientales adversas, -viento intenso, etc.

Como complemento a esta medida correctora, durante el transporte de tierras, en camiones, se procederá a cubrir la carga con un toldo a fin de evitar la acción de barrido ejercida por el viento sobre la superficie del material.

- Emisiones de gases y partículas

Las emisiones gaseosas se generarán por el funcionamiento de los motores de la maquinaria pesada y camiones ligados a las obras indicadas. Las emisiones gaseosas emitidas por éstos serán las correspondientes a cualquier vehículo homologado de estas características, debiéndose encontrar siempre dentro de los rangos permitidos por la normativa vigente.

Se espera que la normal circulación de los vientos haga que los gases emitidos por la maquinaria sean fácilmente dispersados, con lo que su impacto medioambiental resultará casi nulo. No obstante, todos los vehículos se mantendrán en perfecto estado de funcionamiento para evitar generar emisiones superiores a las permitidas, reponiendo los sistemas de filtro de escape en caso de deterioro o procediendo a la reparación de cualquier otro elemento que presente mal funcionamiento, en el correspondiente taller autorizado.

Toda la maquinaria que opere en el sector deberá contar con sus correspondientes ITV en vigor y/o certificados de emisiones, si le corresponde.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 120/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 283/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

- Ruidos.

En la fase de obras, la principal fuente de ruido será el arranque y carga del material por la ejecución de las obras, y vendrá dada por la generada por los propios equipos móviles, tráfico de camiones y maquinaria pesada, de acuerdo con las características de los vehículos y maquinaria en cada caso. No en todos los equipos estas fuentes de ruido tienen la misma importancia. A continuación, se añaden los niveles de ruidos que generaría la maquinaria a emplear, según las características de su ficha técnica:

- Pala cargadora: entre 70 y 90 dB(A).
- Camiones: entre 60 y 80 dB(A).

Hay que tener en cuenta que el sonido sufre una atenuación por la difusión y la absorción molecular en el aire en un campo abierto y ésta es función de la distancia. Esta función establece una reducción de 26 dB(A) a los 40 metros de distancia y una posterior reducción de 6 dB(A) cada vez que se duplica la distancia.

Al objeto de reducir al mínimo la afección, se recomienda que se desarrollen en el menor tiempo posible las obras con mayor impacto acústico asociado, reduciendo de este modo las posibles molestias en el entorno residencial, adecuando los horarios de comienzo y finalización de las obras a los que se establezcan de forma reglamentaria para la zona.

Por último, se evitará en lo posible el tránsito y concentración de maquinaria de obras y camiones en las vías de acceso y en la proximidad de los bordes de la zona de obra, así como que los motores de los vehículos permanezcan en funcionamiento innecesariamente.

d) Residuos y vertidos.

- Residuos.

El manejo y gestión de los residuos generados durante las obras indicadas y su gestión será fundamentalmente el siguiente:

a) Restos vegetales: estos residuos, que alcanzarán mínimo volumen, deberán ser preferentemente trasladados a planta de elaboración de compost, y en su defecto, a vertedero autorizado.

Bajo ningún concepto se procederá a la quema de restos vegetales en el ámbito de las obras.

b) Residuos urbanos y asimilables a urbanos, los cuales serán recogidos en contenedores estancos y trasladados hasta la zona más próxima de recogida municipal. No siendo el volumen de éstos muy importante, el traslado de los mismos será llevado a cabo por personal de la propia obra sin llevar implícito un incremento en los costes.

El contenido de estos contenedores será trasladado hasta los puntos de recogida municipal más próximos, al menos, una vez a la semana, siendo llevados por el propio personal de la obra. Se considera que el personal implicado en obras generará aproximadamente 0,6 Kg/día de residuos, los cuales se almacenarán adecuadamente en los contenedores.

c) Residuos inertes, durante las obras se generarán volúmenes poco significativos de tierras no reutilizables, residuos de demolición, escombros, restos de hormigones, pavimento de asfalto, plásticos, maderas, etc., derivados de los distintos procesos constructivos a desarrollar (homogeneización del terreno, demolición de infraestructura existente, desarrollo de la edificación, etc.). En la medida de lo posible, los residuos de construcción serán incorporados a una planta de Reciclaje de Residuos de Construcción y Demolición (RCD), y los restantes entregados a gestores autorizados para que los traten adecuadamente, o bien trasladados a vertedero autorizado.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 121/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 284/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

d) Residuos peligrosos, los cuales han de ser entregados a un gestor autorizado, que será el encargado de tratarlos adecuadamente. En cualquier caso, estos residuos (combustibles, disolventes, trapos de limpieza contaminados, pinturas, etc.), se almacenarán adecuadamente en contenedores estancos adecuados a su naturaleza, evitando de este modo que puedan constituir un foco de contaminación. Igualmente deberán seguirse para su manejo y gestión las pautas establecidas por la normativa vigente, las cuales están orientadas a:

- Separar adecuadamente y no mezclar los residuos peligrosos, evitando particularmente aquellas mezclas que supongan un aumento de su peligrosidad o dificulten su gestión.
- Envasar y etiquetar los recipientes que contengan residuos peligrosos en la forma que reglamentariamente se determine.
- Llevar un registro de los residuos peligrosos producidos y destino de los mismos.
- Suministrar la información necesaria para su adecuado tratamiento y eliminación a las empresas autorizadas para llevar a cabo la gestión de residuos.
- Informar inmediatamente a la autoridad competente en caso de desaparición, pérdida, o escape de residuos peligrosos.

El almacenamiento temporal de los residuos peligrosos no deberá exceder los plazos que exija la normativa de aplicación, en cada momento.

En caso de que una máquina necesite un cambio de aceite y/o algún tipo de mantenimiento, se deberá trasladar a taller autorizado a tal efecto y una vez realizadas las labores necesarias, volver a ser trasladada a la zona de obras y continuar con sus labores.

En el caso de producirse vertidos de sustancias peligrosas, se activarán los protocolos de emergencia, y será gestor autorizado el encargado de proceder a la retirada de los mismos.

- Vertidos

Los posibles vertidos que se pueden producir en este tipo de actuaciones serán los relacionados con derrames accidentales de aceite y combustibles de la maquinaria implicada en el proceso.

Se aplicarán las medidas necesarias para evitar que durante las obras se produzcan vertidos accidentales de sustancias peligrosas con origen en la maquinaria implicada en las mismas; vertidos que pueden convertirse en vectores contaminantes en las aguas superficiales, subterráneas y en el suelo. En esta línea, el mantenimiento de la maquinaria de obra se realizará en talleres homologados.

En caso de ocurrencia de vertido accidental se procederá a su recogida por parte de gestor autorizado, previa inertización con material absorbente, retirada y correcta gestión del residuo peligroso producido (absorbente contaminado), debiendo estas labores ser realizadas por el gestor contratado al efecto, estableciéndose el siguiente protocolo de actuación.

PROTOCOLO DE ACTUACIÓN VERTIDOS ACCIDENTALES

1.- Evaluar la dimensión del vertido. Si se trata de un gran derrame evacuar rápidamente la zona afectada y contactar con los cuerpos de seguridad. Si es un derrame pequeño actuar siguiendo el siguiente protocolo.

2.- Evacuar la zona quedando únicamente el personal que va a actuar en esta situación.

3.- Utilizar equipos de protección individual si son necesarios (p.ej. mascarillas, guantes, etc.)

4.- Absorber el líquido derramado. Existen productos específicos para la absorción o neutralización según las características del vertido. En caso de no disponer de ellos se debe utilizar el material más inerte posible. Es importante tener en cuenta las incompatibilidades químicas. A continuación, se exponen algunos procedimientos.

Líquidos inflamables:
- No emplear serrín dado que es altamente combustible.
- Absorber con carbón activo u otros absorbentes comerciales.

Ácidos:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 122/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 285/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

- Neutralizar con absorbentes-neutralizadores comercializados. Si no se dispone de ellos emplear bicarbonato sódico.
- En caso de ácidos es importante actuar con la mayor rapidez ya que son muy dañinos.

Bases:

- Neutralizar con absorbentes-neutralizadores comercializados. Si no se dispone de ellos emplear agua ligeramente acidificada.

Líquidos no inflamables ni tóxicos:

- Absorber con absorbentes convencionales, como serrín o arena.

5.- Descontaminar la zona con agua y jabón. En caso de que el vertido se dé sobre tierra, extraer la capa afectada.

6.- Depositar todo el material con el que se ha absorbido el líquido derramado en un recipiente adecuado y hermético quedando perfectamente cerrado.

7.- Etiquetar el recipiente con la codificación adecuada, tratándolo según su naturaleza (tóxico o no) y poniéndolo en contacto con el gestor autorizado para su retirada.

8.- Comunicar a la dirección el hecho.

Por otro lado, se deberán dimensionar los riegos correctores, evitando producir encharcamientos.

e) Control del tráfico de la obra.

El tráfico rodado asociado a las obras, en caso necesario, será objeto de control por un trabajador encargado de que la salida y entrada de camiones al lugar de trabajo se realice de manera gradual con el objeto de evitar retenciones innecesarias en el viario local y el incremento del riesgo de accidentes.

El acceso al área de trabajo y la conexión con el viario exterior será debidamente señalizada mediante letreros que indiquen la salida y entrada de camiones, y objeto de limpieza permanente. En caso de que se den afecciones sobre el pavimento en viales de contorno, será repuesto con la mayor premura posible y se deberá mantener el viario en todo momento libre de partículas y gravas en zonas de rodadura fuera de la obra.

f) Medidas de integración paisajística y ambiental.

Si bien las disposiciones de la Modificación Menor garantizan la adecuada integración paisajística del uso comercial y residencial en el medio urbano de acogida, cabe no obstante señalar las siguientes medidas adicionales para asegurar el mayor grado de integración paisajística en la trama urbana en la que se inserta:

- Condiciones para la urbanización y la edificación.

Se cuidará la estética y el adecuado grado de integración paisajística de la nueva edificación, zonas ajardinadas, cerramientos, etc. (empleo de materiales que aporten estética y calidad, diseño singular de fachadas, adecuación de colores y texturas en el medio de acogida, etc.)

Con carácter general, y en la medida de lo posible, se recomienda adoptar uniformidad tipológica en el diseño y características de la edificación mediante el empleo, entre otros, de materiales, cromatismos, etc., que contribuyan a asegurar su adecuada integración paisajística. Las cubiertas se tratarán como una fachada más de la edificación.

Para el diseño de pasos peatonales y zonas ajardinadas, en general, se tendrá en cuenta la perspectiva de género, con el propósito de generar espacios públicos seguros e integradores para todos los sectores de la sociedad.

-Iluminación

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 123/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 286/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

El nivel de iluminación se ajustará a los lux adecuados para producir un alumbrado homogéneo de todo el sector y sin crear áreas de penumbras, pero siempre con el imperativo de no ser demasiado excesivo.

El alumbrado previsto deberá cumplir la legislación en vigor que le afecte, en cuanto a niveles de emisión, tipos de lámparas, dirección de la emisión, etc.

- Zonas ajardinadas.

Para el acondicionamiento de nuevas zonas ajardinadas se emplearán ejemplares botánicos que se encuentren disponibles en viveros comerciales de la isla, y que bien por su carácter autóctono o bien por su incapacidad probada para dispersarse por sí mismos, aún sin ser autóctonos, se consideran adecuados, priorizando el empleo de especies florísticas adaptadas al piso bioclimático en el que se sitúa el sector, de manera que impliquen el menor requerimiento de riego.

La relación de especies de empleo preferente en los diferentes espacios a acondicionar es la siguiente:

ESPECIES ARBÓREAS	
NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
Phoenix canariensis	Palmera canaria
Convolvulus floridus	Guaidil
Dracaena draco	Drago

ESPECIES ARBUSTIVOS	
NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
Argyranthemum frutescens	Magarza
Euphorbia balsamifera	Tabaiba dulce
Euphorbia canariensis	Cardón
Euphorbia lamarckii	Tabaiba amarga
Lavandula canariensis	Lavanda
Plocama pendula	Balo
Echium sp.	Tajinaste

No se emplearán especies vegetales incluidas en el catálogo de especies invasoras (Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras), así como aquellas otras que puedan hibridarse con las especies autóctonas o que tengan capacidad para asilvestrarse en el medio natural demostrado científicamente, para evitar que estas especies agresivas puedan escaparse de cultivo y entrar en competencia con la vegetación natural propia de las áreas naturales del municipio; siendo además recomendable que para la consolidación de zonas ajardinadas se recurra, al menos parcialmente, a la utilización de especies autóctonas y/o endémicas propias del piso bioclimático en que se sitúa la superficie, para contribuir a la preservación del patrimonio vegetal insular.

Si bien serán los correspondientes Proyectos de Jardinería los que concretarán el detalle de desarrollo de estas zonas verdes, se recomienda evitar alineaciones y distribuciones monótonas de las plantaciones para asegurar el mayor grado de naturalidad posible en las zonas verdes a implantar.

g) Fauna.

Con respecto a la protección de la fauna, dado que se trata de una zona altamente intervenida y transformada, a la que no se asocian especies de interés, sólo se propone una introducción gradual de las actividades más intensas en el área para permitir una redistribución espacial y temporal de las especies que puedan ser afectadas por las actividades propias de las obras.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 124/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 287/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

h) Patrimonio histórico.

En lo que respecta al patrimonio histórico, en el improbable supuesto (dado que se trata de un espacio urbanizado) de cualquier hallazgo casual de restos arqueológicos que se produzca como consecuencia del desarrollo de la Modificación Menor (remociones de tierra, obras de cualquier índole, o azar), se suspenderá cautelarmente los trabajos en la zona de hallazgo procediéndose a su comunicación al Servicio de Cultura y Patrimonio Histórico del Cabildo Insular de Gran Canaria.

i) Medidas para combatir el cambio climático y permitir su adaptación al mismo.

Las medidas básicas para mitigar la incidencia sobre el cambio climático y permitir la adaptación al mismo, se orientan a la reducción de emisiones a la atmósfera y la adopción de medidas de adaptación a los efectos previsibles (ambientales, económicos y sociales) propiciados por las variaciones de factores y condiciones ambientales.

Se considera que el desarrollo de la Modificación Menor no va a tener repercusión de consideración en lo que respecta al cambio climático y a la emisión de gases de efecto invernadero, pues la consolidación de la urbanización del sector recogiendo las modificaciones dispuestas no va a producir un aumento de los consumos de energía eléctrica respecto a lo previsto en la planificación vigente.

No obstante, seguidamente se disponen medidas genéricas recomendadas para la prevención, reducción y compensación de efectos sobre la huella de carbono asociada a la consolidación urbana del espacio, algunas de las cuales ya se han detallado anteriormente:

a) Para el proceso de urbanización - construcción:

- Minimización de movimientos topográficos.
- Reducción de las emisiones de CO_2 asociadas al funcionamiento de la maquinaria, instalaciones y equipos auxiliares que intervienen en las obras.
- Reducción de consumos de energía eléctrica:
    - Uso racional del alumbrado y de los equipos eléctricos de la obra.
    - Planificación correcta de las actividades para así optimizar el uso de los equipos eléctricos de la obra.
    - Mantenimiento correcto de los equipos eléctricos.
    - Correcta gestión de los puntos de luz. Cálculo de las instalaciones provisionales de obra de forma que se utilicen lámparas de bajo consumo con aportación de la luz estrictamente necesaria. Para mantener su rendimiento se limpiarán periódicamente.
    - Correcto dimensionado de los equipos eléctricos. Se realizarán seguimientos del consumo de energía eléctrica para identificar desviaciones y fijar objetivos de ahorro.
    - Utilización de paneles solares fotovoltaicos o mediante otra fuente de energía renovable, siempre que sea posible, para la generación de electricidad en las oficinas de obra.
    - Calentamiento del agua para oficinas y aseos mediante paneles solares térmicos o mediante el empleo de otra fuente de energía renovable.

- Reducción de consumos de gasoil o similar:
    - Parada de las máquinas en periodos de espera y, en general, siempre que sea posible.
    - Planificación de las operaciones y recorridos de forma que se optimicen rendimientos y tiempos de ejecución.
    - Se evitará el tráfico de vehículos con exceso de velocidad.
    - Se asegurará el correcto estado de mantenimiento de la maquinaria.
    - Realización de una conducción suave en el caso de máquinas móviles.
    - Empleo de máquinas con catalizadores de tres vías.
    - Empleo de máquinas y vehículos de bajo consumo.
    - Empleo de biocombustibles siempre que sea posible.

a) Para áreas verdes:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 125/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 288/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

- Fomentar la integración natural de la urbanización.
- Utilización de vegetación autóctona en jardinería.

b) Para la gestión del agua.
- Proyectar instalaciones que faciliten el ahorro y la reutilización del agua.
- Favorecer la infiltración natural de las aguas pluviales reduciendo la impermeabilización del suelo
- Empleo de especies vegetales de bajo o moderado requerimiento hídrico

c) Para la gestión de la energía, calidad del aire y cambio climático.
- Instalación de sistemas de producción de energías renovables, de reducción del consumo de energía, orientadas a la eficiencia energética, etc. Se recomienda la incorporación de instalaciones receptoras de energía solar, y las correspondientes instalaciones acumuladoras, con capacidad suficiente para cubrir parte de las necesidades energéticas propias de los edificios y sus actividades.
- Regular las características técnicas del alumbrado público para conseguir un elevado rendimiento energético.

d) Edificación y materiales de construcción.
- Empleo de materiales duraderos cuyo proceso productivo presente las menores emisiones asociadas e implique el menor impacto ambiental posible (empleo preferente de materiales naturales y de proximidad).
- A nivel de proyecto técnico se planteará un diseño de la edificación y el uso de materiales que incrementen el aislamiento térmico de la edificación, reduciendo la necesidad de empleo de aire acondicionado.

g) Medidas de compensación.
Destino del mayor porcentaje posible de suelo a la implantación de zonas verdes que sirvan para fijar el CO_2 atmosférico.

j) Población y bienestar social.

Al objeto de evitar afección sobre la población, las obras a desarrollar deberán realizarse sin afectar a los horarios de descanso restringiéndose al periodo de 8:00 a 20:00 horas, debiendo ser muy estrictos en su cumplimiento especialmente en la proximidad de las zonas de uso residencial.

En todo momento se asegurará la accesibilidad a las viviendas y usos existentes en el ámbito de desarrollo de las obras.

k) Seguimiento ambiental de las obras.

Conforme al plan de Vigilancia Ambiental propuesto, se llevará un seguimiento ambiental del cumplimiento de las medidas correctoras y protectoras propuestas, bien sea por la Dirección de las Obras o por técnico ambiental competente.

12.2.- FASE OPERATIVA: FUNCIONAMIENTO.

a) Mantenimiento y conservación.

Se mantendrá en perfectas condiciones el pavimento de vías de tráfico rodado, reponiendo las superficies deterioradas, con el fin de evitar producir molestias a los usuarios, pérdidas de fluidez en la circulación, aumentos de los índices de riesgo de accidentes, etc.

Asimismo, se mantendrán en perfectas condiciones de limpieza las aceras y demás áreas peatonales, el mobiliario se reparará y se repondrá en caso de pérdida, etc.

También se velará por el buen mantenimiento de las condiciones iniciales adoptadas por las edificaciones, cerramientos, revestimientos, etc., evitando su degradación estética.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 126/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 289/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

La infraestructura de saneamiento e impulsión de aguas residuales se mantendrá en correctas condiciones de operatividad, aislamiento y estanqueidad, con lo que se evitarán pérdidas de aguas residuales, que pueden provocar afecciones al subsuelo, alteraciones del sosiego público, etc.

b) Residuos y vertidos.

Para el correcto tratamiento de residuos se dispondrá de puntos de recogida selectiva para traslado a complejo ambiental, acomodados en sus características a las que establezca en su caso el planeamiento en vigor.

Se realizará antes del comienzo de la época de lluvias una limpieza de cunetas de las vías y puntos de desagües del sistema de drenaje de aguas pluviales, para evitar que se produzcan inundaciones de zonas no deseadas, un aumento de la erosión y una pérdida de los materiales, sobre todo en las zonas verdes, el posible arrastre de estos materiales a las zonas de desagüe, etc.

c) Iluminación.

A lo largo de la fase operativa se mantendrán las determinaciones indicadas para la implantación de iluminación en la fase de obras de desarrollo del sector, garantizando la minimización de la contaminación lumínica, y su efecto sobre residentes y visitantes, sobre las especies faunísticas y sobre el cielo, y minimizando al tiempo el consumo de energía y contribuyendo a combatir el cambio climático.

d) Paisaje.

Todas las medidas correctoras comentadas suponen el mantenimiento de la calidad paisajística de la actuación propuesta.

En cuando a las características edificatorias, se reparará cualquier daño que puedan sufrir las fachadas y cubiertas manteniéndose en estado adecuado (materiales, pinturas, cubiertas, etc.)

Especial cuidado se deberá tener con las zonas ajardinadas, en las que se tendrá que llevar a cabo una reposición de marras constante cuando mueran o enfermen los individuos vegetales. La sustitución del arbolado y especies arbustivas se realizará, a ser posible, por especies iguales a las antiguas u otras similares, con el mismo porte, habitualmente empleadas en jardinería en la isla, evitando aquellas especies que sean incompatibles con el equilibrio ecológico de la zona.

En el caso de necesitarse la utilización de especies exóticas en estas tareas de reposición, se utilizarán especies que no estén recogidas en el *Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto*, así como aquellas otras que no puedan hibridarse con las especies autóctonas o que no tengan capacidad para asilvestrarse en el medio natural demostrado científicamente.

El riego de estas superficies se dosificará correctamente según las necesidades del momento, evitando excedentes que puedan generar pérdidas de suelos, erosión, pequeñas inundaciones, obstrucciones del sistema de drenaje, etc.

En cuanto al empleo de fitosanitarios, siempre se llevará a cabo por personal cualificado que haya obtenido el carné de manipulador de este tipo de sustancias, y sólo se usarán aquellos autorizados conforme a lo establecido en el *Real Decreto 1311/2012, de 14 de septiembre, por el que se establece el marco de actuación para conseguir un uso sostenible de los productos fitosanitarios*. Con esta norma se produce la transposición de la *Directiva 2009/128/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de octubre de 2009, por la que se establece el marco de la actuación comunitaria para conseguir un uso sostenible de los plaguicidas* y, asimismo, se desarrolla la *Ley 43/2002, de 20 de noviembre, de*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 127/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 290/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Sanidad Vegetal, en las materias de comercialización y utilización de productos fitosanitarios y en las de racionalización y sostenibilidad de su uso; y se utilizarán adecuadamente, lo que supone el cumplimiento de las condiciones indicadas en sus etiquetas y la aplicación de los principios de las buenas prácticas fitosanitarias, evitando de este modo cualquier efecto nocivo sobre la salud humana o animal, y sobre las aguas subterráneas.

13.- PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL

13.1.- OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.

El objetivo del presente Programa de Vigilancia Ambiental es establecer la forma de realizar el seguimiento que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el Documento Ambiental Estratégico.

Para ello, se hace necesaria tanto la planificación sistemática de las labores de seguimiento ambiental, como una organización de la información necesaria para el estudio de la evolución de los impactos medioambientales.

Con el establecimiento de este Plan de Seguimiento y Control se pretende comprobar la realización de las medidas protectoras y correctoras propuestas, proporcionar información inmediata acerca de los valores críticos fijados para los indicadores de impactos preseleccionados, proporcionar información a usar en la verificación de los impactos predichos y, por último, proporcionar información acerca de la efectividad de las medidas correctoras adoptadas.

Además, se pretende controlar la aparición de impactos ambientales no previstos, con el fin de reaccionar a tiempo y diseñar las oportunas medidas de prevención, protección, corrección y compensación de impactos ambientales que pudieran detectarse con posterioridad.

De igual forma, el PVA podrá incluir cuantas consideraciones estime oportuno el órgano ambiental competente.

13.2.- ETAPAS DEL PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.

Este Programa de Vigilancia Ambiental se estructura en base a cuatro etapas que se señalan a continuación:

- Etapa de Verificación: en la que se comprueba que se han adoptado todas las medidas correctoras propuestas en el Documento Ambiental.

- Etapa de Seguimiento y control: se comprueba el funcionamiento de las medidas correctoras en relación con los impactos previstos, para lo que se especificarán las relaciones "causa-efecto" detectadas, los indicadores de impacto a controlar y las campañas de medidas a realizar, determinándose la periodicidad de estas últimas y la metodología a seguir.

- Etapa de Redefinición del Programa de Vigilancia Ambiental: se asegurará la adopción de nuevas medidas correctoras y/o modificación de las previstas en función de los resultados del seguimiento de los impactos residuales, de aquellos que se hayan detectado con datos de dudosa fiabilidad y de los impactos no previstos que aparezcan; pudiéndose modificar la periodicidad, incluso eliminar la necesidad de efectuar las mediciones propuestas en función de los resultados que se vayan obteniendo, se hayan adoptado o no medidas correctoras.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 128/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 291/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

- Etapa de emisión y remisión de informes: se especifica la periodicidad de la emisión de los informes y su remisión al Órgano Sustantivo y Ambiental actuante.

A modo de resumen, podemos decir que en la Etapa de Verificación se comprueba la implantación de las medidas correctoras, y en la Etapa de Seguimiento y Control se realizan los controles, entendiendo estos controles como herramientas de comprobación del funcionamiento de las medidas correctoras y protectoras.

Mediante la Etapa de Redefinición, y tras la valoración de los datos obtenidos en las etapas anteriores, se establecen nuevas medidas correctoras o de protección, e incluso, si fuera necesario, la exclusión de alguna de ellas.

Finalmente, la Etapa de Emisión y Remisión de Informes, corresponde a la elaboración de los informes en función del factor ambiental, para su posterior remisión al órgano sustantivo y ambiental, con una periodicidad específica.

13.3.- INDICADORES DE IMPACTO Y PARÁMETROS DE CONTROL.

La realización del seguimiento se basará en la formulación de indicadores, los cuales proporcionarán la forma de estimar, de manera cuantificada y simple en la medida de lo posible, la realización de las medidas previstas y sus resultados; pueden existir, por tanto, dos tipos de indicadores, si bien no siempre los dos tienen sentido para todas las medidas:

- Indicadores de realizaciones (**etapa de verificación**), que miden la aplicación y ejecución de las medidas correctoras.

- Indicadores de eficacia (**etapa de seguimiento y control**), que miden los resultados obtenidos con la aplicación de la medida correctora correspondiente.

A continuación, se recogen los parámetros que como mínimo serán objeto de control en el Programa de Vigilancia Ambiental, estos son:

- La emisión de partículas (polvo), ruido y vibraciones provocadas en la Fase de Obras, que puedan afectar a la atmósfera, y en especial a los residentes y usuarios del espacio urbano próximo.

- El tráfico de la maquinaria pesada (camiones y palas cargadoras) durante la fase de obras.

- La clasificación, separación, retirada y transporte a vertedero autorizado de los residuos generados por las obras.

- La afección de áreas circundantes: situación de los acopios de materiales y la maquinaria, impidiendo que se sitúen fuera del ámbito de actuación.

- La retirada de cualquier vertido accidental de aceite o combustible por una empresa autorizada para su correcta gestión durante la fase de obras.

- La aplicación de medidas de integración paisajística.

- La disposición de medidas para contribuir la reducción de efectos sobre el cambio climático.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 129/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 292/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

- Posibilidad de incorporar las prescripciones que a bien tenga indicar el órgano ambiental, al ser este Programa de Vigilancia y Control un documento abierto, capaz de incorporar nuevos parámetros ambientales.

Cada uno de estos factores ha sido contemplado en un capítulo anterior y se ha determinado para cada uno unas Medidas Correctoras y Protectoras adecuadas para reducir, eliminar o compensar su efecto negativo.
Ahora cabe elaborar un Programa de Seguimiento y Control para comprobar y valorar tanto la realización como el buen funcionamiento de cada una de las Medidas Correctoras propuestas, además de obtener una información inmediata acerca de los valores críticos fijados, entre otros

13.4.- ETAPA DE VERIFICACIÓN Y ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL.

FASE DE OBRAS

1. CALIDAD ATMOSFÉRICA: EMISIONES DE POLVO, GASES Y RUIDOS	Objetivo: minimizar deterioro del bienestar social
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impacto potencial:	Las emisiones de polvo, ruidos y gases generan un deterioro de la calidad atmosférica que podría repercutir negativamente sobre el bienestar social en las zonas residenciales más cercanas a las obras y/o en los accesos a las mismas.
Medidas correctoras:	Emisiones de polvo: - Se aplicarán riegos durante la realización de los movimientos de tierra necesarios para el desarrollo de las obras, labores de carga y descarga, zonas de rodadura, zona de acopio de materiales, etc. - La aplicación de riegos correctores se llevará a cabo tres veces al día, y cuantas veces fuese necesario si las condiciones climáticas así lo requiriesen. - Los camiones deberán llevar la carga tapada con un toldo a fin de evitar la generación de polvo por el barrido que ejerce el aire sobre la carga al circular. Emisiones de gases: - Para reducir las emisiones de gases contaminantes emitidos por el tráfico rodado y por la maquinaria que intervenga en las obras, se llevarán a cabo labores de mantenimiento de los sistemas de depuración de gases (catalizadores), especialmente de los vehículos de transporte (camiones, camiones hormigoneras, palas cargadoras, retroexcavadoras, etc.). Emisiones de ruido: - Cumplimiento de la legislación específica sobre niveles de potencia acústica de la maquinaria y vehículos que se usan en las obras. - Se evitará la concentración y el funcionamiento innecesario de vehículos y maquinaria involucrada en la obras. - Adecuación de los horarios de comienzo y finalización de las obras a los que se establezcan de forma reglamentaria para la zona urbana afectada.
Momento de verificación	Toda la fase de obras.
Labores de verificación:	Comprobar la aplicación de las medidas correctoras indicadas.
Lugar de verificación:	Ámbito de las obras
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Observación directa.
Frecuencia de verificación:	Mensual (durante obras)
Frecuencia emisión informe:	Mensual (durante obras)
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Emisiones de polvo. Inspección visual (inexistencia de nubes de polvo- deposición de finos en vegetación existente en el entorno más cercano, viales anexos y edificaciones colindantes). Emisiones de gases: Seguimiento y control a las inspecciones técnicas de la maquinaria de obra

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 130/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 293/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

	Emisiones de ruido: Técnico controlará que no existan ruidos de elementos desajustados o que se concentren los trabajos fuera de las horas definidas al efecto, que se cumplen los horarios de obras reglamentarios, etc.
Relación causa-efecto	Las emisiones de polvo, ruido y gases pueden generar un deterioro del bienestar en los usos residencias más cercanos a la zona de obras.
Indicador de impacto:	Emisiones de polvo. Presencia de polvo sobre infraestructuras, vegetación, edificaciones, etc. Quejas a la dirección de obra. Emisiones de gases. Quejas a la dirección de obra; no contar la maquinaria y vehículos con las correspondientes certificaciones y/o revisiones. Emisiones de ruido: Superación de los niveles sonoros establecidos en las ordenanzas municipales.
Nuevas medidas correctoras (en el caso de ser necesarias):	Intensificación de riegos correctores de emisiones de polvo.
Puntos de control:	Distintos puntos en el ámbito de la zona de obras.
Responsable:	Técnico ambiental.
Frecuencia seguimiento-control:	Mensual.
Frecuencia emisión informe:	Mensual.

2. RESIDUOS Y VERTIDOS	Objetivo: adecuada gestión de materias residuales y vertidos.
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impacto potencial:	Los residuos y vertidos mal gestionados pueden generar un deterioro ambiental, no sólo dentro de la ámbito si no en el espacio circundante.
Medidas correctoras:	Residuos: - Correcta gestión de los residuos, restos de demolición, escombros, hormigón y otros materiales de construcción; verificación su adecuada selección en obra, reutilización y traslado a vertedero autorizado de la fracción de inerte no reutilizable, etc. - Los residuos sólidos urbanos serán depositados en contenedores de recogida selectiva y posteriormente retirados por los servicios municipales de recogida de basura. - Residuos peligrosos almacenados en recipientes estancos y retirados por gestor autorizado para su correcto tratamiento. - Traslado preferente de restos vegetales a vertedero autorizado. Prohibición de quemar residuos vegetales en el ámbito de las obras. Vertidos: - Inertización inmediata de vertido accidental (con arena o similar) y gestión por gestor autorizado. - Aplicación de medidas encaminadas a evitar vertidos accidentales. - Dosificación de los riegos correctores. - Cambios de aceite de maquinaria en el exterior o en parque de maquinaria impermeabilizado.
Momento de verificación	Toda la fase de obras.
Labores de verificación:	Verificación del cumplimiento de las medidas correctoras.
Lugar de verificación:	Ámbito de la obra.
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Observación directa.
Frec. de verificación:	Mensual.
Frec. emisión informe:	Mensual.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Residuos:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 131/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 294/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

	Labores de seguimiento y control mediante observación directa por parte de técnico competente, verificando la ausencia de residuos dentro y fuera del ámbito de actuación, la clasificación selectiva dentro del ámbito de las obras, el control de los certificados de entrega a gestor autorizado de los residuos generados, sobre todo los peligrosos, comprobando el estado de conservación de los recipientes destinados a albergarlos y su adecuada etiquetación. Vertidos: Labores de seguimiento y control mediante observación directa por parte de técnico competente de los posibles vertidos que se puedan producir durante las obras, así como la gestión de estos (área de almacenamiento, registro de entrega a gestor autorizado, etc.).
Relación causa-efecto	Una mala gestión de los residuos de obra y/o vertidos accidentales generan efectos negativos sobre el medio ambiente
Indicador de impacto:	Residuos: observación de residuos dispersos en obra (fuera del área de acopio provisional), ausencia de registro de entrega a gestor autorizado. Vertidos: observación de vertidos no inertizados y/o no gestionados por gestor. Ausencia de registro de entrega a gestor autorizado.
Nuevas medidas correctoras	- Campañas de sensibilización de los trabajadores de obra. - Aumento de la capacidad de los servicios de gestión de residuos y vertidos de obra.
Puntos de control:	Ámbito de la obra.
Responsable:	Técnico ambiental.
Frec. Seguimien.-control:	Mensual.
Frec. emisión informe:	Mensual.

3. USOS DEL SUELO	Objetivo: protección del suelo y los usos del entorno
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impactos previstos:	Afección al suelo exterior y los usos del entorno.
Medidas correctoras	-Protección del suelo y los usos del entorno a lo largo del periodo de obras, prestándose especial cuidado en impedir que se produzcan vertidos, acumulaciones de residuos y materiales procedentes de las obras, así como el tránsito de maquinaria, vehículos o personas fuera de las zonas delimitadas por las obras, ni de forma temporal ni permanente. - Restringir el campo de acción de las obras al estrictamente necesario, y todo ello será objeto de seguimiento ambiental específico por parte de la Dirección de Obras o técnico ambiental dispuesto al efecto. - Instalación de un jalonamiento y/o vallado perimetral de obra cuya finalidad será evitar la afección del espacio y los usos que circundan el ámbito de las obras. - Implantar un cerramiento ciego que reduzca la incidencia paisajística de las obras sobre los usos del entorno en zonas en que las obras presenten una mayor incidencia visual. - Finalizadas las obras, los vallados y todos los elementos provisionales de obras deben ser retirados.
Labores de verificación	Verificación del cumplimiento de las medidas correctoras
Lugar de verificación:	Zonas de obras y su periferia adyacentes a la obra
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología :	Observación directa.
Frecuencia:	Mensual
Frecuencia emisión informe:	Mensual.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Observación directa por técnico competente
Relación causa-efecto	Afección al suelo y los usos del entorno
Indicador de impacto:	Quejas a la Dirección de Obra, de usuarios y residentes.
Puntos de control:	Suelo exterior adyacentes a la obra
Responsable:	Técnico ambiental.
Frecuencia:	Mensual.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 132/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 295/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Frecuencia emisión informe:	Mensual.

4. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y AMBIENTAL	Objetivo: integración paisajística y ambiental
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impacto potencial:	- Inadecuada integración paisajística
Medidas correctoras:	- Condiciones para la urbanización y la edificación. - Se cuidará la estética y el adecuado grado de integración paisajística de la edificación, zonas verdes, cerramientos, etc. - Con carácter general, y en la medida de lo posible, se recomienda adoptar uniformidad tipológica en el diseño y características de la edificación, mediante el empleo, entre otros, de materiales, cromatismos, etc., que contribuyan a asegurar su adecuada integración paisajística en el entorno residencial. - Para el diseño de pasos peatonales y zonas ajardinadas, en general, se tendrá en cuenta la perspectiva de género, con el propósito de generar espacios públicos seguros e integradores para todos los sectores de la sociedad. -Iluminación -El nivel de iluminación se ajustará a los lux adecuados para producir un alumbrado homogéneo de todo el sector y sin crear áreas de penumbras, pero siempre con el imperativo de no ser demasiado excesivo. -El alumbrado previsto deberá cumplir la legislación en vigor que le afecte, en cuanto a niveles de emisión, tipos de lámparas, dirección de la emisión, etc. - Zonas ajardinadas. -Para el acondicionamiento de nuevas zonas ajardinadas (adscritas al área comercial, al entorno residencial, etc.), se emplearán ejemplares botánicos que se encuentren disponibles en viveros comerciales de la isla, y que bien por su carácter autóctono o bien por su incapacidad probada para dispersarse por sí mismos, aún sin ser autóctonos, se consideran adecuados, priorizando el empleo de especies florísticas adaptadas al piso bioclimático en el que se sitúa el sector, de manera que impliquen el menor requerimiento de riego. -La relación de especies de empleo preferente en los diferentes espacios a acondicionar es la siguiente:

ESPECIES ARBÓREAS	
NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
Phoenix canariensis	Palmera canaria
Convolvulus floridus	Guaidil
Dracaena draco	Drago
ESPECIES ARBUSTIVOS	
NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
Argyranthemum frutescens	Magarza
Euphorbia balsamifera	Tabaiba dulce
Euphorbia canariensis	Cardón
Euphorbia lamarckii	Tabaiba amarga
Lavandula canariensis	Lavanda
Plocama pendula	Balo
Echium sp.	Tajinaste

- Bajo ningún concepto se emplearán especies exóticas agresivas para el desarrollo de las zonas verdes y ajardinadas, prestando especial atención a no incluir ejemplares del catálogo de especies invasoras (*Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras*), así como aquellas otras que no puedan hibridarse con las especies autóctonas o que no tengan capacidad para asilvestrarse en el medio natural demostrado científicamente.
Si bien serán los correspondientes Proyectos de Jardinería los que concretarán el detalle de desarrollo de estas zonas verdes, se recomienda evitar alineaciones y distribuciones

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 133/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 296/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

	monótonas de las plantaciones para asegurar el mayor grado de naturalidad posible en las zonas verdes a implantar.
Momento de verificación	Durante todo el desarrollo de las obras.
Labores de verificación:	Cumplimiento de las determinaciones establecidas
Lugar de verificación:	Ámbito de la parcela Lote 5.
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Observación directa.
Frecuencia de verificación:	Mensual.
Frecuencia emisión informe:	Mensual.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Se constatará el adecuado desarrollo de zonas ajardinadas, la adecuada integración paisajística de la urbanización y edificación, etc.
Relación causa-efecto	La adecuada integración ambiental repercutirá directamente en la calidad paisajística que el potencial receptor de vistas tendrá del entorno.
Indicador de impacto:	Zonas verdes inadecuadas, etc. Empleo inadecuado de las texturas, colores, materiales, etc., en cerramientos y edificación.
Puntos de control:	Ámbito de la parcela Lote 5.
Responsable:	Técnico ambiental.
Frecuencia seguimiento-control:	Mensual.
Frecuencia emisión informe:	Mensual.

5. ACCESIBILIDAD VIARIA Y PEATONAL	Objetivo: minimizar las alteraciones de la accesibilidad viaria y peatonal en la periferia del sector y espacios residenciales.
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impactos previstos:	Pérdida temporal de accesibilidad peatonal y viaria.
Medidas correctoras	-Habilitación, en caso necesario, de pasos alternativos para garantizar la accesibilidad y funcionalidad, en su caso, de las infraestructuras, viarios rodados y peatonales, edificaciones residenciales, etc. -Se evitará en especial que las obras puedan interferir el tráfico asociado al sistema viario colindante, y en caso de necesidad de efectuar cortes temporales en viales y calles del entorno, se deberá observar una planificación de los trabajos, la habilitación de pasos alternativos, etc.
Labores de verificación	Verificación del cumplimiento de las medidas correctoras
Lugar de verificación:	Zonas de obras y su periferia adyacentes a la obra
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología :	Observación directa.
Frecuencia:	Mensual
Frecuencia emisión informe:	Mensual.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Observación directa por técnico competente
Relación causa-efecto	Los cortes de peatonales pueden dificultar el acceso al espacio urbano del sector y su entorno
Indicador de impacto:	Quejas a la Dirección de Obra, de usuarios y residentes.
Puntos de control:	Accesos peatonales y viarios adyacentes a la obra
Responsable:	Técnico ambiental.
Frecuencia:	Mensual.
Frecuencia emisión informe:	Mensual.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 134/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 297/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

6. CONTROL DEL TRÁFICO DE LA OBRA Y ACCESOS.	Objetivo: mantenimiento de la operatividad y buen estado del viario circundante.
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impacto potencial:	-Pérdida de fluidez y seguridad en el viario de acceso de los camiones encargados de traer el material de obra, de retirada de residuos, etc. - Afecciones al viario urbano, (deterioro, etc.).
Medidas correctoras:	- Retirada partículas y gravas en la zona de rodadura fuera de la obra. - Distanciamiento de camiones que salgan/entren en la obra (evitar retenciones por acumulación de vehículos pesados). - Señalización de obra.
Momento de verificación	Durante toda la fase de obras.
Labores de verificación:	Verificación del cumplimiento de las medidas correctoras
Lugar de verificación:	- Puntos de acceso a la obra. - Trama urbana anexa y/o usada por vehículos de obra.
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Observación directa.
Frecuencia de verificación:	Mensual.
Frecuencia emisión informe:	Mensual.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Observación directa por técnico competente del estado de conservación del pavimento del viario de acceso a las obras, de su estado de limpieza, de la entrada y salida del tráfico de obras al viario local, observando que se respetan los accesos establecidos, los límites de velocidad, y que no se producen retenciones innecesarias en el flujo normal de vehículos, y sin afectar a los usos del entorno, etc.
Relación causa-efecto	- La presencia de polvo/gravas puede implicar accidentes a los usuarios de la vía. - Las retenciones en el entorno urbano de las obras por una mala gestión del tráfico de obra deterioran entre otros el bienestar social (a los usuarios del viario afectado).
Indicador de impacto:	- Presencia de polvo y gravas. - Presencia de asfalto en mal estado. - Observación de retenciones. - Quejas a la Dirección de Obras.
Nuevas medidas correctoras (en el caso de ser necesarias):	- Aumento de la frecuencia de limpieza. - Repavimentación de superficies deterioradas. - Adecuación del tráfico a las eventualidades que se puedan producir durante el desarrollo de las obras.
Puntos de control:	- Acceso al ámbito desde el viario local. - Trama urbana anexa a obra y/o usada por vehículos de obra.
Responsable:	Técnico ambiental.
Frecuencia seguimiento-control:	Mensual.
Frecuencia emisión informe:	Mensual.

7.- PATRIMONIO CULTURAL.	Objetivo: protección del patrimonio cultural
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impacto potencial:	Pérdida de valores del patrimonio cultural de los que no se tuviese constancia y que pudiesen resultar evidenciados durante las obras
Medidas correctoras:	- Suspensión cautelar en la zona del hallazgo y comunicación al órgano competente (Cabildo de Gran Canaria) en caso de hallazgo fortuito. - Aplicación de las medidas que pudiera indicar el órgano competente.
Momento de verificación	Toda la fase de obras.
Labores de verificación:	Verificación de paralización de obra en caso de hallazgo fortuito
Lugar de verificación:	Zonas afectadas por remoción de tierras
Responsable:	Arqueólogo y técnico ambiental

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 135/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 298/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Metodología:	Observación directa
Frecuencia de verificación:	Mensual
Frecuencia emisión informe:	Mensual
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Inspección visual mensual, que verifique la inexistencia de manifestaciones de interés patrimonial.
Indicador de impacto:	Aparición de elemento de valor patrimonial.
Nuevas medidas correctoras	Las que pudiera indicar el órgano competente en materia de patrimonio.
Puntos de control:	Toda la obra.
Responsable:	Técnico ambiental y arqueólogo.
Frecuencia seguimiento-control:	Mensual.
Frecuencia emisión informe:	Mensual.

8. CAMBIO CLIMÁTICO (HUELLA DE CARBONO)	Objetivo: prevención, reducción y compensación de la huella de carbono y de sus efectos sobre el cambio climático
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impacto potencial:	El incremento de las emisiones de gases de efecto invernadero puede inducir el fenómeno del cambio climático
Medidas correctoras:	- Propuestas de producción de electricidad basados en fuentes de energía renovable - Proyectos de revegetación y zonas verdes que sirvan para fijar el CO_2 atmosférico. - Proyectos de instalaciones que faciliten el ahorro y la reutilización del agua - Proyectos de instalaciones orientados a la reducción del consumo de energía, la eficiencia energética, etc. - Minimización de superficies duras e impermeables frente a zonas blandas que permitan la evapotranspiración y la infiltración, integración natural de la urbanización, utilización de vegetación autóctona en jardinería, favorecer la infiltración natural de las aguas pluviales reduciendo la impermeabilización, empleo de materiales duraderos cuyo proceso productivo implique el menor impacto ambiental posible (empleo preferente de materiales naturales), regular las características técnicas del alumbrado público para conseguir un elevado rendimiento energético.
Momento de verificación	A lo largo de la fase de redacción de proyectos Durante todo el desarrollo de las obras
Labores de verificación:	Verificación del cumplimiento de las medidas indicadas.
Lugar de verificación:	Ámbito de actuaciones del ámbito Lote 5
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Verificación del cumplimiento de medidas indicadas en los proyectos Observación directa en fase de obras.
Frec. de verificación:	MEDIDAS RELATIVAS AL PLANEAMIENTO: única (proyectos) MEDIDAS EN LA FASE DE OBRAS: mensual
Frec. emisión informe:	Informe único referente a los proyectos Semestral durante la fase de obras
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Labores de seguimiento y control mediante observación directa por parte de técnico competente, verificando: MEDIDAS RELATIVAS AL PLANEAMIENTO - La idoneidad de los proyectos de producción de electricidad basados en fuentes de energía renovable (estimación de la reducción de la huella de carbono). - La idoneidad de los proyectos de revegetación y zonas verdes: destino del mayor porcentaje posible de suelo a la implantación de zonas verdes que sirvan para fijar el CO_2 atmosférico (estimación de la reducción de la huella de carbono asociada). - Proyectos de instalaciones que faciliten el ahorro y la reutilización del agua

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 136/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 299/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

	- Proyectos de instalaciones para la minimización del consumo de energía, eficiencia energética, etc. MEDIDAS RELATIVAS A LA FASE DE EJECUCIÓN - Minimización de superficies duras e impermeables frente a zonas blandas, integración natural del equipamiento, utilización de vegetación autóctona en jardinería, características técnicas del alumbrado público para conseguir un elevado rendimiento energético.
Relación causa-efecto	El incremento de las emisiones de gases de efecto invernadero puede inducir el fenómeno de cambio climático
Indicador de impacto:	- Incumplimiento de medidas
Puntos de control:	Ámbito del MODIFICACIÓN MENOR
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Observación directa Observación directa y datos recogidos durante la explotación del equipamiento.
Frec. Seguimien.-control:	MEDIDAS RELATIVAS AL PLANEAMIENTO: única (proyectos) MEDIDAS EN LA FASE DE OBRAS: mensual
Frec. emisión informe:	Informe único referente a los proyectos Semestral durante la fase de obras

FASE OPERATIVA

1.- MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.	Objetivo: control estado de conservación y mantenimiento de usos e infraestructuras.
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impactos previstos:	Si se realizan los correctos mantenimientos de las infraestructuras no debiendo generarse impactos sobre los viarios, aceras, cerramientos, etc.
Medidas correctoras:	- Mantenimiento en perfecto estado de conservación y limpieza del viario, las aceras y demás áreas peatonales, evitando la formación de áreas marginales; restitución de desperfectos manteniendo las consideraciones iniciales, etc. - Se velará por el buen mantenimiento de las condiciones iniciales adoptadas por las edificaciones, cerramientos, revestimientos, etc., evitando su degradación estética. - La infraestructura de saneamiento e impulsión de aguas residuales se mantendrá en correctas condiciones de operatividad, aislamiento y estanqueidad
Labores de verificación:	Verificación del adecuado mantenimiento.
Lugar de verificación:	Ámbito de la superficie comercial y residencial
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Observación directa.
Frecuencia de verificación:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
Frecuencia emisión informe:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Observación directa.
Indicador de impacto:	Deterioro ambiental de la infraestructura urbana.
Puntos de control:	Ámbito de la superficie comercial y residencial
Responsable:	Técnico ambiental.
Frec. seguimiento-control:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
Frecuencia emisión informe:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.

2. RESIDUOS Y VERTIDOS	Objetivo: mantenimiento de la calidad ambiental.
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impacto potencial:	Proliferación de residuos.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 137/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 300/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Medidas correctoras:	-Adecuada gestión de residuos y vertidos, dando cumplimiento estricto a la legislación vigente. -Limpieza de cunetas y puntos de desagüe antes del inicio del periodo de lluvias. La infraestructura de saneamiento e impulsión de aguas residuales se mantendrá en correctas condiciones de operatividad, aislamiento y estanqueidad, con lo que se evitarán pérdidas de aguas residuales, que pueden provocar afecciones al subsuelo, alteraciones del sosiego público, etc.
Momento de verificación	Observación directa.
Labores de verificación:	Observación directa.
Lugar de verificación:	Ámbito de la superficie comercial y residencial
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Observación directa.
Frecuencia de verificación:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
Frecuencia emisión informe:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Observación directa.
Relación causa-efecto	Aparición de residuos y/o vertidos.
Indicador de impacto:	Proliferación de vertidos, ausencia de áreas de recogida selectiva, etc. Cunetas y puntos de desagüe sucios en especial en las zonas verdes.
Puntos de control:	Ámbito de la superficie comercial y residencial
Responsable:	Técnico ambiental.
Frec. seguimiento-control:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
Frecuencia emisión informe:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.

3.- MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LAS ZONAS AJARDINADAS.	Objetivo: control estado de conservación y mantenimiento de las zonas ajardinadas
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impactos previstos:	Deterioro paisajístico y ambiental
Medidas correctoras:	- En cuando a las características edificatorias, se reparará cualquier daño que puedan sufrir las fachadas y cubiertas manteniéndose en estado adecuado (materiales, pinturas, cubiertas, etc.) - Se velará por el adecuado mantenimiento de las zonas ajardinadas, realizando las podas y reposiciones de marras precisas, retirando los restos vegetales de podas y residuos que puedan ser depositados por algunos usuarios (papeles, plásticos, etc.), efectuando tratamientos fitosanitarios si fuera necesario, abonos, limpieza, etc. - En caso de ser necesaria la reposición de elementos vegetales se hará por la misma especie y con un porte similar y se hará de forma inmediata; prohibición de empleo de especies florísticas incluidas en el catálogo de especies invasoras (Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras). - Los riegos serán debidamente dosificados según las necesidades de cada momento los fitosanitarios empleados atenderán a lo establecido en el RD 2163/1994.
Labores de verificación:	Verificación del adecuado mantenimiento.
Lugar de verificación:	Ámbito de la parcela Lote 5
Responsable:	Técnico ambiental competente.
Metodología:	Observación directa.
Frecuencia de verificación:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
Frecuencia emisión informe:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Observación directa.
Indicador de impacto:	Deterioro ambiental de las zonas verdes, jardineras, etc.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 138/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 301/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Puntos de control:	Ámbito de la parcela Lote 5
Responsable:	Técnico ambiental competente.
Frecuencia seguimiento-control:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
Frecuencia emisión informe:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.

13.5.- ETAPA DE REDEFINICIÓN DEL PVA.

Se asegurará la adopción de nuevas medidas correctoras y/o modificación de las previstas en función de los resultados del seguimiento de los impactos residuales, de aquéllos que se hayan detectado con datos de dudosa fiabilidad, en particular sobre la población del entorno y los usuarios de las zonas colindantes, y de los impactos no previstos que aparezcan.

En consecuencia, se podrá modificar la periodicidad propuesta en el Programa de Vigilancia Ambiental en función de los resultados obtenidos.

Por tanto, el contenido de la etapa de redefinición depende del desarrollo del seguimiento y control de las medidas protectoras y correctoras contenidas en este Documento Ambiental Estratégico. Precisamente, será este seguimiento el que permita valorar la necesidad de modificar algunas de las medidas existentes y/o proponer nuevas en función del avance de las obras.

La modificación o inclusión de medidas correctoras adicionales llevarán consigo la aprobación por parte del Órgano Ambiental actuante.

13.6.- ETAPA DE EMISIÓN Y REMISIÓN DE INFORMES.

En los apartados precedentes, para cada uno de los elementos ambientales objeto de seguimiento ambiental, y en cada una de las fases de VERIFICACIÓN y de SEGUIMIENTO Y CONTROL, además de la correspondiente frecuencia de aplicación, se incluye la frecuencia de emisión y remisión de los informes.

En los citados informes se incluirán posibles mejoras detectadas, cualquier incidencia y el modo en el cual las mismas fueron o serán solventadas, etc. Los informes serán remitidos al órgano ambiental competente, si este lo solicita.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 139/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 302/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

14.- CONCLUSIÓN.

Como conclusión de la **ACTUALIZACIÓN** del **DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO: "MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 47 DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DETIRAJANA. GRAN CANARIA"** correspondiente al después de analizar los efectos de sus determinaciones que podrían afectar a los factores ambientales (factores físicos, químicos, biológicos, socioeconómicos y culturales), después de haberlos valorado y evaluado, encontrado medidas correctoras y protectoras para cada uno de los impactos detectados, y de haber desarrollado un Programa de Vigilancia Ambiental adecuado, se obtienen los argumentos suficientes para asegurar que el desarrollo de dicha propuesta no va a inducir repercusiones negativas sobre el medio ambiente en ninguno de los aspectos sobre los que incide, ni de forma directa ni de manera indirecta, **SE VALORA QUE ESTA ACTUALIZACIÓN MENOR NO TIENE EFECTOS SIGNIFICATIVOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE**.

En Las Palmas de Gran Canaria, febrero de 2025

52820316B ROSENDO JESUS LOPEZ (R: B76526177)

Firmado digitalmente por 52820316B ROSENDO JESUS LOPEZ (R: B76526177)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=#1e4AEAT/AEAT0399/PUESTO 1/55951/18122023102729, serialNumber=IDCES-52820316B, givenName=ROSENDO JESUS, sn=LOPEZ LOPEZ, cn=52820316B ROSENDO JESUS LOPEZ (R: B76526177), 2.5.4.97=VATES-B76526177, o=EVALUA SOLUCIONES AMBIENTALES SL, c=ES
Fecha: 2025.02.14 09:24:56 Z

Fdo.: Rosendo Jesús López López
Biólogo Colegiado Nº7755-L
DNI: 52.820.316-B
Director General

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 140/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 303/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Justificante de Presentación

Datos del Representante:

Documento identificativo:	43766970V - ANTONIO JOSE MARRERO FALCON
Dirección:	Calle TRIANA 22, 2ª PLANTA
	Palmas de Gran Canaria, Las 35002 (Provincia: Palmas, Las - País: España)
Teléfono de contacto:	928391616
Correo electrónico:	antonio.marrero@lexelia.es
Alerta Email:	Si — Alerta Sms: No

Datos de los Interesados:

Datos del Interesado:

Documento identificativo:	42562473F - SUSANA DEL CASTILLO Y DEL CASTILLO
Dirección:	Calle TRIANA 22, 2ª PLANTA
	Palmas de Gran Canaria, Las 35002 (Provincia: Palmas, Las - País: España)
Teléfono de contacto:	928391616
Correo electrónico:	antonio.marrero@lexelia.es

Número de registro:	REGAGE25e00010668241
Número de registro provisional:	N/A
Fecha y hora de presentación:	14/02/2025 13:19:46
Fecha y hora de registro:	14/02/2025 13:19:50
Tipo de registro:	Entrada
Oficina de registro electrónico:	Reg. Administración General del Estado
Organismo destinatario:	L01350192 - Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana
Organismo raíz:	L01350192 - Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana
Nivel de administración:	Administración Local

Asunto:	Escrito contestando requerimiento subsanación EXPEDIENTE 3123/2021
Expone:	Que recientemente se le ha notificado requerimiento de subsanación en relación a la “Modificación Menor del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la Unidad de Ejecución nº47, Ampliación Bellavista. Expediente 2021003123”. Que en virtud de lo anterior y dentro del plazo de diez días legalmente concedido aporto como Anexo I: Documento Ambiental Estratégico subsanado en los términos advertidos por esa Administración.
Solicita:	Que se tenga por presentado este escrito, lo admita y en virtud de su contenido, tenga por contestado el requerimiento de subsanación realizado continuándose con la tramitación del expediente hasta su aprobación definitiva.

Documentos anexados:

Nombre: Escrito contestando requerimiento subsanación UE n. 47.pdf
Algoritmo: SHA-512
Huella digital:

El presente justificante tiene validez a efectos de presentación de la documentación en este Registro Electrónico y no prejuzga la admisión del escrito para su tramitación. La fecha y hora de este Registro Electrónico es la de la Sede electrónica del Punto de Acceso General (https://sede.administracion.gob.es/). El inicio del cómputo de los plazos que hayan de cumplir las Administraciones Públicas vendrá determinado por la fecha y hora de presentación en el registro electrónico de cada Administración u organismo.

De acuerdo con el art. 31.2b de la Ley39/15, a los efectos del cómputo de plazo fijado en días hábiles, y en lo que se refiere al cumplimiento de plazos por los interesados, la presentación en un día inhábil se entenderá realizada en la primera hora del primer día hábil siguiente salvo que una norma permita expresamente la recepción en día inhábil.

De acuerdo con el Art. 28.7 de la Ley 39/15, el interesado de esta solicitud se responsabiliza de la veracidad de los documentos que presenta.

Firmado por:	SELLO ELECTRONICO DE LA SGAD - Firma Externa	Fecha: 14-02-2025 12:19:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5BF406137ED5D8162242D025896874C2 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5BF406137ED5D8162242D025896874C2		
Fecha de sellado electrónico: 10-03-2025 11:24:17	- 1/2 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:54

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 304/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

8d829058522a0dd731108e1e7f568cb7e109223e3845bc72000c4cc6fcad6cbda6b4dc97abaa760e3c6e00ab27ff05ea50fd913cf888f4474955329f8c77ccec

Nombre: Anexo I. Documento Ambiental Estratégico subsanado.pdf
Algoritmo: SHA-512
Huella digital:
978535a2da87ba68c247a7c22a89410bbcb57eb037ce7677068ceb6bdd3b6f8f06913902f5c01b2c72917e270888de4c24efc99596b92c0ce0ad71160aba64b3

El presente justificante tiene validez a efectos de presentación de la documentación en este Registro Electrónico y no prejuzga la admisión del escrito para su tramitación. La fecha y hora de este Registro Electrónico es la de la Sede electrónica del Punto de Acceso General (https://sede.administracion.gob.es/). El inicio del cómputo de los plazos que hayan de cumplir las Administraciones Públicas vendrá determinado por la fecha y hora de presentación en el registro electrónico de cada Administración u organismo.

De acuerdo con el art. 31.2b de la Ley39/15, a los efectos del cómputo de plazo fijado en días hábiles, y en lo que se refiere al cumplimiento de plazos por los interesados, la presentación en un día inhábil se entenderá realizada en la primera hora del primer día hábil siguiente salvo que una norma permita expresamente la recepción en día inhábil.

De acuerdo con el Art. 28.7 de la Ley 39/15, el interesado de esta solicitud se responsabiliza de la veracidad de los documentos que presenta.

Firmado por:	SELLO ELECTRONICO DE LA SGAD - Firma Externa	Fecha: 14-02-2025 12:19:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5BF406137ED5D8162242D025896874C2 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5BF406137ED5D8162242D025896874C2		
Fecha de sellado electrónico: 10-03-2025 11:24:17	- 2/2 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:54

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 305/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Subsanación requerimiento
Expediente núm. 3123/2021

AL AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

-Órgano Ambiental Municipal-

DON ANTONIO J. MARRERO FALCÓN, letrado del Iltre. Colegio de Abogados de Las Palmas con número de colegiado 2.631, mayor de edad y provisto del DNI núm.43.766.970-V, actuando en nombre y representación de **DOÑA SUSANA DEL CASTILLO Y DEL CASTILLO**, cuya representación consta debidamente acreditada en este expediente y con domicilio a efectos de notificaciones en la calle Triana nº22, 2ª planta, (35002) Las Palmas de Gran Canaria, ante esa Administración comparezco y como mejor proceda en Derecho,

DIGO

I.- Que recientemente se le ha notificado requerimiento de subsanación en relación a la "**Modificación Menor del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la Unidad de Ejecución nº47, Ampliación Bellavista. Expediente 2021003123"**.

II.- Que en virtud de lo anterior y dentro del plazo de diez días legalmente concedido aporto como **Anexo I**: Documento Ambiental Estratégico subsanado en los términos advertidos por esa Administración.

En virtud de lo anterior,

SOLICITO, que se tenga por presentado este escrito, lo admita y en virtud de su contenido, tenga por contestado el requerimiento de subsanación realizado continuándose con la tramitación del expediente hasta su aprobación definitiva.

Fdo: Don Antonio J. Marrero Falcón

NOMBRE MARRERO FALCON ANTONIO JOSE - NIF 43766970V

Firmado digitalmente por NOMBRE MARRERO FALCON ANTONIO JOSE - NIF 43766970V
Fecha: 2025.02.14 11:49:16 Z

Firmado por:	ANTONIO JOSE MARRERO - Firma Externa	Fecha: 14-02-2025 11:49:16
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F3CB2371A9B7D89EFA32D2129559F52
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F3CB2371A9B7D89EFA32D2129559F52

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:36 - 1/1 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:55

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 306/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

MEDIO AMBIENTE - MINERÍA - RESIDUOS - ORDENACIÓN TERRITORIAL - OBRAS
TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD EN ISLAS

ACTUALIZACIÓN DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

(EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA)

"MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 47 DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. GRAN CANARIA"

PROMOTORES: UNIDAD DE ACTUACIÓN-1: **HNOS. DEL CASTILLO Y DEL CASTILLO Y OTROS**

UNIDAD DE ACTUACIÓN-2: **CÁRNICA GLOBAL S.L.**

UNIDAD DE ACTUACIÓN-3: **HNOS. DEL CASTILLO Y DEL CASTILLO**

MUNICIPIO: **SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA**

ISLA: **GRAN CANARIA**

AUTOR: **ROSENDO J. LÓPEZ LÓPEZ**

FEBRERO - 2025

TENERIFE
C/ Prolongación de Ramón y Cajal Nº 9
Edif. Orquídea Portal 4 – 1ª planta – Oficina 1
38.003 – Santa Cruz de Tenerife
TLF: 922-243-763 / 649-237-756

rosendolopez@evaluaambientales.com

GRAN CANARIA
C/ Paseo Cayetano de Lugo Nº 27
Portal 1 - 1º - Oficina Nº 1
35.004 - Las Palmas de Gran Canaria
TLF: 928-290-918 / 649-237-756

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 1/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 307/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 2/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 308/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

ÍNDICE

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES E INTRODUCCIÓN 3
2.- MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCESO DE EVALUACIÓN ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA. 6
3.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN MENOR 9
4.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PROPUESTA Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES 11
4.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO 11
4.2.- ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES. MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS 15
5.- EL DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN MENOR 22
6.- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN MENOR EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO 23
6.1.- SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO 23
6.2.- GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA 26
6.2.- EDAFOLOGÍA Y ÁREAS DE INTERÉS AGRÍCOLA 30
6.3.- CLIMA Y CALIDAD DEL AIRE 31
6.4- HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA 34
6.5.- FLORA Y VEGETACIÓN. ÁREASDE INTERÉS FLORÍSTICO 40
6.6.- FAUNA. 45
6.7.- PAISAJE 47
6.8.- PAISAJE 47
6.8.- PATRIMONIO CULTURAL 53
6.9.- ÁREAS PROTEGIDAS 53
6.10.- USOS E INFRAESTRUCTURAS 54
6.11.- POBLACIÓN, SOCIOECONOMÍA Y PERSPECTIVA DE GÉNERO 56
6.12.- RIESGOS 58
7.- CUALQUIER PROBLEMA MEDIOAMBIENTAL EXISTENTE. QUE SEA RELEVANTE PARA EL PLAN, INCLUYENDO EN PARTICULAR LOS PROBLEMAS RELACIONADOS CON CUALQUIER ZONA DE ESPECIAL IMPORTANCIA MEDIOAMBIENTAL, COMO LAS ZONAS DESIGNADAS DE CONFORMIDAD CON LA LEGISLACIÓN APLICABLE SOBRE ESPACIOS NATURALES Y ESPECIES PROTEGIDAS Y LOS ESPACIOS PROTEGIDOS DE LA RED NATURA 2000 65
8.- CARACTERÍSTICAS MEDIOAMBIENTALES DE LAS ZONAS QUE PUEDEN VERSE AFECTADAS DE MANERA SIGNIFICATIVA Y SU EVOLUCIÓN TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO ESPERADO EN EL PLAZO DE VIGENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR 67
9.- EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES DE LA MODIFICACIÓN MENOR 72
9.1.- METODOLOGÍA CARACTERIZACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS. 73
9.2.- VALORACIÓN DETALLADA Y SIGNO DE LOS IMPACTOS Y DE SUS PROBABLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS INDUCIDOS POR LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LA MODIFICACIÓN MENOR. ..77
10.- INCIDENCIAS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES 98
10.1.- PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA 98
10.2.- DETERMINACIONES DEL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DEL PAISAJE DE GRAN CANARIA. (PTE – 05) 100
10.3.- DETERMINACIONES DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL PTE-21 CORREDOR DE TRANSPORTE PÚBLICO CON INFRAESTRUCTURA PROPIA Y MODO GUIADO ENTRE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Y MASPALOMAS, EN LAS ZONAS DE SAN AGUSTÍN-SAN FERNANDO DE MASPALOMAS Y TARAJALILLO – LILOLANDIA. (PTE – 21) 101
10.4.- PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR (PTEOTI-GC) 105

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 3/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 309/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

10.5.- DETERMINACIONES DEL PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE ESTRUCTURACIÓN Y REGENERACIÓN DEL ESPACIO CONSOLIDADO DE PLAYA DEL INGLÉS (PTP – 08) 107
10.6.- PLANTEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE EN SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA 108
11.- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS. 114
12.- MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS PARA CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA MODIFICACIÓN MENOR PROPUESTA, TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO 115
12.1.- FASE DE PLANIFICACIÓN Y FASE DE OBRAS. 115
12.2.- FASE OPERATIVA: FUNCIONAMIENTO. 122
13.- PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL 124
13.1.- OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL. 124
13.2.- ETAPAS DEL PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL. 124
13.3.- INDICADORES DE IMPACTO Y PARÁMETROS DE CONTROL. 125
13.4.- ETAPA DE VERIFICACIÓN Y ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL. 126
13.5.- ETAPA DE REDEFINICIÓN DEL PVA. 135
13.6.- ETAPA DE EMISIÓN Y REMISIÓN DE INFORMES. 135
14.- CONCLUSIÓN. 136

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 4/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 310/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

MEMORIA

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 5/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 311/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 6/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 312/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

ACTUALIZACIÓN DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

(EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA)

"MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 47 DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DETIRAJANA. GRAN CANARIA"

1.- ANTECEDENTES E INTRODUCCIÓN

La presente **Actualización del Documento Ambiental Estratégico,** correspondiente a la **"MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 47 DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. GRAN CANARIA"** que se redacta con la finalidad de subsanar los requerimientos emitidos en el informe técnico ambiental emitido por el Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana con fecha de 29 de enero de 2025, al **"Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Modificación Menor"** realizado por la Dra. Licenciada en Geografía e Historia María Yazmina Lozano Mas en el año 2021, y de este modo continuar con el trámite administrativo.

5. CONCLUSIONES

ÚNICA.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 29.1 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, y en el *Reglamento de Planeamiento de Canarias*, se propone requerir al Equipo redactor, para que subsane el Documento Ambiental Estratégico en los términos establecidos en el presente informe y que se hacen constar a continuación:

- No se recogen ni se reflejan Criterios ni Objetivos de carácter ambiental, aspecto este a subsanar.
- En relación con los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, se echa en falta la posible afección o no, sobre el ámbito, del el PTE 5 del Paisaje de Gran Canaria, PTE 21 Corredor de Transporte público, ni el PTP 8 de Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés, aspecto este a subsanar
- En el apartado 6 se echa en falta una conclusión en relación con la selección de la alternativa propuesta como viable, como si se expone en el apartado 9 del DAE en su último párrafo, aspecto este a completar.
- Tan solo se desarrollan medidas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos que dicha modificación desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico, en ningún momento se plantean medidas correctoras de carácter ambientales (referidas a vegetación, a la mitigación y adaptación al cambio climático, a la perspectiva de género, entre otras), aspecto este a subsanar.
- Se debe desarrollar un programa de vigilancia ambiental en consonancia con los requerimientos del Reglamento de Planeamiento.

En definitiva, el documento analizado cumple con los contenidos de un EAE Simplificado, pero posee algunos aspectos que se deben ser subsanados.

Extracto del Informe Ambiental del Órgano Ambiental.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 7/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 313/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

La planificación urbana del municipio de San Bartolomé de Tirajana está regulada por el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias el 9 de mayo de 1996. Su Texto Refundido fue reconocido mediante la Orden de la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias el 26 de noviembre de 1996, y publicado en el Boletín Oficial de Canarias nº 27 el 26 de febrero de 1997.

Desde su aprobación, han entrado en vigor diversas normativas autonómicas y estatales en materia de suelo, ordenación del territorio y gestión urbanística, además de otras regulaciones sectoriales. Asimismo, en 2004 se estableció el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria. Posteriormente, se comenzó a implementar el Plan Territorial Especial de Ordenación del Corredor de Transporte Público con infraestructura propia y modo guiado entre Las Palmas de Gran Canaria y Maspalomas (PTE-21), el cual incide notablemente en el perímetro este del ámbito objeto de modificación.

En este marco, la situación del ámbito de Bellavista, y en particular la Unidad de Ejecución nº 47 (cuyas condiciones urbanísticas están recogidas en el BOP del 11 de mayo de 2012), corresponde a un suelo urbano de aproximadamente 165.000 m2. Las determinaciones urbanísticas aplicadas a este suelo, al confrontarlas con la realidad socioeconómica y territorial actual, evidencian dificultades para su desarrollo y gestión urbanística.

El suelo objeto de la Modificación Menor es la zona comprendida dentro de la UE nº 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana que se corresponde con una superficie de 165.000 m2, clasificados como urbano no consolidado, pendiente de gestión, afectando a la totalidad de la zona comprendida dentro del Plan Parcial de Ordenación "Ampliación Bellavista", junto a El Veril.

Dentro de esta UE nos encontramos por un lado con suelos parcialmente construidos, concretamente la zona con frente a la Avenida de Moya, y la continuación de la calle alcalde Enrique Jorge, aún sin ejecutar, insertos en trama urbana, con bolsas de suelo vacío, y por tanto con proceso de gestión y ejecución pendientes, por lo que requieren completar la urbanización.

Otra parte ocupada por el antiguo Canódromo, en el que por sentencia del tribunal Superior de Justicia de Canarias se le reconoce licencia de obra para remodelación del mismo, constando informe técnico de 8 de julio de 1998, en el que se considera que el suelo es urbano, aunque en la categoría de no consolidado, por lo que, igualmente está pendiente de gestión y ejecución para considerarlo como consolidado.

Esta bolsa de suelo, perfectamente delimitada, tiene frente con todos los servicios urbanísticos a la calle Alfredo Kraus, y a la futura calle Alcalde Enrique Jorge.

Por último, otra bolsa de suelo que está vacante no reúne requisitos de suelo urbano.

Dentro de esta última bolsa de suelo, de las tres que conjuntamente conforman la UE nº 47, se encuentra parte del nudo de la estación situada en El Veril, afectando a una pequeña parte de la delimitación de suelo a ordenar que, por su dimensión, no implica variación significativa de los parámetros esenciales de la ordenación estructural que se pretende.

Por ello, en la ordenación de esta pieza conjunta, se tendrá en cuenta la afección del PTE-21, Plan Territorial Especial [Corredor de transporte público, con infraestructura propia y modo guiado, entre Las Palmas de Gran Canaria y Maspalomas], de acuerdo a las normas transitorias de ordenación establecidas por la suspensión de su trazado a su paso por Playa del Inglés, aprobada definitivamente mediante Decreto 358/2015, de 9 de noviembre (BOC nº 218, de 10 de noviembre de 2015), para ajustar la delimitación de suelo si fuera necesario.

La delimitación territorial de la Modificación Menor de la UE nº 47, viene señalada en el plano A-12 del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana. Dentro de este plano, la UE nº 47,

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

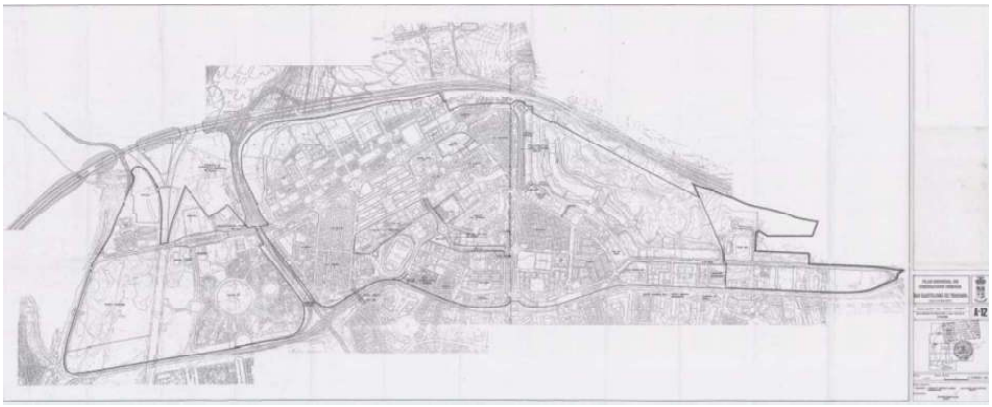
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 8/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 314/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

se encuentra resaltada en el margen derecho del mismo, en la zona más próxima a San Agustín, entre la GC-1 y la GC-500.



Plano A-12 del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana, vigente

El presente documento de ACTUALIZACIÓN se corresponde con el Documento Ambiental Estratégico para la modificación del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana en la Unidad de Ejecución nº 47, derivada del Plan Parcial Ampliación de Bellavista, situada en el límite del complejo urbano-turístico de Playa del Inglés.

Dado que la modificación no encaja en los supuestos de cambio sustancial según el artículo 163 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, se considera una "modificación menor". Como se justificará en apartados posteriores de este documento, esta condición permite acogerse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica en su modalidad "simplificada", lo que da lugar a la redacción del presente Documento Ambiental Estratégico.

La presente **ACTUALIZACIÓN DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO** ha sido realizado en el marco de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada -la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental,* la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Protegidos de Canarias*, y el *Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias-,* y redactada por la empresa **Evalúa Soluciones Ambientales, SL** en cumplimiento de los preceptos anteriormente indicados y con el suficiente grado de detalle para que el órgano ambiental competente pueda emitir el "informe ambiental estratégico" correspondiente, habiendo participado en su redacción los siguientes técnicos:

Autor:
Rosendo J. López López: *Biólogo-Ecólogo.*

Colaboradores:
Juan José Ubach Suárez: *Biólogo*.
María de la Luz Sosa Ortega: *Geóloga*.
Ángel Israel Páez Escobar: *Geógrafo*.
Juan Ramón Suarez García: *Biólogo*.
Laura Santana Rodríguez: *Geógrafa*.
Carlos Flores Rodríguez: *Geógrafo*.
María Bernal Pereira: *Manager Comercial en soluciones ambientales*.
Francisca Gutiérrez Jáimez: *Arquitecto Técnico. Asistencia Técnica en Soluciones Ambientales*.
Narciso Alexis Rodríguez Florido: *Delineante*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 9/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 315/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

2.- MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCESO DE EVALUACIÓN ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

La presente **ACTUALIZACIÓN del Documento Ambiental Estratégico** se redacta en el marco de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental* (legislación nacional), modificada por la *Ley 9/2018, de 5 de diciembre (legislación nacional)* y la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Protegidos de Canarias* (legislación autonómica), donde se establecen las bases que deben regir la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Teniendo en cuenta esta normativa, la **Actualización del Documento Ambiental Estratégico,** correspondiente a la **"MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 47 DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DETIRAJANA. GRAN CANARIA"** dada su naturaleza y ubicación (alejada de espacios adscritos a Red Natura 2000), se encuentra, para su aprobación, sujeta a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, por tratarse de un supuesto recogido en el artículo 6.2) de la citada L*ey 21/2013, de 11 de diciembre, de evaluación ambiental*, esto es:

> *"2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:*
>
> *a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado exterior.*
> *b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*
> *c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior."*

En esa misma Ley 21/2013, en su artículo 5.2.f, se define una "modificación menor" como:

> *"… cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia"*

En la misma línea, la legislación autonómica, Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales de Canarias, establece en su artículo 165, apartado 3, lo siguiente:

> *"3. Las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente.*
>
> *Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes."*

Igualmente, la propuesta de referencia se encuentra sujeta al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada conforme a lo recogido en el artículo 86.2.b de la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Protegidos de Canarias*:

> *"2. En el marco de la legislación básica del Estado, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:*
>
> *a) Los instrumentos de ordenación que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*
> *b) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación*
> *c) Los proyectos de interés insular o autonómico que contengan ordenación.*
> *d) La ordenación pormenorizada de un plan general.*
> *e) Los Planes Parciales, y especiales que desarrollen planes generales que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica. No obstante, cuando el Plan Parcial o el Plan especial no se ajusten, en*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 10/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 316/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

todo o en parte, a las determinaciones ambientales del Plan General deberán someterse a evaluación ambiental, estratégica ordinaria en la parte que no cumplan con las mismas."

El contenido de la documentación ambiental estratégica y la forma de tramitación para la obtención del Informe Ambiental Estratégico por parte del órgano ambiental competente se establece en el artículo 29, de la citada *Ley 21/2013*, según sigue:

"Artículo 29. Solicitud de inicio de la evaluación estratégica simplificada.

1. Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa, y un documento ambiental estratégico que contendrá, al menos, la siguiente información:

a) Los objetivos de la planificación.
b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
c) El desarrollo previsible del plan o programa.
d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.
(...)"

De acuerdo con lo estipulado en el artículo 163 de la Ley 4/2017, la presente modificación no puede considerarse de carácter sustancial, dado que no implica una revisión integral del modelo de ordenación, no conlleva un aumento en la población, no supone una ampliación superior al 25% de la superficie de suelo urbanizado del municipio o del ámbito territorial, ni implica la reclasificación de suelos rústicos a urbanizables.

"Artículo 163. Causas de modificación sustancial.

1. Se entiende por modificación sustancial de los instrumentos de ordenación:

a) La reconsideración integral del modelo de ordenación establecido en los mismos mediante la elaboración y aprobación de un nuevo plan.
b) El cumplimiento de criterios de sostenibilidad, cuando las actuaciones de urbanización, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, conlleven un incremento superior al 25% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.
c) La alteración de los siguientes elementos estructurales: la creación de nuevos sistemas generales o equipamientos estructurantes, en el caso de los planes insulares; y la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables, en el caso del planeamiento urbanístico."

Esto se justifica en virtud de lo establecido en el apartado c) del apartado A del artículo 136 de la Ley 4/2017, que considera como ajuste y no como reclasificación la corrección de los límites entre el suelo urbanizable y el suelo rústico. La presente modificación prevé dicho ajuste con el fin de alinear su delimitación con los sistemas generales de comunicación y garantizar que su perímetro se defina conforme a las situaciones de planeamiento existentes y los planes colindantes. Según el mencionado artículo, estos reajustes pueden realizarse de manera puntual y hasta un máximo del

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 11/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 317/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

5% de la superficie del sector específico, siempre que no afecten a suelos protegidos por razones ambientales o agrarias, como es el caso en cuestión.

"Artículo 136.- Ordenación urbanística estructural.

A los efectos de lo previsto en la presente ley, la ordenación urbanística estructural comprenderá las siguientes determinaciones:

A. Con carácter general:

a) La clasificación y categorización del suelo.
b) La delimitación de las áreas, sectores y ámbitos cuya ordenación pormenorizada se remita al planeamiento urbanístico de desarrollo.
c) La delimitación de suelo urbano consolidado y no consolidado que podrá ser reajustada al establecerse la correspondiente ordenación pormenorizada, siempre que se justifique de modo expreso la decisión adoptada en consideración a la realidad preexistente.

Los límites del suelo urbanizable con el suelo rústico podrán reajustarse, de forma puntual y en un máximo del 5% de la superficie del concreto sector, al establecerse la correspondiente ordenación pormenorizada, siempre que dicho ajuste no afecte a suelos de protección ambiental o de protección por sus valores agrarios.

(…)"

En este sentido, la modificación analizada se considera una modificación menor conforme a lo establecido en el citado apartado c) del apartado A del artículo 136 de la Ley 4/2017. Se trata de un ajuste que no puede calificarse como sustancial de acuerdo con el artículo 163 de la misma ley, y que además cumple con lo dispuesto en el artículo 164 de la referida normativa.

Artículo 164. Causas de modificación menor.

1. Se entiende por modificación menor cualquier otra alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial conforme a lo previsto en el artículo anterior. Las modificaciones menores del planeamiento podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo.

2. Las modificaciones menores podrán tener lugar en cualquier momento de vigencia del instrumento de ordenación, debiendo constar expresamente en el expediente la justificación de su oportunidad y conveniencia en relación con los intereses concurrentes. No obstante, si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última modificación sustancial, la modificación menor no podrá alterar ni la clasificación del suelo ni la calificación referida a dotaciones.

3. Cuando una modificación menor de la ordenación urbanística incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación.

4. La incoación de un procedimiento de modificación sustancial no impide la tramitación de una modificación menor del instrumento de ordenación objeto de aquella."

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 12/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 318/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

3.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN MENOR

- OBJETIVOS GENERALES.

El objeto principal de la iniciativa que se propone es la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en relación a la totalidad del suelo de la UE nº 47, a fin de establecer cambio de usos, modificación de tipologías edificatorias, aumento de edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos que hagan viable el desarrollo de estos suelos.

El objetivo del cambio de uso de la parcela del antiguo Canódromo y el cambio de parámetros urbanísticos necesarios para que sea viable la propuesta, teniendo en cuenta que lo que se plantea está en concordancia con las actuaciones previstas en el suelo colindante de El Veril, y con las actuaciones previstas en el Plan General Supletorio en tramitación, desarrollar todo este suelo a través de tres Unidades de Actuación diferenciadas.

Para alcanzar el objetivo planteado, entendiendo que el uso del suelo es predominantemente residencial en las Unidades de Actuación 2 y 3 y uso Terciario en la UA1, se aplicará el artículo 138 de la Ley 4/2017, para establecer los puntos de partida en relación a los estándares de edificabilidades bruta máxima y reservas mínimas en suelo urbano no consolidado, que le corresponde a la totalidad del suelo de la UE nº 47.

Esto nos llevará a plantear la modificación de los parámetros urbanísticos existentes en el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en aras de conseguir poner en el mercado nuevos productos de alta demanda por la población local, que ayuden a resolver el problema de vivienda existente en el municipio y a concluir esa bolsa de suelo, de aspecto altamente degradado por inacabado, dotándolo de las dotaciones y espacios libres que se requieren.

En este contexto de necesidad de remate y regeneración de esa parte de la costa de San Bartolomé de Tirajana, se plantea también como objetivo dar una respuesta, aprovechando la topografía propia del terreno, al problema de aparcamientos públicos en la zona.

Por último, la modificación de las edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos viene justificada, dado que dentro de esta Unidad de Ejecución se producen varias afecciones relevantes, por un lado la necesidad de canalizar la cuenca hidrológica de Bellavista y la de aguas abajo que vienen hoy en día a morir en la fachada principal de la parcela ocupada por el antiguo Canódromo, la de darle continuidad a la calle Alcalde Enrique Jorge hasta sus enlace con el nudo previsto por el PTE 21 en su llegada a El Veril, y a resolver la afección que se produce por el nudo referido.

Desde el punto de vista de la evaluación ambiental estratégica, los objetivos de esta Modificación se establecen en los siguientes aspectos:

1. Mantener los usos definidos en el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana de 1996, exceptuando la parcela del antiguo Canódromo, debido a la obsolescencia de su uso original, permitiendo así la permanencia y complementación de los usos existentes en el resto del ámbito.

2. Distribuir los usos de manera que se integren en la trama urbana, ubicando parcelas de uso residencial con las mismas tipologías edificatorias de la urbanización colindante. Entre la GC-1 y las parcelas residenciales se situarán los espacios destinados a dotaciones y equipamientos, generando un gran parque público en esta área.

3. Conectar los espacios libres, donde se dispondrán los equipamientos y dotaciones, con las áreas verdes planificadas en El Veril.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 13/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 319/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

4. Mantener el uso comercial previsto en el Plan General vigente en la zona próxima al nudo del corredor del PTE-21, en colindancia con el ámbito de El Veril, así como una dotación escolar que sirva de apoyo complementario a este sistema general. Se considera que esta ubicación propiciará nuevas actividades económicas vinculadas al tránsito de viajeros que empleen este medio de transporte, facilitando la conexión entre la GC-500 y la prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge.

5. Incorporar la canalización del barranco y la cuenca de Bellavista en la parte correspondiente al ámbito, así como un pequeño barranquillo en la zona superior, convirtiéndolos en ejes verdes que sirvan de referencia paisajística y ambiental para las parcelas residenciales de mayor altura

6. Situar las edificaciones residenciales de tipología unifamiliar próximas a los espacios libres, equipamientos y dotaciones, favoreciendo un uso equilibrado del suelo.

El 30% de las viviendas de protección adscritas a este suelo, conforme al apartado 137 B. c) de la Ley 4/2017, se integrarán con las viviendas de promoción libre, evitando la segregación entre ambas tipologías.

La superficie destinada a la materialización del 10% de los aprovechamientos urbanísticos que corresponden a la Administración por participación de la comunidad en las plusvalías se ubicará en parcelas cercanas. De este modo, independientemente del momento en que se desarrolle cada Unidad de Actuación, la Administración podrá llevar a cabo intervenciones conjuntas sin obstáculos.

1. Diseñar un sistema viario dimensionado a las necesidades del área, asegurando la continuidad de la calle Alcalde Enrique Jorge hasta su conexión con El Veril. Se proyectará una vía principal perpendicular para facilitar el acceso a la zona alta de la UE n.º 47, donde se ubican los espacios libres, dotaciones y viviendas unifamiliares, además de las vías secundarias necesarias.

2. Crear zonas de aparcamiento público aprovechando la topografía del terreno, tanto en la vía principal Alcalde Enrique Jorge como en el viario perpendicular y en las vías secundarias de la parte alta del ámbito.

- OBJETIVOS AMBIENTALES.

En cuanto a los objetivos ambientales de la Modificación Menor, están acordes con los objetivos de tal naturaleza, tanto principales como específicos, que le son de aplicación de entre los incluidos en el PGO Supletorio de San Bartolomé de Tirajana en tramitación, en particular de los siguientes:

Objetivo principal: *establecer una distribución de actividades en el espacio, y en particular, una clasificación urbanística del suelo compatible con las condiciones naturales y capacidad de acogida del medio.*

"Este objetivo genérico se ha de materializar en el cumplimiento de los siguientes objetivos ambientales, y criterios de protección del patrimonio natural y cultural, como ejes estructurales para el desarrollo de las actuaciones derivadas de su propuesta de ordenación:

1. *Garantizar la protección y conservación de los valores ecológicos, paisajísticos, productivos y culturales del territorio.*

2. *Desarrollar de manera racional y equilibrada las actividades en el territorio, garantizando el aprovechamiento óptimo del suelo.*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 14/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 320/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

3. *Procurar la calidad visual del territorio, evitando la localización de elementos discordantes y la práctica de actividades susceptibles de ocasionar impactos significativos.*

4. *Garantizar la protección del entorno, incidiendo en la adecuada ordenación del espacio litoral, previendo la conservación de las áreas de valor ecológico o paisajístico.*

5. *5. Responder a la necesidad del ámbito de abordar acciones encaminadas a la rehabilitación de su espacio urbano-turístico, en el marco ambiental, social y paisajístico de modo que repercuta en una imagen turística positiva*

Otros objetivos ambientales de la Modificación Menor del PGO de San Bartolomé de Tirajana son la corrección de impactos y problemas ambientales existentes en el ámbito de su desarrollo, la mejora de la estética paisajística, y la sostenibilidad ambiental en dicho municipio.

4.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PROPUESTA Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

4.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

El ámbito de estudio se extiende sobre una superficie de aproximadamente 165.000 m2, emplazada en el sector sureste del municipio de San Bartolomé de Tirajana, en el ámbito de Playa del Inglés, colindando por el norte con la carretera GC-1, por el sur por la GC-500 y el suelo urbano adosado a esta carretera, por el oeste, por la urbanización Bellavista, y por el este por suelo urbanizable. Sus límites son:

- Al Sur la Avenida de Moya, paralela y colindante a la Avenida de la Unión Europea.
- Al Oeste la zona residencial de Bellavista dentro del área turística de Playa del Inglés.
- Al norte la Autopista del Sur GC-1.
- Al este la zona no urbanizada del Veril que configura el recorrido del cauce y fondo del barranco del Cañizo.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 15/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 321/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50



Situación y emplazamiento.

El ámbito de la Modificación Menor **NO** se inserta ni es colindante con ningún espacio protegido de los reconocidos por la *Ley 4/2017, de 13, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*.

En lo que respecta a los espacios de la Red Natura 2000 delimitada en Canarias en cumplimiento de la Directiva Hábitats, traspuesta al ordenamiento jurídico español por el *Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre*, -Zonas de Especial Conservación **–**ZECs- recogidas en el *Decreto 174/2009, y Zonas de Especial Protección para las Aves* -ZEPAs- designadas en virtud de la *Directiva 79/409/CEE del Consejo*-: el ámbito de estudio **NO** se encuentra dentro, ni linda con ningún espacio clasificado por tal figura de protección.

Los espacios protegidos más próximos son La Reserva Natural de Maspalomas, y el Paisaje Protegido de Fataga, localizados a una distancia aproximada de 1.000 y 2.000 metros respectivamente. Ambos son considerados igualmente Zonas de Especial Conservación por la Red Natura 2000. Igualmente, aparece en las inmediaciones el ZEC Amurga (43_GC), localizado a unos 600 metros medidos en línea recta y a unos 300 metros el ZEC Marino, Sebadales de Playa del Inglés.

Este ámbito se conforma por una decena de parcelas o unidades catastrales en las que se localizan edificaciones y usos industriales con apreciable diversidad en cuanto a la forma urbana resultante y su intensidad funcional (industria, almacenes, depósito de vehículos, etc).

4.1.1.- INFORMACIÓN CATASTRAL

Como se ha visto con anterioridad, la superficie de la Modificación Menor del suelo que comprende la UE nº 47, se trata de un área conformada por tres piezas distintas de suelo, algunas inmersas en la trama urbana y con características urbanísticas similares y otra con carencia de servicios, pero todas ellas pendiente de urbanización y gestión. Pero lo más relevante es que tienen circunstancias muy distintas en cuanto a su propiedad. Dos de ellas pertenecen a un solo promotor y una de ellas con su

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 16/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 322/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

propiedad muy fraccionada, tal como podremos ver a continuación por los datos registrales y catastrales de cada una de estas bolsas de suelo.

- **Unidad de Actuación 1 (Bolsa 1):**

Se encuentra con suelos parcialmente construidos, la zona con fachada principal a la Avenida de Moya y con fachada trasera al futuro viario como continuación de la calle Alcalde Enrique Jorge.

TITULAR	DIRECCIÓN	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE (M²)
South East S.L.	Avda. de Moya 48	4111409DS4741S	2604
María Rivero Rdez	Avda. de Moya 46B y 46 C	41114(08, 10 y 11)DS4741S	829
DISA	Avda. de Moya 46	4111404DS4741S	2090
Lico Leasing	Avda. de Moya 44	4111403DS4741S	833
Pinaro Beach	Avda. de Moya 42B	4111414DS4741S	849
Archi Invest	Avda. de Moya 42	4111413DS4741S	848
Domingo Alonso SA	Avda. de Moya 40	4111401DS4741S	1012
Sabine Mireille Dorval	CL Ampliación Bellavista ES1	4111406DS4741S	3158
Anidia SA	Avda. de Moya 38	4111407DS4741S	2531
Las Palmas Bus SA	Avda. de Moya 36	4211501DS4741S	7471
Hros. Constantino Toribio	Avda. de Moya 34	4211502DS4741S	1472
Euromuebles SL	Carretera Gral nº 4	4312001DS4741S	1012
Hnos. Sta. Cazorla	Carretera Gral nº 4	4312001DS4741S	1012
Loro Parque SA	Carretera Gral nº 4	4312001DS4741S	3473
Stgo. Suarez Medina	Carretera Gral nº 2C	4312002DS4741S	2016
Ventura Santana Medina	Carretera Gral nº 2A	4312003DS4741S	2010
Hoteles Lopez SL	Carretera Gral nº 2	4312004DS4741S	1963
Hros. del Castillo y del Castillo	CL Ampliación Bellavista UR		118391
Endesa	CL Ampliación Bellavista ES1	4111412DS4741S	23
Peatonal Público			920

Listado de parcelas. Fuente: Documento Memoria Modificación Menor.



- **Unidad de Actuación 2 (Bolsa 2):**

La finca se corresponde con la **parcela catastral con referencia 4113101DS4741S0001HT**, con superficie de **15.730,00 m2**, con uso deportivo y superficie construida de 2.066,00 m2. Es la conformada por la finca del Antiguo Canódromo.

Sin embargo, según reciente levantamiento topográfico efectuado por el ingeniero técnico en topografía, don Juan Manuel Fuentes García, colegiado nº 6035 del ilustre colegio oficial de ingenieros técnicos en topografía, delegación regional de Canarias, y según reciente medición practicada la finca tiene una superficie total de DIECISEIS MIL TREINTA CON SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (**16.030,76 m2**).

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 17/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

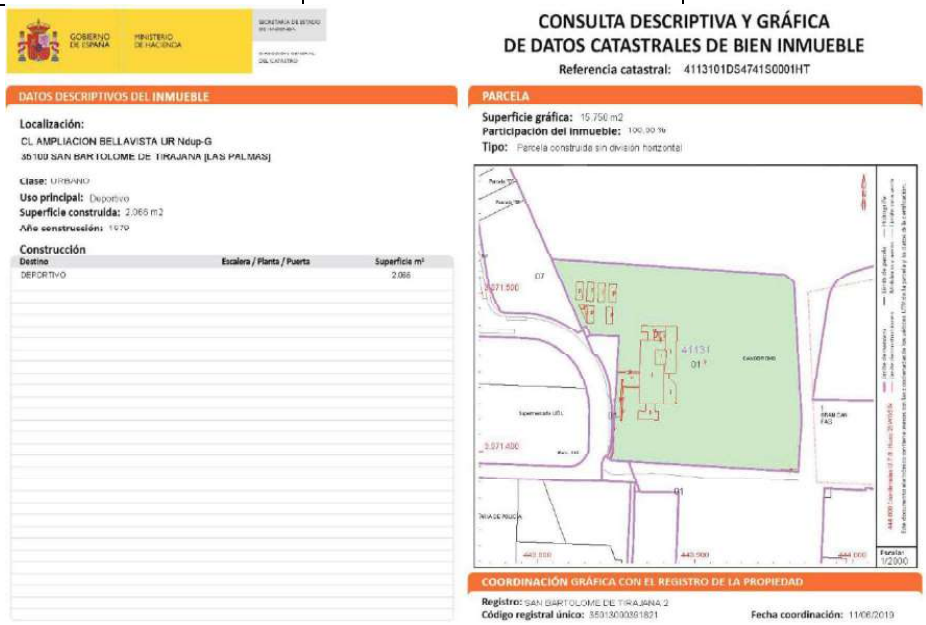
Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 323/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Por tanto, a pesar de que las superficies catastral y registral coinciden con 15.750,00 m2, tomaremos como superficie real la que se ha obtenido recientemente, que, aunque es similar, 16.030,76 m2, difiere no solo ligeramente en superficie sino en sus puntos georreferenciados, tal como vemos en el plano insertado anterior. Al contar esta unidad con parte del vial de acceso (Calle alcalde Enrique Jorge), la superficie total de esta Unidad de Actuación es de **17.286 metros cuadrados**.

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m2)
113101DS4741S0001HT	Parcela que albergaba el antiguo canódromo	15.750


CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE
Referencia catastral: 4113101DS4741S0001HT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL AMPLIACION BELLAVISTA UR Ndup-G
35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Clase: URBANO
Uso principal: Deportivo
Superficie construida: 2.066 m2
Año construcción: 1979

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
DEPORTIVO		2.066

PARCELA
Superficie gráfica: 15.750 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD
Registro: SAN BARTOLOME DE TIRAJANA 2
Código registral único:
Fecha coordinación: 11/06/2019

- **<u>Unidad de Actuación 3 (Bolsa 3):</u>**

La finca se corresponde con la **parcela catastral con referencia 4512101DS4741S0001WT** con superficie de 118.391,00 m2, a la que habría que deducir los 30.389 m2 aportados a la UA1, los 548,24 m2 aportados a la UA2 y el SG de la Estación prevista en el PTE-21, restando en esta Unidad de Actuación 77.645 m2, más 2.895 m2 del SG adscrito**, con un total de 79.832 metros cuadrados.**

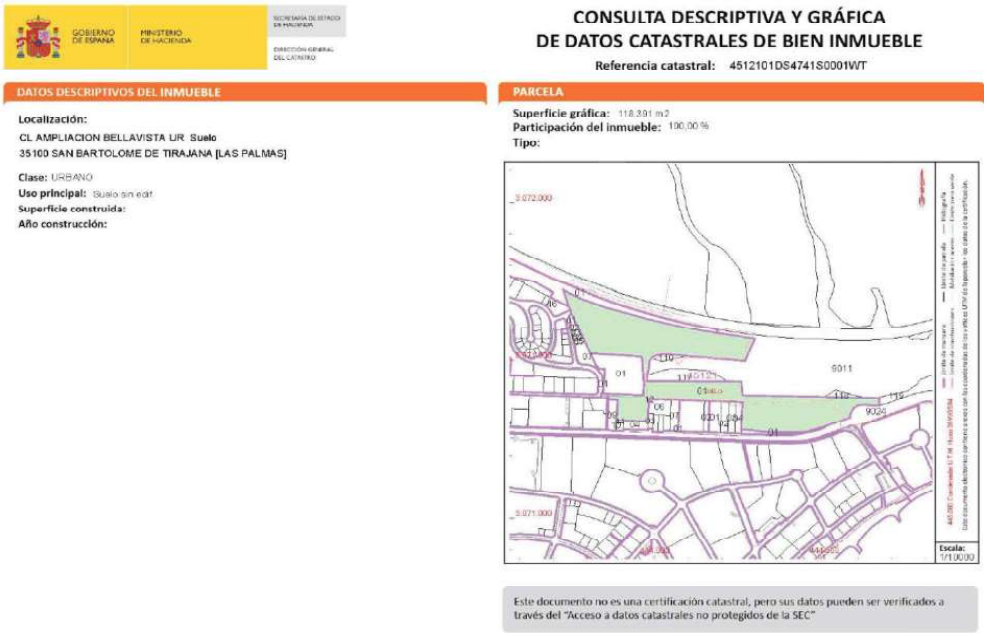
Referencia catastral	Identificación	Superficie (m2)
4512101DS4741S0001WT	Parcela mayor de espacio desocupado	118.391

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 18/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 324/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50



GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4512101DS4741S0001WT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL AMPLIACION BELLAVISTA UR Suelo
35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 118.391 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

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

Bolsa 1, la que se encuentra con suelos parcialmente construidos, la zona que se encuentra entre la Avenida de Moya y la continuación de la calle Alcalde Enrique Jorge, tiene una **superficie total de 68.554,00 m2**, en los que se encuentran incluidos varios propietarios, entre ellos los propietarios de la **bolsa 3** con 30.389 m2.

Bolsa 2, la conformada por la finca del Antiguo Canódromo, según reciente levantamiento topográfico, **la superficie** de esta bolsa de suelo asciende a **16.030,76 m2**, más 1.255,24 m2 de los Sres. Del Castillo y Del Castillo que proceden de la calle Alcalde Enrique Jorge dentro de la UA2 y su perpendicular.

Bolsa 3, el resto del suelo. En este caso hay que destacar que la totalidad de la finca catastral, que es única, tiene una superficie de 118.391, 00 m2. Sin embargo, dado que se produce la afección del PTE-21 de 1.431,44 m2 más 2.895 metros cuadrados del Sistema General que se adscribe a esta UA y las afecciones antes reseñadas, dentro de esta bolsa de suelo, la superficie pasa de 118.391,00 m2 a 85.584,29 m2. Pues bien, de esta superficie, solo 76.937 m2 más los 2.895 m2 del SG adscrito, **están dentro de esta bolsa de suelo**. El resto, 5.752,29 m2, se encuentran dentro de la bolsa de suelo que formo parte del PMM del Veril antes reseñado.

Por lo tanto: 68.554 m2 + 17.286 m2 + 79.832 m2= **165.672 m2**

4.2.- ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES. MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

A continuación, se describen brevemente las alternativas de ordenación estructural y pormenorizada del ámbito de estudio, abordándose seguidamente la evaluación de sus efectos ambientales.

- Alternativa 0: Modelo ordenado por el Plan General vigente.

- Alternativa 1: Modelo de ordenación con desarrollo del suelo a través de dos unidades de actuación de forma independiente.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 19/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 325/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

- Alternativa 2: Modelo de ordenación con Modelo de ordenación con desarrollo del suelo a través de tres unidades de actuación de forma independiente.

- **ALTERNATIVA 0: Modelo ordenado por el Plan General vigente**

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

Así, la parcela donde se ubicaba el antiguo Canódromo mantendría un uso deportivo, con una edificabilidad de 0,26 m²/m². Las demás parcelas conservarían los usos y edificabilidades asignados a cada una, conforme al cuadro expuesto anteriormente, manteniendo asimismo los parámetros de ocupación, altura y demás condiciones establecidas en sus fichas específicas.

B. DATOS BÁSICOS	
B 1. Superficie	165.000 m²
B 2. Ordenanza	Uso de Residencial Permanente

C. OBJETIVOS
-EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS -EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

D. CESIONES

E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO	
El plazo de edificación será de 4 años desde la entrega de la Urbanización al Ayuntamiento	
F. GESTIÓN: COMPENSACIÓN	**G. PLAZO:** 2 AÑOS

PARCELA	SUPERFICIE M²	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	M² CONSTRUIBLES
RCA1	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA2	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA3	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA4	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA5	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA6	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA7	4.320,00	0,8	3.456,00
RCA8	4.320,00	0,8	3.456,00
RCA9	8.125,00	0,8	6.500,00
RCA10	11.500,00	0,8	9.200,00
OF	3.600,00	0,6	2.160,00
ES	3.200,00	0,25	800
C	8.600,00	1,5	12.900,00
CA	880	1	880
ZD	18.000,00	0,26	4.703,00
TOTAL	**91.895,00**	**0,73**	**67.512,00**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

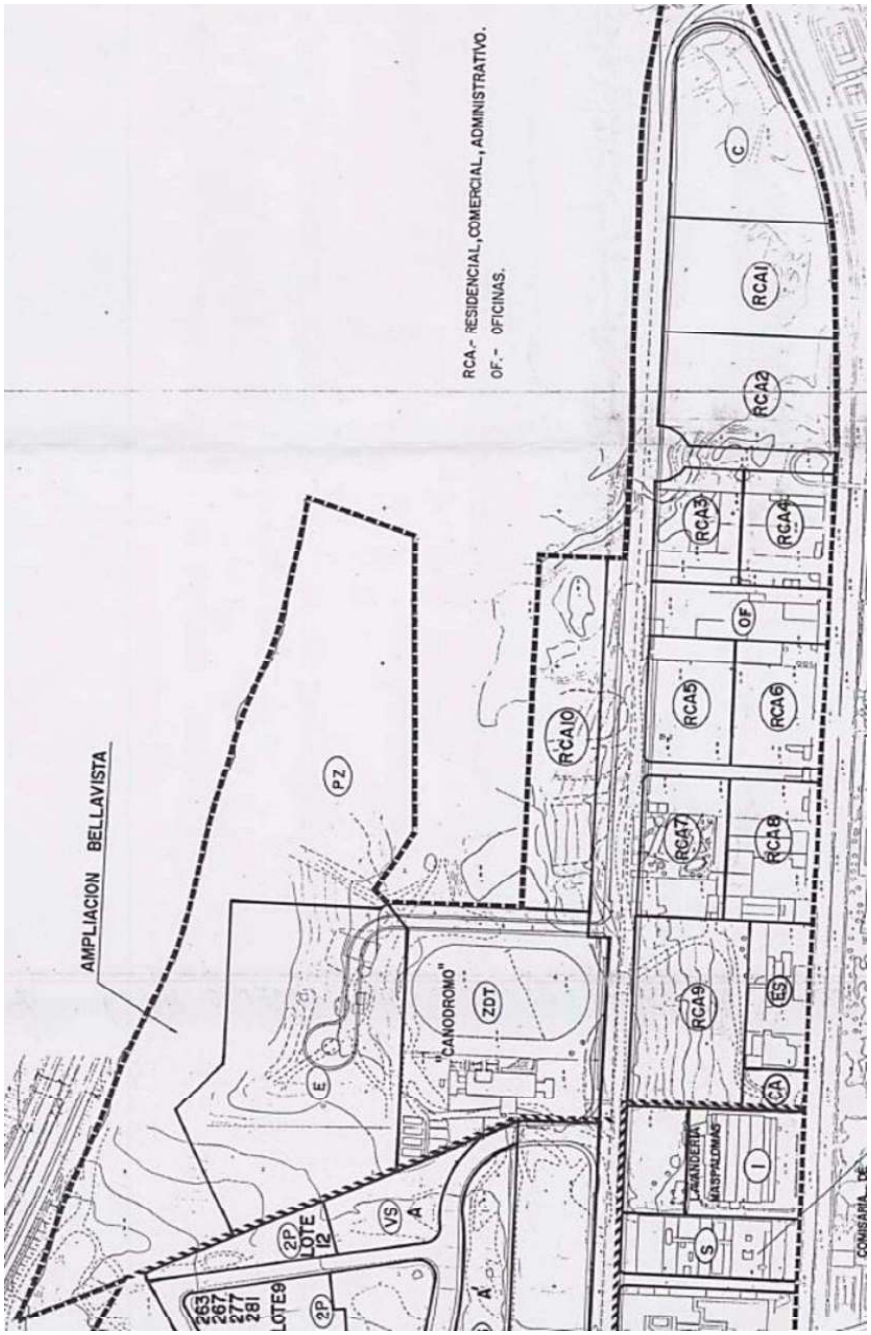
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 20/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 326/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50



Representación gráfica de la Alternativa 0.

- **ALTERNATIVA 1: Desarrollo del suelo a través de dos unidades de actuación de forma independiente**

En esta opción, se propone la gestión y desarrollo del suelo mediante solo dos Unidades de Actuación diferenciadas, permitiendo que, en caso de que los propietarios de cada una tengan intereses o tiempos

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 21/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 327/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

de ejecución distintos, puedan desarrollarse de manera independiente. Así, se establece la Unidad de Actuación 1, la de mayor extensión, que agrupa a los propietarios ajenos al suelo del Canódromo, y la Unidad de Actuación 2, correspondiente a este último.

En esta alternativa 1, en la que se plantea el desarrollo independiente del suelo que pertenece al propietario del Canódromo del resto, se comprueba a continuación y se garantiza que se cumple con las superficies de cesiones y dotaciones con arreglo a la legislación de aplicación en cada una de las Unidades de Actuación.

Se define en los planos de ordenación, preparados al efecto, la ubicación de las parcelas de Espacios libres, equipamientos y dotaciones, así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos.

En esta alternativa 1 de ordenación, que, a diferencia de la alternativa 0, permitirá el desarrollo del suelo y su transformación, a través de las Unidades de Actuación de forma independiente, quedará cada una de las Unidades de Actuación vinculadas a tres cuestiones fundamentales como condicionantes para su desarrollo y gestión.

El suelo de de UA_1 de esta alternativa 1, además de las reservas establecidas en la Ley 4/2017, queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, en el resto del tramo que no abarca la fachada del Canódromo, vial paralelo a la GC-500, hasta su conexión con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril.

Igualmente están condicionados a la ejecución de parte del tramo paralelo al de la calle Alcalde Enrique Jorge por su parte superior a continuación del tramo que supera la UA_2 para dar acceso a la parcela dotacional deportiva y a las viviendas aisladas de esa parte del sector.

También tendrá que resolver la canalización del pequeño barranquillo de la parte superior del sector hasta la zona del Cañizo.

La superficie de la UA_1 es de 150.696,17 m². Según los datos catastrales, esta área corresponde a 153.136,00 m², de los cuales se deduce la parte del suelo destinada a viarios compartidos con la UA_2, tanto en la vía que conecta con Bellavista (calle Alcalde Enrique Jorge) como en el vial paralelo a esta por la parte superior, facilitando el acceso a las viviendas unifamiliares ubicadas en el oeste del sector.

De acuerdo al detalle justificado en el Documento Borrador se resumen los siguientes parámetros:

La Unidad de Actuación 1 tiene los siguientes aprovechamientos:

- Superficie de la UA.1 ……..148.386 m2
- Superficie de parcelas ……. 78.120 m2
- Superficie edificable …… 153.640 m2e
- Unidades de Aprovechamiento …. 223.848 UA

Su aprovechamiento medio es de: AM ----- 223.848 / 148.386,00 = 1,510 UA/m2

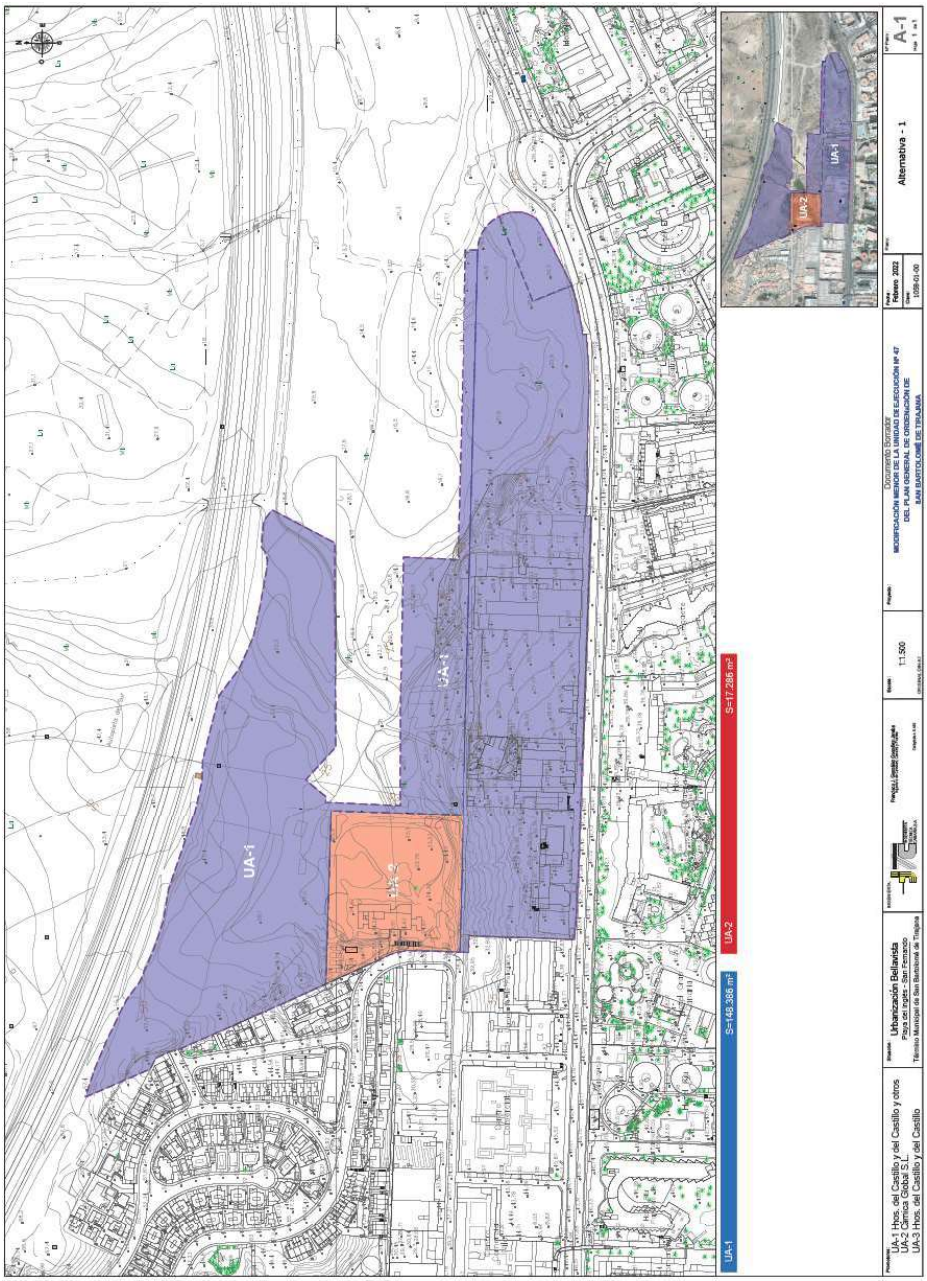
La Unidad de Actuación 2 tiene los siguientes aprovechamientos:

- Superficie de la UA.2 ……..17.286 m2
- Superficie de parcelas ……. 8.838 m2
- Superficie edificable …… 25.008 m2e
- Unidades de Aprovechamiento …. 23.875 UA

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 22/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 328/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Su aprovechamiento medio es de: AM ----- 23.875 / 17.286 = 1,381 UA/m2
No existiendo una diferencia de +-15% en sus aprovechamientos.



Representación gráfica de la Alternativa 1.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 23/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 329/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

- **ALTERNATIVA 2: Desarrollo y gestión del suelo a través de tres Unidades de Actuación de forma independiente**

Dado que el documento de Modificación Menor, independientemente de que la gestión del suelo se haga conjuntamente o de forma independiente, fija de forma general la ubicación de las parcelas de espacios libres, equipamientos y dotaciones así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos de cada una de las Unidades de Actuación, las tres Unidades de Actuación se obligan a dejar el suelo correspondiente a las cesiones que corresponde a cada una de ellas, en los suelos que para ello quedan definidos en este documento.

Esta alternativa 2 de ordenación, que, a diferencia de la alternativa 1, permitirá el desarrollo y gestión de cada una de las Unidades de Actuación de forma independiente, queda vinculada igualmente a tres cuestiones fundamentales.

Por un lado, **la canalización del barranco**, conectando la canalización existente en Bellavista y que muere en la fachada del antiguo Canódromo, con el Barranco de El Veril o Cañizo, que **le afectará exclusivamente a la Unidad de Actuación 2**, la que afecta a la parcela del antiguo Canódromo, en la gestión y desarrollo de esa pieza de suelo.

La gestión de esta Unidad de Actuación 2 **también queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge**, vial paralelo a la GC-500, que conecta la urbanización colindante de Bellavista con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril.

Vamos a analizar los aprovechamientos de cada Unidad de Actuación:

La Unidad de Actuación 1 tiene los siguientes aprovechamientos:

- Superficie de la UA.1 …….. 68.544 m2
- Superficie de parcelas ……. 51.762 m2
- Superficie edificable …… 48.428 m2e
- Unidades de Aprovechamiento …. 99.080 UA

Su aprovechamiento medio es de: AM ----- 99.080 / 68.544,00 = 1,445 UA/m2

La Unidad de Actuación 2 tiene los siguientes aprovechamientos:

- Superficie de la UA.2 ……..17.286 m2
- Superficie de parcelas ……. 8.838 m2
- Superficie edificable …… 25.008 m2e
- Unidades de Aprovechamiento …. 23.875 UA

Su aprovechamiento medio es de: AM ----- 23.875 / 17.286 = 1,381 UA/m2

La Unidad de Actuación 3 tiene los siguientes aprovechamientos:

- Superficie de la UA3 …….. 79.832 m2
- Superficie de parcelas ……. 35.240 m2
- Superficie edificable …… 96.284 m2e
- Unidades de Aprovechamiento …. 100.880UA

Su aprovechamiento medio es de: AM ----- 100.880 / 79.832 = 1,264 UA/m2

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

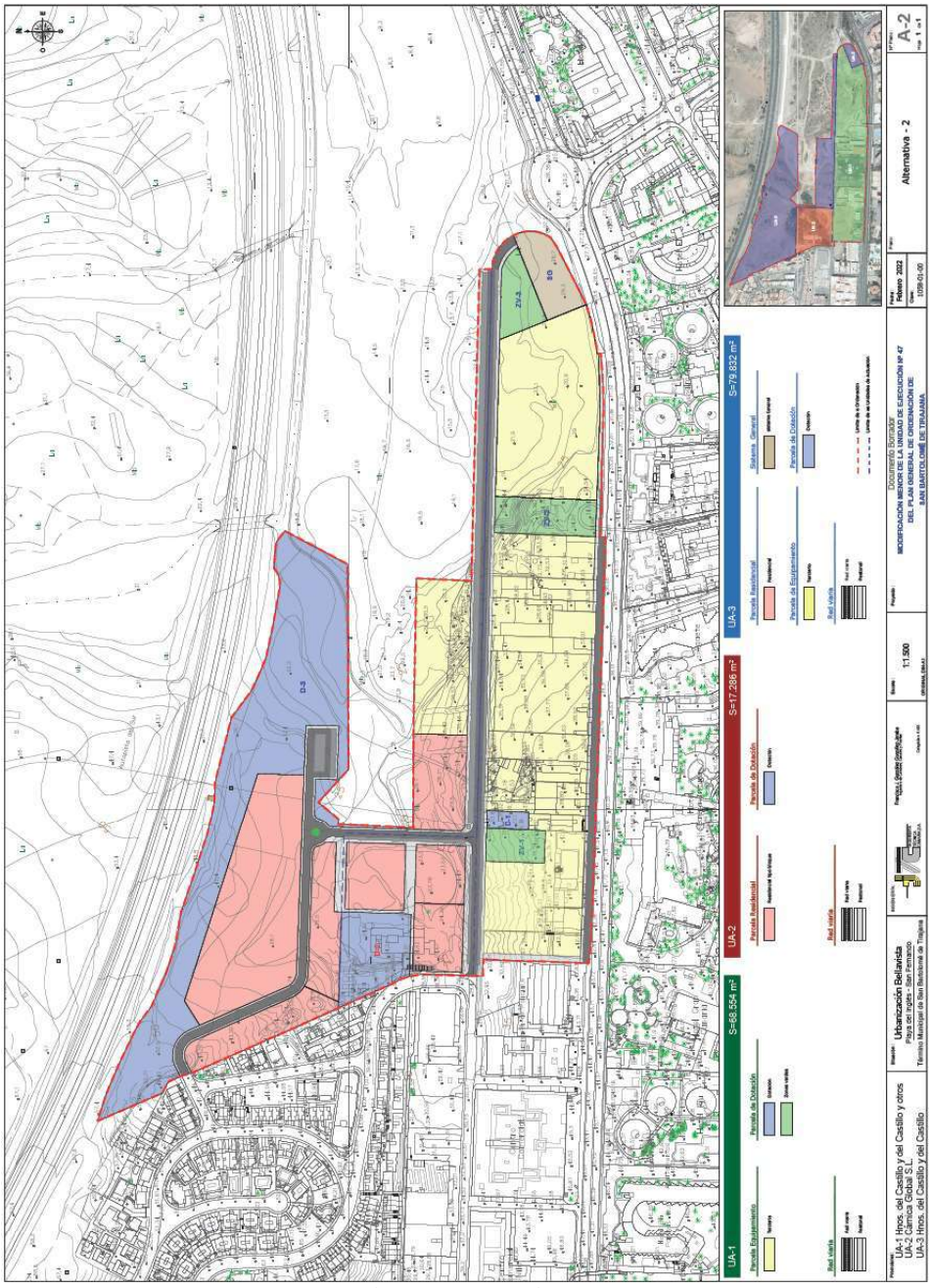
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 24/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 330/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

	Superficie	Sup. Edif.	UA	AM	Diferencial
UA1	68.554,00	48.428,00	98.717,00	1,440	6,75%
UA2	17.286,00	25.008,00	23.875,71	1,381	2,39%
UA3	79.832,00	96.284,00	100.887,00	1,264	-6,32%
Total	**165.672,00**	**169.720,00**	**223.479,71**	**1,349**	



Representación gráfica de la Alternativa 2. Distribución de usos

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6			
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 25/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56	

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D			
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 331/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50	

5.- EL DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN MENOR

La Modificación Menor se impulsa al amparo de la Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y su materialización se hará efectiva a través correspondiente Proyecto de Urbanización o de ejecución.

El procedimiento reglado de aprobación de la modificación incluye, como se ha indicado anteriormente, la evaluación ambiental estratégica simplificada, que viene determinada por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, donde se establecen las bases que deben regir la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que pueden tener efectos significativos sobre el medio ambiente, así como por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Además de los plazos establecidos en la legislación aplicable para la aprobación sustantiva de la Modificación Menor, las fases de la tramitación para su aprobación conforme a la legislación en materia de Evaluación Ambiental, desde el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada hasta su culminación con la formulación del Informe Ambiental Estratégico, son las siguientes:

a) Solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica simplificada
b) Consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas
c) Informe ambiental estratégico
d) Publicidad de la adopción o aprobación del plan o programa

En los artículos 29, 30, 31 y 32 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental se describen con detalle los plazos y procedimientos establecidos en dicha legislación para la preceptiva tramitación ambiental. Se resumen en el siguiente esquema:



El desarrollo previsible de la Modificación del PGO está condicionando por su entrada en vigor, partiéndose de la premisa de que la alternativa propuesta en la misma es más coherente con los objetivos perseguidos.

Los capítulos estructurantes del desarrollo previsto para las determinaciones recogidas son:

- Presentación de la Solicitud de Modificación al Órgano Ambiental para su procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.
- Información Pública, audiencia a las personas propietarias del suelo y a las administraciones afectadas.
- En su caso, definición del Informe Ambiental Estratégico.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 26/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 332/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

- Aprobación de documento de Aprobación Inicial de la Modificación del PGO por el Pleno del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana y continuación del procedimiento hasta su aprobación definitiva y publicación normativa.

- Desarrollo de las actuaciones susceptibles de ejecutarse según la normativa de la Modificación.

- Control ordinario de la actuación urbana a través del procedimiento de autorización de licencia urbanística u otra instrumentación gestionada por el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

- Culminación del proceso de normalización urbanística en las parcelas bajo el régimen del Suelo Urbano.

6.- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN MENOR EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO

En este apartado se identificarán y valorarán los distintos factores del medio, tanto bióticos como abióticos, así como algunos aspectos socioeconómicos de interés, en la zona de estudio y en su entorno, que se pueden ver afectados por las determinaciones de la Modificación Menor.

6.1.- SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO

Desde el punto de vista medioambiental, el ámbito en cuestión se caracteriza por un entorno urbano perimetral que se extiende entre la Autovía GC-1, la Avenida de la Unión Europea y la urbanización residencial de Bellavista, dentro del contexto territorial del conjunto turístico de Plan del Inglés-Maspalomas.

Por un lado, tenemos una zona de suelos parcialmente edificados que hacen frente a la Avenida de Moya, y la continuación de la calle Alcalde Enrique Jorge (aún sin urbanizar), en una trama urbana que incluye una bolsa de suelo desocupado pendiente de gestión y ejecución para completar la urbanización. Otra parte del área está ocupada por los vestigios de las instalaciones del Canódromo, actividad que cesó hace unos años.

Esta superficie cuenta con una sentencia judicial que reconoce la licencia de obra para su remodelación, acompañada de un informe técnico fechado el 8 de julio de 1998 que clasifica el terreno como Suelo Urbano No Consolidado. Está pendiente de gestión y ejecución para ser considerado Suelo Urbano Consolidado. Esta bolsa de suelo tiene acceso a todos los servicios urbanísticos a través de la calle Alfredo Kraus y la futura calle Alcalde Enrique Jorge.

En cuanto a otra bolsa de suelo, se encuentra en una situación que no cumple los requisitos para ser clasificada como Suelo Urbano. Esta zona incluye parte del nudo de la estación situada en El Veril, aunque su tamaño no afecta significativamente a la ordenación propuesta, ni altera el esquema estructural general.

El ámbito de la Modificación se encuentra en un entorno atravesado por dos importantes vías de comunicación con alta densidad de tráfico: la Avenida de la Unión Europea (GC-500) y la Autopista GC-1. Estas carreteras actúan como barreras físicas, dificultando la conexión funcional entre el ámbito y su entorno urbano y territorial. Esta compleja relación influye en la planificación y diseño urbanístico de la zona.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 27/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 333/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

En el margen de la GC-1, se localizan escarpes y terrenos improductivos, junto a antiguos cultivos que actualmente se encuentran abandonados. Estos elementos conforman un conjunto paisajístico y ambiental significativo que debe ser considerado en la ordenación detallada propuesta.

De forma general, el ámbito está situado en una zona urbanizada con una especialización turística, donde se distribuyen inmuebles de uso hotelero y extrahotelero. Estos edificios están organizados de forma irregular, con espacios ajardinados y una estructura viaria que conecta con la GC-1, los centros comerciales y de ocio de la zona, así como con las playas cercanas. La tipología edificatoria es variada, con construcciones exentas tipo bungalow, combinadas con edificios de hasta ocho plantas.

Finalmente, en el margen oeste se encuentra el núcleo residencial de Bellavista, caracterizado por una construcción de baja densidad, con una variedad arquitectónica que incluye inmuebles residenciales colectivos, dúplex, villas, etc.

A continuación se muestran imágnes del estado actual del ámbito y su entorno:





Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 28/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 334/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50



Interior del ámbito





Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 29/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 335/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50



Zona y restos del Canódromo.

6.2.- GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA

6.2.1.- GEOLOGÍA

Como se aprecia en la imagen adjunta, elaborada a partir del MAPA GEOLÓGICO DE ESPAÑA E. 1:25.000 del INSTITUTO GEOLÓGICO Y MINERO DE ESPAÑA, el sustrato **geológico** en el interior de la superficie de estudio es variado y viene definido por Lavas fonolíticas, fonolítico-nefelínicas y, a veces, traquíticas peralcalinas del primer ciclo volcánico; Depósitos y sedimentos aluviales antiguos, y de terrazas fluviales; Depósitos aluviales actuales, y de fondo de barranco y de valle del cuaternario y en menor medida Depósitos antrópicos.

- **Unidades geológicas volcánicas:**

Lavas fonolíticas, fonolítico-nefelínicas y, a veces, traquíticas peralcalinas: se trata de una de las litologías más extendidas de la isla de Gran Canaria. Estos materiales constituyen las últimas emisiones del Ciclo I (Mioceno). El mayor afloramiento de toda la isla (>35 km^2) es el "tablero", que aflora en el sur, entre los barrancos de Tirajana y Fataga. La potencia máxima visible supera los 500 m, en las proximidades de Amurga. De manera general, los distintos apilamientos están integrados por coladas fonolíticas, traquíticas y traquifonolíticas de 2-22 m de espesor individual. Los materiales poseen un color verdoso, presentan un lajeado muy característico y su textura es afanítica (tan sólo destacan, cristales de sanidina de entre 2 y 4 mm.). Pertenecen al Ciclo I.

Este tipo de materiales, se localizan básicamente al noroeste del ámbito de estudio.

- **Unidades geológicas sedimentarias y antrópicos:**

Depósitos aluviales, actuales y de fondo de barranco y de valle: se aprecia en los principales barrancos de la isla. En general, se trata de depósitos detríticos, poco potentes, constituidos por arenas oscuras y gravas polimícticas y heterométricas. Las potencias no suelen superar los 4-5 m., siendo los valores más frecuentes entre 1 y 3 m.

Depósitos y sedimentos aluviales antiguos, y de terrazas fluviales: son depósitos de origen torrencial, con espesores y altitudes diferentes respecto de los cauces actuales, al igual que en el caso anterior

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 30/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 336/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

están compuestos por gravas polimícticas y heterométricas. Se sitúa en la parte sur del ámbito, contiguo a la GC-500.

Depósitos antrópicos: en última instancia, son destacables las escombreras existentes, que ocupan una gran extensión el ámbito de actuación del presente Plan. Se encuentran en la parte sur del ámbito de actuación, próximos a la carretera GC-500. Además, relacionados con la construcción de la GC-1, encontramos una superficie ocupada por estos materiales (rellenos de carretera), contigua a dicha autovía.

Este tipo de materiales sedimentarios y depósitos antrópicos se localizan en todo este y sector sur del ámbito de estudio.

Los materiales del tipo coladas, así como los materiales sedimentarios indicados, se encuentran ampliamente representados en el sector sureste de Gran Canaria, y carecen de singularidad, interés didáctico o científico desde el punto de vista geológico.



Lavas fonolíticas, fonolítico-nefelínicas y, a veces, traquíticas peralcalinas (30)
Depósitos aluviales actuales, y de fondo de barranco y de valle (105)
Depósitos y sedimentos aluviales antiguos, y de terrazas fluviales (100)
Depósitos antrópicos (109)

Mapa geológico de Canarias. Fuente: IDECanarias

Cabe concluir, en base a la información disponible a escala regional anteriormente expuesta, y tras un análisis preliminar del terreno, que no existen condicionantes desde el punto de vista de la geotecnia que impidan el desarrollo urbanístico del espacio, independientemente de la necesidad de estudios geotécnicos de detalle precisos para fases de proyectos de desarrollo urbanístico y edificatorio del sector.

6.2.2.- GEOMORFOLOGÍA

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 31/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 337/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Desde el punto de vista **geomorfológico**, el ámbito de estudio se encuentra inserto en la amplia plataforma sedimentaria que se extiende en la zona sureste de Gran Canaria, en el entorno de los tramos próximos a la desembocadura de los barrancos del Cañizo y de Las Fuentes.

El aspecto geomorfológico de este sector se ha visto modificado notablemente, tanto por los usos agrarios del pasado, como por la presencia de edificaciones con distintos usos, así como por la distribución de acopios de tierra y otras actividades antrópicas (taludes de terraplenes de la GC-1), que enmascaran las características naturales del terreno.

La superficie presenta escasa pendiente general, con una leve pendiente e inclinación hacia el centro de la parcela.

El área de modificación en Bellavista se ubica en una zona de transición topográfica entre las estribaciones de un promontorio, que quedó separado del borde sur de las Rampas de Amurga debido a la construcción de la Autovía, y un fondo de valle que se extiende en dirección Oeste-Este, donde desembocan los barrancos de Buenavista, El Cañizo y Fuentes, antes de reorientarse hacia el sur y desembocar al mar en la Playa de Las Burras.

El tramo superior, en el margen occidental, corresponde a las estribaciones de una de las rampas de Amurga, que desciende desde el interior del municipio en dirección norte-sur, y está atravesado por una red de barrancos y barranquillos con la misma orientación.

Las rampas presentan una litología de lavas fonolíticas heredadas del Ciclo I de formación insular (Mioceno). Esta unidad abarca una extensa superficie y se distribuye por casi toda la isla. Los materiales corresponden a las últimas emisiones del Ciclo I (Mioceno), predominando en el sector norte las coladas fonolíticas traquíticas y traquifonolíticas de entre 2 y 20 m de espesor individual. Se trata de materiales antiguos con una proporción dominante de roca madre, lo que otorga al paisaje un tono marrón-verdoso característico.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

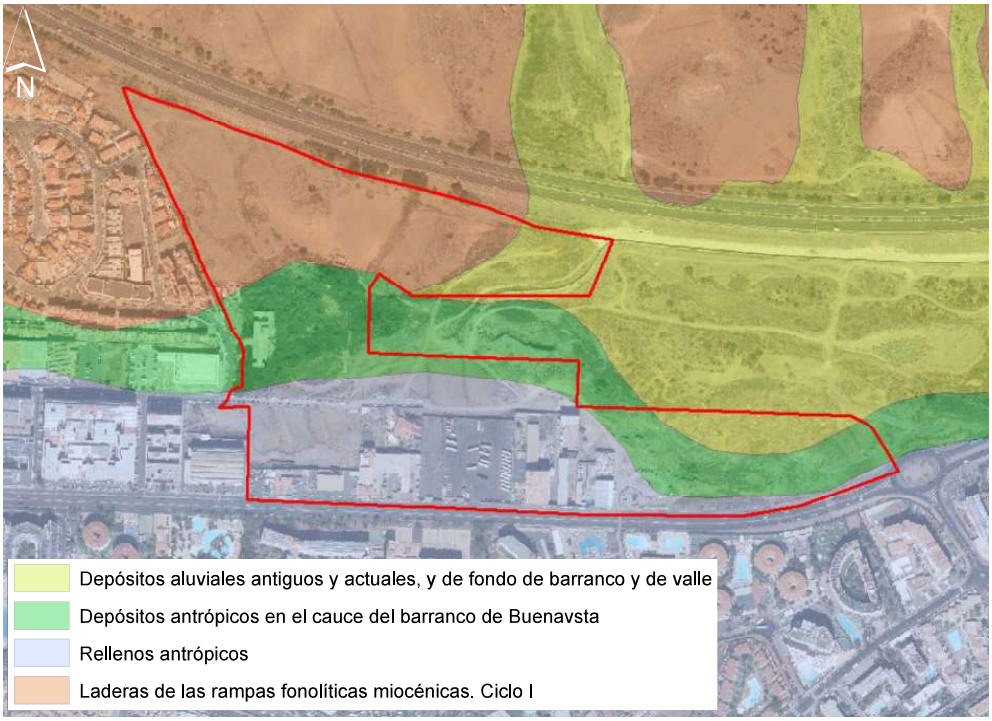
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 32/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 338/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50



Unidades geomorfológicas del ámbito.



Ejemplo de las Rampas de Amurga en el entorno de la GC-1 junto al ámbito de estudio.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 33/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 339/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50



Detalle del fonde de valle aluvial.



Detalle de las zonas de depósitos antrópicos en el cauce del barranco propiciado por el desarrollo de la zona residencial de Bellavista.

Con carácter general, la superficie de estudio y su entorno muestran un nulo valor geomorfológico y notable grado de alteración de las formas y texturas del relieve original como consecuencia de la ocupación antrópica, sin presentar en ningún espacio interés desde el punto de vista de la geomorfología.

6.2.- EDAFOLOGÍA Y ÁREAS DE INTERÉS AGRÍCOLA

La característica general de los suelos que se localizan en el interior del ámbito de actuación es su avanzado estado de degradación, condicionado principalmente por la erosión, además de la antropización a la que se han visto sometidos, especialmente por vertidos, así como la apertura de caminos y pistas de tierra, que dan como resultado distintas áreas con un valor edafológico muy bajo.

Así, desde el punto de vista del interés edafológico del ámbito, los suelos de Bellavista son resultados de una ocupación irreversible del crecimiento urbano, así como por la proliferación de depósitos antrópicos en una proporción mayoritaria de la superficie analizada.

Una componente edáfica de relevancia en el ámbito de estudio son los Antroposoles, tratándose de depósitos detríticos caóticos provocados por la acción humana, compuestos por arenas y cantos de granulometría variable sin ninguna ordenación interna, que han sido removidos y acumulados en esta zona durante la realización de obras de construcción y la demolición o de ejecución de infraestructuras.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 34/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 340/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Aquí también se han incluido los materiales acumulados necesarios para la construcción de los viarios con conforman la GC-500 y la GC-1. La capacidad agrológica de estos suelos es muy baja.

En la superficie de estudio no se identifican tipos edáficos de interés ni de elevada capacidad agrológica, los suelos, donde aparecen, están muy deteriorados, presentan una elevada pedregosidad, y un espesor escaso, por lo que en principio no se consideran de valor para su reutilización.

6.3.- CLIMA Y CALIDAD DEL AIRE

- **CLIMA**

En relación con la **caracterización climática**, a continuación, se aportan datos climáticos completos y su respectivo análisis a escala local de la Modificación Menor tomándose como base, para ellos, el Atlas Climático de Canarias, con fuente en la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación territorial ha puesto a disposición.

Las variables climáticas estudiadas tienen que ver con: temperatura media, temperatura máxima, temperatura mínima, precipitaciones, nubosidad, humedad relativa y viento.

El clima en el que se enmarca el archipiélago canario es el resultado de la interacción de dos conjuntos de factores que actúan a distinta escala: la dinámica atmosférica propia de latitudes subtropicales; y la influencia que proporciona el hecho de ser, en general, territorios insulares con un relieve abrupto, bañadas por una corriente oceánica marina fría y próximas al continente africano.

Los rasgos climáticos esenciales son el resultado de la alternancia de anticiclones cálidos subtropicales, que dan lugar a un tiempo estable, y de borrascas del frente polar, no muy frecuentes, que provocan un tiempo lluvioso y marcado por la inestabilidad.

En general, Gran Canaria se caracteriza por tener veranos cálidos e inviernos moderados, con precipitaciones de estacionalidad marcada en otoño e invierno y muy escasas en verano.

El ámbito de estudio se dispone, según la clasificación de Köppen, en la interface entre el clima estepárico cálido u templado con verano seco y cálido.

La zona de estudio se ubica en la proximidad de la costa meridional de la isla de Gran Canaria, a una altitud escasa respecto al nivel del mar. Estas circunstancias condicionan la existencia de un clima de temperaturas moderadas, escasas precipitaciones y una fuerte insolación.

Las temperaturas medias anuales se sitúan en torno a los 20°C, como es muy común en Canarias, debido sobre todo a las frías corrientes marinas. Las oscilaciones térmicas, tanto diurnas como nocturnas están poco marcadas.

Atendiendo a los datos oficiales recogidos en la estación termopluviométrica del Aeropuerto de Gran Canaria, que pueden ser asumibles en este entorno; El análisis hidrológico revela que esta zona tiene un volumen reducido de precipitaciones, con menos de 50 mm anuales, concentrándose principalmente entre noviembre y febrero (aproximadamente el 80% del total anual).

Estas condiciones de temperatura y precipitación definen un clima desértico cálido con verano seco, lo cual influye directamente en otros parámetros territoriales.

El rasgo más notorio es su irregularidad estacional (tiene lugar de manera discontinua durante los meses invernales) y su elevada intensidad horaria, en forma de tormentas de gran intensidad,

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 35/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 341/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

provocando incluso inundaciones en algunos puntos del municipio, sobre todo en las zonas bajas del mismo. Por el contrario, los meses de mayo, junio, julio, agosto y, en menor medida, septiembre, presentan una sequedad extrema, hasta el punto de que, en los meses de julio y agosto, durante el tiempo muestreado no se ha registrado precipitación alguna.

El régimen de vientos está dominado por los alisios del norte y noreste, con velocidades medias bajas y una continuidad regular durante todo el año. Es raro que los vientos superen los 20 km/h, excepto en situaciones de inestabilidad atmosférica o fenómenos tormentosos.

	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
A	17,9	18,2	19	19,4	20,4	22,2	23,8	24,6	24,3	23,1	21,2	19,2
B	20,8	21,2	22,3	22,6	23,6	25,3	26,9	27,5	27,2	26,2	24,2	22,2
C	15	15	15,7	16,2	17,3	19,2	20,8	21,6	21,4	20,1	18,1	16,2
D	65	66	64	64	65	66	65	66	68	69	67	68
E	3,1	3	2,3	1,3	0,3	0,1	0	0,1	1,1	2,3	3,9	4,5
F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G	0,4	0,4	0,3	0,1	0	0	0	0,1	0,3	0,3	0,3	0,5
H	0,1	0,1	0,1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
J	4,1	4,4	5,5	3,1	5	7,4	11,6	11,6	6,7	4,1	3,6	3,9
K	184	191	229	228	272	283	308	300	242	220	185	179

A Temperatura media mensual/anual (°C)
B Media mensual/anual de las temperaturas máximas diarias (°C)
C Media mensual/anual de las temperaturas mínimas diarias (°C)
D Humedad relativa media (%)
E Número medio mensual/anual de días de precipitación superior o igual a 1 mm
F Número medio mensual/anual de días de nieve
G Número medio mensual/anual de días de tormenta
H Número medio mensual/anual de días de niebla
I Número medio mensual/anual de días de helada
J Número medio mensual/anual de días despejados
K Número medio mensual/anual de horas de sol

Distribución media mensual de los datos en las principales variables climáticas en la estación del Aeropuerto de Gran Canaria aplicables a la zona de estudio. Fuente. Agencia Estatal de Meteorología

El carácter abierto al primer cuadrante de los vientos del sector occidental del ámbito permite observar una mayor incidencia directa de los mismos a lo largo del año. Dicha continuidad anual permite explicar la destacada visibilidad media y la "limpieza" del perfil atmosférico, excepto en períodos de invasión del aire sahariano.

En la ubicación, por su situación al Sur de Gran Canaria, se encuentra a barlovento de los vientos alisios. Además, suele estar expuesta a la acción del aire sahariano, conocida como "tiempo sur". Ocurre en cualquier época del año, pero es en verano cuando se da con mayor frecuencia, presentando un carácter más acusado. Este viento suele tener polvo en suspensión (calima), que reduce la visibilidad y suele ir asociado a altas temperaturas (hasta 40° en zonas del interior). Su duración suele ser breve, entre 2 y 8 días.

Según lo anterior, durante casi todo el año domina el régimen hiperárido, salvo en los meses de enero, marzo y noviembre, caracterizado como árido, y los meses de diciembre y febrero con dominancia de régimen seco.

Como hemos visto, el clima de la zona es muy cálido en invierno. Sus temperaturas son muy suaves y las mínimas ni tan siquiera se han acercado al límite de las heladas, la mínima más baja registrada es de 6,5°C.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 36/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 342/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Durante el verano las temperaturas no suelen tomar valores extremos. Salvo en algunas ocasiones en las que se ha llegado a los 44°C en el mes de julio, en general las temperaturas se pueden considerar suaves, alcanzando las medias sus valores más altos en agosto y septiembre, con aproximadamente 21°C.

Las precipitaciones son en general bajas, la época veraniega no presenta prácticamente precipitaciones, se podría incluso decir que durante los meses de mayo, junio, julio y agosto no llueve.

A la vista de los datos expuestos, cabe concluir que los aspectos climáticos no presentan incidencia ni capacidad para condicionar la distribución de usos en el ámbito de estudio.

- **CALIDAD DEL AIRE**

El factor de la calidad del aire está muy relacionado con el clima, pero también con ciertas características de la superficie, así como con las actividades antropogénicas que se dan en el entorno del ámbito de actuación.

El enclave de Maspalomas se encuentra situado en el sur de la Isla de Gran Canaria, donde la circulación libre del aire apenas se ve afectada por obstáculos importantes.

En cuanto a las fuentes con capacidad para perturbar la calidad del aire del entorno, la más importante es la autovía GC-1, con un tráfico elevado de vehículos ligeros y pesados; se trata de la única vía importante de comunicación entre la capital y los núcleos poblacionales del Sur de la Isla. La contaminación se debe principalmente a los gases expelidos por los motores de combustión interna y al ruido producido por el rodaje de los vehículos, principalmente.

La propicia exposición de los terrenos frente a la incidencia de los vientos dominantes, así como la escasez de barreras topográficas significativas que impidan la libre circulación del aire, y la inexistencia a agentes o actividades con capacidad de perturbar de manera habitual los parámetros normales de este aspecto del medio, determinan que la zona disfrute de una calidad atmosférica catalogada como buena, salvo en los casos en que las condiciones atmosféricas sean adversas, tales como las situaciones de tiempo sur, en las que hay presencia de calima en suspensión.

No se detectan alteraciones olfativas significativas en la zona relacionadas con la depuradora colindante.

La estación de control más cercana al ámbito es la situada en el núcleo de Playa del Inglés, a aproximadamente 3,5 km al Este. Esta estación mide los siguientes contaminantes, SO2, NO, NO2, NOX, PM10 PM2,5 y O3, resultando una calidad media del aire calificada como buena.

ÍNDICE DE CALIDAD DEL AIRE	
Contaminante	Calidad del aire
Concentración de SO2	Buena
Concentración de NO2	Buena
Particulas en suspensión < 10um	Buena
Concentración de O3	Buena

Más allá de ser un espacio urbanizado, el área no presenta problemas significativos de calidad ambiental que afecten la salud pública, ya que no hay actividades industriales ni contaminantes. Sin embargo, la Autovía GC-1 y la Avenida de la Unión Europea son excepciones debido a su alta intensidad de tráfico.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 37/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 343/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Este tráfico genera contaminación acústica moderada a severa, especialmente durante el día, lo que puede causar problemas de salud en personas expuestas continuamente. Según la legislación sobre ruido, las zonas hoteleras y residenciales tienen objetivos similares de calidad acústica.

El perímetro interior del área de Modificación, paralelo a la GC-1, presenta niveles acústicos elevados, pero no existen medidas correctoras debido a la antigüedad del caso en San Bartolomé de Tirajana. El Mapa Estratégico del Ruido de 2012 del Gobierno de Canarias identifica esta problemática a lo largo de la GC-1.

La franja paralela a la Avenida de Moya supera los 70 dB, lo que puede generar patologías sin medidas de aislamiento acústico. Otra franja paralela muestra niveles superiores a 65 dB, causando molestias moderadas. Estos factores deben considerarse en la evaluación ambiental y en las posibles medidas correctoras para la ordenación del área.



Franjas de incidencia del ruido con hipótesis probable en el recorrido de la Autovía junto al margen norte del Ámbito

En todo caso, con lo anteriormente indicado y considerando que la zona se encuentra expuesta a la acción de barrido constante del viento que favorece la rápida dispersión de cualquier contaminante atmosférico, se puede concluir que la calidad del aire en la zona es buena.

6.4- HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA

6.4.1.- HIDROLOGÍA

El estudio hidrológico abarca los factores que se relacionan con las aguas superficiales, siendo en este sentido de interés conocer cuál es el balance entre el aporte de agua procedente de la lluvia, la evapotranspiración real, la escorrentía superficial y la infiltración, además del estudio de los procesos hidrológicos pretender determinar factores como: problemas de cantidad, calidad y disponibilidad de este recurso, además de controlar las inundaciones o la erosión del suelo, entre otros.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 38/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 344/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Como se ha señalado en un apartado anterior, la pluviometría de la zona es baja, con unas precipitaciones anuales que apenas superan los 140 mm en este sector próximo al borde costero, y las temperaturas medias generalmente sobrepasan los 20ºC.

Junto con estas características climatológicas, la fuerte insolación, condicionan una alta tasa de evapotranspiración potencial. Este elevado índice de evapotranspiración potencial, enfrentado a los bajos valores de la precipitación media anual, reducen de manera significativa los valores de infiltración y escorrentía superficial, a pesar de lo cual ésta última se manifiesta en ocasiones debido al carácter torrencial con que a menudo se presentan las precipitaciones, y favorecida además por la escasez de la cubierta vegetal y por la naturaleza del sustrato de superficie.



Cauces de Barranco. Fuente: IDE Canarias OrtoExpress Campañas 2013-2014 - Mapa Topográfico Integrado 1:5.000/1:1.000.

En cuanto a la hidrología, hay que decir que las aguas superficiales en la zona discurren intermitentemente de forma torrencial por una red de barrancos entre los que destacan el del Cañizo, con una gran mareta endorreica justo antes de su desembocadura, y que discurre al este de la zona de estudio junto al barranco de Las Fuentes.

Otro barranco de menor importancia al estar canalizado por todo el sector urbano de Bellavista localizado al oeste de la superficie de actuación, es el barranco de Buenavista, que termina en el sector difuminándose en la zona del antiguo canódromo, hasta llegar a la zona endorreica anterior, sumándose así de este modo, a las aportaciones de los cauces mencionados anteriormente.

Existen asimismo dos pequeñas torrenteras que discurren por la mitad norte del espacio,

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 39/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 345/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50



Canalización del Barranco de Buenavista a su paso por el sector urbano de Bellavista.



Imagen del cauce del Barranco del Buenavista a su paso por el sector central de ordenación a modo de barranquera.

En el ámbito se identifica un pozo de captación de aguas subterráneas, junto con un depósito, en el pasado probablemente asociado al mismo, que aparecen abandonados, ocupados por personas "sin techo".

Como conclusión, en lo que respecta a la hidrología de superficie, cabe indicar que la ordenación del ámbito deberá tener en consideración la incidencia del Barranco de Buenavista; barranco canalizado hasta el sector de estudio, donde pierde su trazado, hasta llegar a una gran zona endorreica (llanura aluvial). Además, no se deberá perder de vista los cauces de los barrancos del Cañizo y de las Fuentes localizados al este de la superficie. Por lo tanto, todos deberán ser tenidos en consideración en el desarrollo urbanístico del sector.

6.4.2.- HIDROGEOLOGÍA

Desde el punto de vista hidrogeológico, la isla de Gran Canaria está caracterizada por la existencia de un acuífero general con flujo radial desde el centro de la isla a la costa, en el que se pueden diferenciar unas zonas de preferente almacenamiento y circulación (litologías favorables, diques fracturados o niveles escoriáceos) y otras que dificultan el flujo natural (diques mineralizados y pitones, almagres, niveles de coladas masivas, aglomerados volcánicos, etc.).

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 40/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

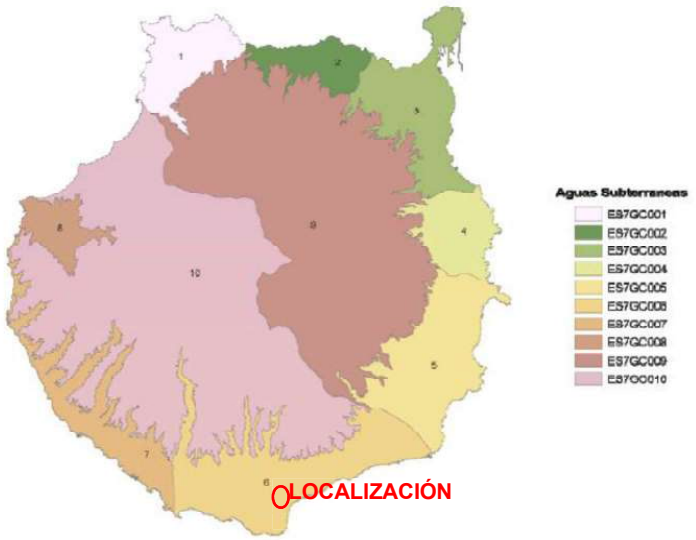
Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 346/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

En general, los materiales volcánicos son permeables por fisuración o porosidad, mientras que los sedimentos sólo lo son por porosidad. El valor hidrogeológico de los materiales volcánicos está relacionado con múltiples procesos en los que influyen: la naturaleza de la emisión, la composición química del material y su posterior evolución, incluyendo en ésta los procesos de compactación, litificación, alteración y fracturación.

En lo que respecta a la masa de aguas subterráneas, el ámbito de estudio se localiza dentro de la masa de agua definida como 06-S (Sur) y cuyo código europeo es ES7GC00006.



Fuente: Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria.

Las principales características de esta masa de agua son las que se recogen en los cuadros que se exponen a continuación (Plan Hidrológico 2010, del Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria):

Código	Superficie (ha)	Régimen hidráulico	Tipo de porosidad	Rango de permeabilidad	Espesor medio de la zona no saturada	Sentido del flujo	Nº de puntos de control	Densidad espacial (km^2/pto)
01-NO	5.360	Predominantemente libre	Fisuración	Alta	63	NO	16	3,4
02-N	3.568	Predominantemente libre	Fisuración	Alta - Media	76	N	11	3,2
03-NE	8.871	Predominantemente libre	Fisuración	Alta	79	NE	18	4,9
04-E	4.883	Predominantemente libre	Fisuración	Alta	79	E	11	4,4
05-SE	10.963	Predominantemente libre	Fisuración	Alta - Baja	179	SE	16	6,9
06-S	13.482	Predominantemente libre	Fisuración	Media - Baja	132	S	29	4,7
07-SO	7.665	Predominantemente libre	Fisuración	Baja	35	SO	17	4,5
08-O	2.955	Predominantemente libre	Fisuración	Muy Alta - Baja	22	O	9	3,3
09-MN	44.731	Predominantemente libre	Fisuración	Alta - Media	199	NE	78	5,7
10-MS	53.348	Predominantemente libre	Fisuración	Baja	30	SO	5	106,7

Tabla 2-4: Principales parámetros de las masas de agua. Fuente: Consejo.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6			
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 41/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56	

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D			
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 347/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50	

MASAS DE AGUA EN RIESGO	CÓDIGO MASA DE AGUA	CLASIFICACIÓN DEL RIESGO	TIPO DE PRESIÓN QUE LA PROVOCA
01.NO	ES70GC001	Estado químico: RS (nitratos, conductividad)	Difusa (agricultura) e intrusión salina
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
02.N	ES70GC002	Estado químico: RS (nitratos, conductividad)	Difusa (agricultura) e intrusión salina
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
03.NE	ES70GC003	Estado químico: RS (conductividad)	Intrusión salina
		Estado cuantitativo: RS	Extraccion
04.E	ES70GC004	Estado químico: RS (nitratos, conductividad)	Difusa (agricultura) e intrusión salina
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
05.SE	ES70GC005	Estado químico: RS (conductividad)	Intrusión salina
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
06.S	ES70GC006	Estado químico: RS (conductividad)	Intrusión salina
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
07.SO	ES70GC007	Estado químico: REE (resto de contaminantes)	Datos insuficientes de otras presiones o impactos.
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
08.O	ES70GC008	Estado químico: RS (nitratos)	Difusa (agricultura)
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
09.MN	ES70GC009	Estado químico: REE (resto de contaminantes)	Datos insuficientes de otras presiones o impactos.
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
10.MS	ES70GC010	Estado químico: REE (resto de contaminantes)	Datos insuficientes de otras presiones o impactos.
		Estado cuantitativo: RS	Extracción

Tabla 2-5: Tabla resumen de riesgos por masa de agua subterránea. (REE: riesgo en estudio; RS : Riesgo seguro). Fuente: Estudio de los artículos V y VI de la DMA.

En cuanto a la hidrogeoquímica, en el Plan Hidrológico de Gran Canaria 2010, se ha realizado una evaluación de forma global para toda la masa de agua con los indicadores calculados a partir de los valores de concentraciones de contaminantes y conductividad obtenidos en diferentes puntos de control.

Los resultados obtenidos (2007), muestran valores superiores a 50 mg/l de nitrato en las masas coincidentes con las zonas en las que existen presiones significativas de ganadería y agricultura, detectándose también valores altos fuera de estas zonas, en la masa sureste, captaciones situadas en barrancos de las masas sur y suroeste y en algunas captaciones de la masa centro norte. En estas zonas ha de prestarse atención a la evolución de este parámetro en el tiempo, y asimismo se deben caracterizar mejor las presiones que pueden originarlos (fundamentalmente fuentes agrarias o aguas residuales).

A medida que las aguas subterráneas fluyen hacia la costa y aumenta su tiempo de residencia se va produciendo una mineralización progresiva de las aguas y una aridificación de la recarga. Sin embargo, la presencia de altos valores de conductividad y cloruro en las masas costeras se debe fundamentalmente a la intrusión marina.

Se ve como los valores más altos de cloruro coinciden con masas de agua subterránea costeras, por lo que la intrusión marina es importante en la mayoría de ellas.

Resumen de resultados por contaminante respecto a las masas de agua:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 42/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 348/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

• Amonio: En general presenta valores admisibles salvo algunas excepciones en las masas 05. Sureste, 06. Sur y 08. Oeste
• Cloruro: Supera los valores umbral en la mayor parte de los puntos de control de las masas costeras. Los resultados de las masas 09. Medianías Norte y 10. Medianías Sur son admisibles.
• Conductividad: Supera los valores umbral en la mayor parte de los puntos de control de las masas costeras. Los resultados de las masas 09. Medianías Norte y 10. Medianías Sur son admisibles.
• Nitrato: Supera los valores umbral en la mayor parte de los puntos de control de las masas costeras. Los resultados de las masas 09. Medianías Norte y 10. Medianías Sur son admisibles y la masa 06. Sur y 07. Suroeste presentan valores mejores que el resto de las masas costeras.
• Sulfato: Supera los valores umbral en la mayor parte de los puntos de control de las masas costeras. Los resultados de las masas 09. Medianías Norte y 10. Medianías Sur son admisibles y las masas 06. Sur y 07. Suroeste presentan valores mejores que el resto de las masas costeras.
• Plomo, tricloroetileno, tetracloroetileno, plaguicidas totales, mercurio, cadmio, arsénico: estos parámetros no se han estudiado para todas las masas. Todos los resultados obtenidos son admisibles.

En resumen, las aguas subterráneas muestran signos de contaminación de origen agrario, y también debido a la intrusión marina, en la zona en que se inserta el sector de estudio.

En un territorio como el que nos ocupa es muy difícil cuantificar de forma precisa la cantidad de agua de lluvia que pasa al acuífero por infiltración, aunque, conociendo los valores de precipitación y evapotranspiración potencial, y la escasa extensión superficial del ámbito, cabe suponer que los valores anuales de infiltración son en general bajos en su interior, a pesar de que los productos sedimentarios que caracterizan el sustrato geológico en parte del espacio presentan buena permeabilidad.

Según la información disponible, las aguas subterráneas muestran altos índices de mineralización a nivel municipal. Ello se debe en parte a que a medida que las aguas subterráneas fluyen hacia la costa y aumenta su tiempo de residencia se va produciendo una mineralización progresiva de las aguas y una aridificación de la recarga. Sin embargo, la presencia de altos valores de conductividad y cloruro en las masas costeras se debe fundamentalmente a la intrusión marina.

Se tiene constancia de la existencia de un pozo abandonado, cuyas instalaciones superficiales sirven hoy en día de refugio para personas “sin techo” que habitan en la zona (ver imagen siguiente).



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 43/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

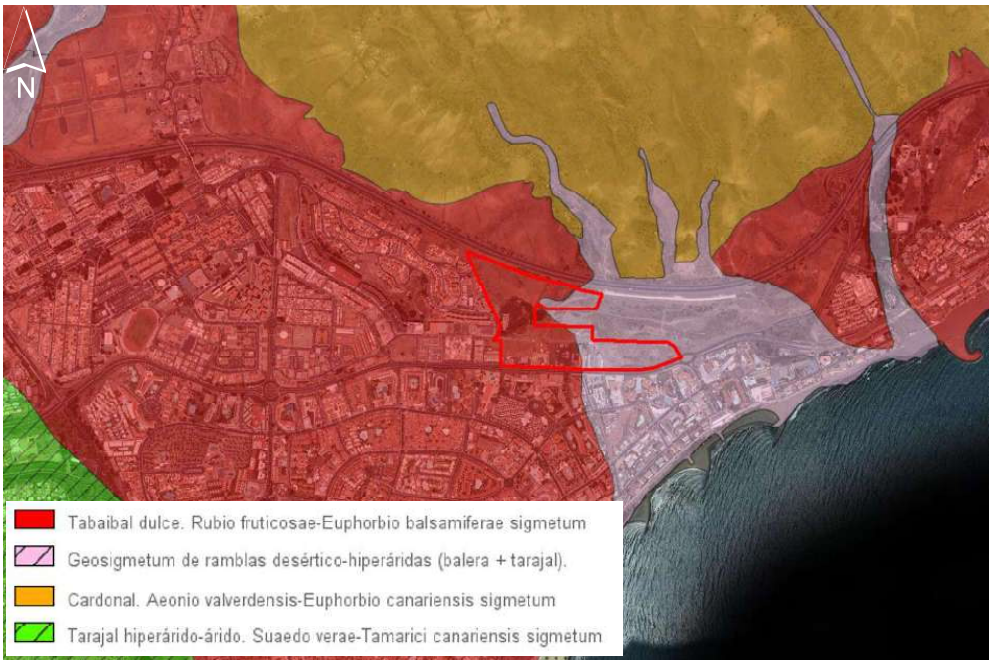
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 349/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

6.5.- FLORA Y VEGETACIÓN. ÁREAS DE INTERÉS FLORÍSTICO

El esquema general de la **vegetación potencial** en la zona, condicionado por las características climáticas, edafológicas y geológicas del territorio, (ambiente desértico costero del este), estaría representado por el típico matorral bajo de carácter xerófilo, representado básicamente por el tabaibal dulce (*Euphorbia balsamifera*) y el cardonal (*Aeonio percarnei-Euphorbio canariensis sigmetum*), acompañado de las baleras *(Poclama pendula)*, -con posible presencia de tarajales *(Tamarix canariensis)-,* en los cauces de barrancos.

Esto se traduce en que el desarrollo del l espacio urbano de la zona de Bellavista hasta San Fernando y el margen norte del complejo turístico de Maspalomas-Playa del Inglés se encontraría dentro del piso de vegetación correspondiente al tabaibal**–**cardonal (comunidades de tabaibal dulce en el margen Oeste, de cardonal en las rampas tras la Autovía y de balera-tarajal en el margen Este coincidente con la prolongación del valle).

En la siguiente imagen se aporta mapa de la vegetación potencial de la zona, que tiene como fuente el Mapa de Vegetación Potencial, de la IDECanarias (Grafcan).



Mapa de Vegetación Potencial (Fuente: IDECanarias. Grafcan).

Sin embargo, como se aprecia en la imagen siguiente del **Mapa de vegetación real**, este esquema de vegetación potencial se encuentra muy degradado en el área de estudio como consecuencia del alto grado de transformación que ha sufrido el hábitat natural, especialmente como consecuencia del uso agrícola que ha soportado la superficie en el pasado, así como por la concentración y el acopio de materiales de relleno y proceso urbanizador, siendo la distribución actual de las comunidades vegetales en su interior la siguiente:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 44/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 350/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50



Mapa de Vegetación Real (Fuente: IDECanarias. Grafcan).

Matorral de sustitución-Herbazal nitrófilo:

La vegetación en el ámbito de actuación puede encuadrarse dentro un pastizal nitrófilo y un matorral de sustitución que se incluye en la clase sintaxonómica *Launaeo arborescentis-Schizogynetum sericeae*. Es posible observar en el ámbito de actuación individuos distribuidos de manera dispersa, entre los que destacan el salado (*Schizogyne sericea*), la aulaga (*Launaea arborescens*), la algoaera (*Chenoleoides tomentosa*), la tunera india (*Opuntia dilleni ssp.*), las cuales en ocasiones forman matorrales oligoespecíficos. Dentro de estos matorrales a su vez se pueden hallar entremezclados algunos individuos de la vegetación potencial, tales como, el balo (*Plocama pendula*), el cardón (*Euphorbia canariensis*), la tabaiba amarga (*Euphorbia regis-jubae*), el tarajal (*Tamarix canariensis*) y el verode (*kleinia neriifolia*).

En relación a las especies nitrófilas muy presentes en el ámbito de estudio, las más destacadas son el tebete (*Beta patellaris*), la Rosa de la Virgen (*Fagonia cretica*), la pelosilla (*Parietaria judaica*) y la herbácea introducida invasora del rabo de gato (*Pennisetum setaceum)* representando la especie que mayor cobertura ocupa en el ámbito, siendo además una de las amenazas más preocupantes para la flora autóctona y se encuentra incluida en el catálogo español de especies invasoras.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 45/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 351/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50



Pastizal nitrófilo y matorral de sustitución que se incluye en la clase sintaxonómica *Launaeo arborescentis-Schizogynetum sericeae*. Con presencia de Formación de balera y cardonal

En el sector central de la parcela y en torno al antiguo canódromo de Maspalomas, se localiza un rodal de vegetación de origen antrópico combinado con ejemplares de vegetación natural, coincidiendo con el cauce de la barranquera del Barranco de Buenavista y el sector de mayor humedad. En este sector se localizan especies de muy variada naturaleza, entre las que destacan 6-7 ejemplares de palmeras canarias (*Phoenix canariensis*), entre rodales de cañaverales (*Arundo donax*), tarajales (*Tamarix canariensis*) y algún especimen de tabaiba dulce *(Euphorbia balsamífera),* acompañados por especies ornamentales de porte arbustivo y arbóreo carentes de valores.



Vegetación en torno al antiguo canódromo y barranquera que cruza la parcela.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 46/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 352/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Áreas ajardinadas:

En las zonas ajardinadas contiguas al viario, se aprecia un ajardinamiento llevado a cabo principalmente con cuatro especies autóctonas, la palmera canaria (*Phoenix canariensis*), el drago (*Dracaena draco),* el acebuche *(Olea europaea)* y la tabaiba amarga (*Euphorbia regis-jubae*). En el caso del ajardinamiento llevado a cabo con especies alóctonas, destacan la palmera washingtonia (*Phoenix* washingtonia), el flamboyán (*Delonix regia*), el ficus *(Ficus benjamina),* el pino marino *(Casuarina equisetifolia),* el hibisco *(Hibiscus rosa-sinensis),* la adelfa (*Nerium oleander*), la Buganvilla (*Bougainvillea spectabilis*) y el laurel de indias (*Ficus microcarpa*), el aloe (*Aloe ssp.*), el cactus (*Pilosocereus polygonus*), entre otras.



Primer ejemplo de vegetación de borde de carretera con vegetación autóctona y alóctona.



Segundo ejemplo de vegetación de borde de carretera con vegetación autóctona y alóctona.

Áreas sin vegetación:

Se corresponden básicamente con superficies donde los movimientos de tierras han sido importantes, con los sectores con presencia de edificaciones y con superficies con relativa pendiente y presencia de acopios de materiales.

Áreas de interés florístico:

Tal y como se ha comentado en párrafos anteriores, en el ámbito de actuación, la elevada presión antrópica ha modificado totalmente las comunidades potenciales o de relevancia. El alto número de impactos ambientales, fundamentalmente de aquellos derivados del acopio de materiales que cubren gran parte del ámbito, han provocado la desaparición o degradación de comunidades potenciales o de relevancia y ha propiciado la proliferación de especies ruderal-nitrófilas, quedando únicamente individuos dispersos de tales comunidades.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 47/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 353/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Cabe concluir que en el ámbito de estudio no se identifica ninguna comunidad vegetal de valor y que la representatividad de elementos florísticos de interés botánico es baja en su interior, ya que se trata de una zona muy antropizada en la que, como únicos especímenes de cierto interés cabe señalar los especímenes de *Dracaena draco* (drago), *Tamarix canariensis* (tarajal) y las palmeras canarias (*Phoenix canariensis*), que se localizan básicamente en el sector en torno al antiguo canódromo y a lo largo de los límites del sector colindantes con el sistema general viario exterior.

También se ha identificado en las zonas menos intervenidas la presencia del cardón (*Euphorbia canariensis*), representados por al menos 3 o 4 ejemplares de gran porte, y alguno de menor tamaño, concentrados en la zona norte del sector, en las laderas que descienden desde la autopista GC-1

Lista de las principales especies vegetales presentes en el ámbito (se exceptúan las ornamentales y frutales):

- *Mesembryanthemum crystallinum* (barilla)
- *Messembiyanthemum nodiflorum* (cosco)
- *Aizoon canariense* (patilla)
- *Phoenix canariensis* (palmera canaria)
- *Launaea arborescens* (ahulaga)
- *Kleinia neriifolia* Haw. (verode)
- *Opunctia ficus-barbarica* (tunera)
- *Opunctia dillenii* (tunera india)
- *Patellfollia patellaris* (marmohaya)
- *Salsola marujae* (brusca, mato)
- *Dracaena drac*o L. (drago)
- *Euphorbia regis-jubae* (tabaiba amarga)
- *Euphorbia balsamifera* Aiton (tabaiba dulce)
- *Euphorbia canariensis* L. (cardón)
- *Hyparrhenia hirta* (cerrillo)
- *Poclama pendula* (balo)
- *Lycium intricatum* (espino de mar)
- *Tamarix canariensis* Willd. (tarajal)

Estatus de protección

A continuación se muestra una tabla donde se recogen las especies detectadas en vías y espacios libres públicos, identificadas con su denominación común y científica, si son autóctonas o no y la categoría de protección, si la hubiere, según la **Ley 4/2010, de 4 de junio,** el **Decreto 20/2014**, por el que se modifican los anexos de la Ley 4/2010, *del Catálogo Canario de Especies Protegidas*; **la Orden de 20 de febrero de 1991**, *sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias*; **el RD 439/1990, de 30 de marzo,** *por el cual se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas*; **y el RD 139/2011, de 4 de febrero**, *para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas*.

ESPECIES VEGETALES			
NOMBRE COMÚN	NOMBRE CIENTÍFICO	AUTÓCTONA	PROTECCIÓN Y AMENAZAS
Cardón	*Euphorbia canariensis*	SI	O.20/02/1991: A.II.
Tabaiba dulce	*Euphorbia balsamífera*	SI	-
Palmera canaria	*Phoenix canariensis*	SI	O.20/02/1991: A.II.
Drago	*Dracaena draco*	SI	D.20/2014: A.IV "Protección especial" O.20/02/1991: A.II. RD 139/2011: ESRPE*
Tarajal	Tarajal	SI	O.20/02/1991: A.II.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 48/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 354/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

*Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial.

- Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias.
- Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.
- Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. (D.Hábitat).
- Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas. Decreto 20/2014, de 20 de marzo, por el que se modifican los anexos de la Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas.
- Convenio de 19 de septiembre de 1979 sobre conservación de la vida silvestre y del medio natural en Europa (Convenio de Berna).

En la superficie de estudio no existe ninguna comunidad vegetal significativa. Los únicos especímenes vegetales protegidos identificados en el sector son las plantas de *Tamarix canariensis* (tarajal), *Euphorbia canariensis* (cardón), *Phoenix canariensis* (palmera canaria) y *Dracaena draco* (drago), todas incluidas en el Anexo II de la Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de las especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias.

En el sector solo se ha inventariado *Dracaena draco* (drago) como especie florística protegida por la Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas, dentro del Anexo IV "Protección Especial) y por el RD 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas como Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial.

Destacar que todos los ejemplares de dragos localizados en el interior de la parcela son especies empleadas en jardinería a modo de integración ambiental y paisajística.

A la vista de los datos expuestos, cabe concluir que la superficie de estudio se caracteriza por presentar una pobreza generalizada desde el punto de vista botánico, y que la representatividad de elementos florísticos de interés es nula en el interior de dicho espacio, ya que se trata de una zona muy antropizada en la que la no se detecta ninguna comunidad vegetal de interés.

En cualquier caso, se aplicarán medidas ambientales dirigidas a la conservación de las especies protegidas y/o ornamentales de interés (trasplante)

6.6.- FAUNA.

La fauna vertebrada ligada al sector es más bien pobre. Las aves, con mayor capacidad de dispersión suponen el grupo de vertebrados más abundante y diversificado, ya que su diversidad viene determinada por la combinación de la vegetación natural y la vegetación ornamental identificada en la zona, así como a la presencia de agua y zonas de refugio, tanto naturales como antrópicas.

Los reptiles

Están representados por el lagarto tizón o de Gran Canaria (*Gallotia stehlini*), las lisas (*Chalcides sexlineatus*) y salamanquesa (*Tarentola boettgerii).* Estas especies están distribuidas en la práctica totalidad del ámbito de actuación.

Los mamíferos

Son uno de los grupos peor representados. Las especies introducidas por el hombre presentes en el ámbito de actuación son las siguientes: conejos (*Oryctolagus cuniculus*), ratas (*Rattus sp.*), ratón doméstico (*Mus musculus*), gatos (*Felis catus*) y perros (*Canis familiaris*).

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 49/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 355/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Las aves

Es el grupo más numerosos en lo que a diversidad se refiere, tras el trabajo de campo realizado se han detectado especies cómo el mirlo (*Turdus merula*), el canario de monte (*Serinus canarius*), la tórtola (*Streptopelia turtur*), el vencejo unicolor (*Apus unicolor*), y la paloma bravía (*Columba livia*).

Debido a las características del entorno no se descarta la posible presencia de ejemplares de especies relevantes como el bisbita caminero (*Anthus berthelotii*), la terrera marismeña (*Calandrela rufescens polatzeki*), la curruca tomillera (*Sylvia conspicillata*), el cernícalo (*Falco tinnunculus*), etc.

Los invertebrados

El conocimiento de los invertebrados de Canarias es muy irregular, tanto desde el punto de vista taxonómico, como geográfico.

Entre los invertebrados los grupos zoológicos más significativos de los cuales se conoce parte de su diversidad son los moluscos, los anélidos oligoquetos y los artrópodos.

La diversidad de la fauna invertebrada viene definida por la diversidad de hábitats, constituyendo los artrópodos el grupo más denso y con mayor riqueza endémica seguido por los moluscos y, por último, los oligoquetos.

Según el ESTUDIO PARA LA CONSERVACIÓN DE LAS AVES ESTEPÁRICAS EN LAS ISLAS DE TENERIFE Y GRAN CANARIA (noviembre de 2000), el ámbito de ordenación se encuentra anexo al área de distribución potencial para aves estepáricas de Gran Canaria, Zona 2. Amurga-Juan Grande, pero separado de la misma por la autopista GC-1, sin embargo, en el mapa de distribución actual de las aves estepáricas no se localiza en el ámbito de ordenación ni en sectores cercanos ninguna de estas especies (alcaraván, camachuelo trompetero y terrera marismeña).

- Lista de especies de vertebrados existentes en el entorno de la superficie objeto de estudio, ordenadas por familias:

REPTILES

Gallotia stelhini (Lagarto canarión), endémica
Tarentola boettgeri boettgeri (Perenquén de Boettger), endémica
Chalcides sexlineatus sexlineatus (Lisa, Eslizón), endémica

AVES

Calandrela rufescens polatzeki (Terrera Marismeña), endémica
Sylvia conspicillata (Curruca tomillera)
Anthus berthelotii (Bisbita Caminero), endémica
Serinus canaria
Lanius excubitor koenigi (Alcaudón real), endémica
Falco tinnunculus canariensis (Cernícalo)
Turdus merula (mirlo)
Columba livia
Streptopelia turtur

MAMÍFEROS

Mus musculus (Ratón)
Rattus norvégicus (Rata)
Felis silvestris catus (gato doméstico)
Canis familiaris (perro doméstico)

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 50/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 356/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

ESPECIES SOMETIDAS A PROTECCIÓN

A continuación, se exponen las protecciones a que se encuentran sometidas las especies de vertebrados inventariadas en el ámbito de estudio.

Reptiles.

ESPECIE	CCEP	RD 139/2011	D-HÁBITAT	C. BONN	C. BERNA
Gallotia stehlinii	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA	Anexo IV	-	Anexo II
Chalcides sexlineatus	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA	Anexo IV	-	Anexo II
Tarentola boettgeri boettgeri	-	-	Anexo IV	-	Anexo II

Aves.

CATEGORÍAS DE AMENAZA Y RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE AVES NIDIFICANTES							
ESPECIE	CCEP	RD 139/2011	D. AVES	D. HÁBITATS	C. BONN	C. BERNA	CITES
Falco tinnunculus canariensis	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA			Apéndice II	Anexo II	Apéndice II
Calandrella rufescens polatzeki	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA	-	Anexo I	-	Anexo II	-
Anthus berthelotii berthelotii	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA	-	-	-	Anexo II	-
Lanius excubitor koenigi	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA	-	-	-	Anexo II	-
Sylvia conspicillata	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA			Apéndice II	Anexo II	

Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas
Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.
Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. (D. Hábitat).

Cabe concluir que, a la superficie de estudio, dado su alto grado de antropización e inmediata proximidad a viarios y a una amplia zona residencial-comercial, no es la zona más idónea para la fauna vertebrada, si exceptuamos aquella de mayor valencia ecológica y sobre todo aquella asociada al hombre (perros, gatos, ratas, palomas, etc.); habiéndose en particular descartado que dicho espacio funcione como área singular o de interés como zona de campeo y reproducción de aves estepáricas.

6.7.- PAISAJE

Teniendo en cuenta la información referida a la riqueza y variedad de especies de la flora y de la fauna que muestra la información recopilada por el Banco de Datos de Biodiversidad de Canarias anteriormente expuesta, y la obtenida con la visita de reconocimiento del espacio afectado por la Modificación Sustancial, cabe considerar que la diversidad biológica natural en el interior del ámbito no destaca, debido a que los ecosistemas naturales han sido eliminados, siendo las especies vegetales y faunísticas predominantes en su interior las propias de entornos ampliamente antropizados.

6.8.- PAISAJE

El ámbito de Modificación se integra en un entorno con urbanización consolidada en el que lo más relevante es el carácter de zona turística basada en la modalidad morfología de parcelas de uso hotelero con frecuencia de arquitecturas específicas y ajardinamiento más o menos profuso en determinados enclaves. Dicha caracterización coexiste con la formación residencial y comercial asociada a la zona urbana de Bellavista, incluyendo la prolongación de construcciones de uso terciario y de almacenamiento junto a la Avenida de Moya.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6			
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 51/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56	

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D			
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 357/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50	

Se complementa con el espacio abierto que se prolonga a lo largo del cauce abierto que se extiende fuera del ámbito y la colindancia en el recorrido de la Autovía GC-1, tras la cual se desarrolla el conjunto de interés geomorfológico y paisajístico de las Rampas de Amurga.

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

El paisaje es un importante factor del medio ambiente, recurso natural difícilmente renovable y fácilmente despreciable, susceptible de recibir impactos como consecuencia de las malas actuaciones del hombre. Constituye una variable ambiental que surge de la interacción de otras como la topografía del terreno, el tipo de sustrato, la vegetación que se asienta sobre el mismo y sobre todo, los usos existentes en el territorio, pues frecuentemente su instalación produce alteraciones totales de los otros parámetros enunciados.

La consideración del paisaje como un recurso natural y su valoración como tal, está muy relacionada con la progresiva importancia que se da a la conservación de espacios naturales, con dos modalidades principalmente:

- Espacios con alto grado de naturalización en los que la antropización, y por lo tanto las huellas de ésta en el paisaje, es escasa.

- Espacios en los que la integración de actividades humanas en el medio ha dado como resultado un entorno antropizado, pero con sistemas sostenibles de explotación, en los que el paisaje suele estar compuesto por un mosaico complejo de elementos naturales y antrópicos entre los que se establecen intensas relaciones.

Sin embargo, el concepto de paisaje como recurso natural no debe limitarse exclusivamente a estos dos tipos de espacios, que por supuesto cuentan con una serie de valores naturales y paisajísticos muy especiales, sino que debe aplicarse también a los espacios más humanizados, incluso a aquellos que lo están en su grado máximo (las ciudades), pues además de que en todos ellos es posible encontrar elementos naturales en mayor o menor medida, la percepción del entorno tiene un importante papel en el bienestar humano y en la calidad de vida.

A continuación, se recogen los rasgos característicos y definitorios del concepto "paisaje":

- Ha de ser percibido.

- Integra un conjunto de elementos, tanto visibles como no visibles, de origen natural y antrópico.

- Es un elemento dinámico, en continua evolución y transformación.

- El paisaje está en permanente evolución como consecuencia de:

  - Procesos dinámicos naturales del medio biótico (evolución de la vegetación, colonización, sustitución, etc.) y del medio abiótico (procesos erosivos o sedimentarios, transformaciones de los cursos fluviales, procesos glaciares, etc.).
  - Procesos antrópicos: roturaciones, transformación de usos de suelo, instalación de infraestructuras, etc.

Cada uno de los medios citados (biótico, abiótico y antrópico) va a tener diferente peso específico en cada unidad de paisaje, estableciéndose entre ellos una serie de relaciones e interdependencias que dan unidad al conjunto y determinan su evolución.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 52/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 358/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

En la zona de actuación y en las áreas próximas, se identifican los siguientes contextos paisajísticos.

- Paisajes naturales. Corresponderían a entornos en los que el paisaje presenta una componente natural dominante, incluso sin concretar espacios paisajísticamente relevantes por su relieve ni por su cubierta vegetal. No se aprecia esta tipología ni en el interior del ámbito de estudio ni en el espacio que lo bordea.

- Paisaje antropizado. Caracteriza buena parte del sector tanto en el sector septentrional como este, en los que las condiciones fisiográficas del espacio se encuentran alteradas, -parcelas agrícolas en desuso, zonas removidas, acopios, etc., prácticamente con vegetación de sustitución o áreas con plantaciones de origen antrópico.

- Paisaje urbano. En el interior de la superficie, esta tipología se aprecia en el entorno edificado localizado en la zona sur y suroeste del espacio, junto a la GC-500 y el suelo urbano de Bellavista. Más al sur, se localiza el núcleo turístico de Playa del Inglés, que en líneas generales define un entorno urbano bastante compacto.

El resto de los límites del sector quedan establecidos por la GC-1 al norte y por los terrenos urbanizables del SUNS TU El Veril, del PGO Supletorio en tramitación, que se corresponde en su mayor parte con la llanura aluvial de varios barrancos y una zona de rellenos antrópicos.

El **análisis paisajístico** de este estudio se basa en una metodología analítica que considera el paisaje como un recurso natural o elemento del medio, distinguiendo entre paisaje intrínseco y paisaje extrínseco.

De esta manera, cuando se definen las cualidades de una unidad de paisaje nos referimos, por una parte, a las condiciones de visibilidad reflejadas en las **incidencias visuales** y por otra a las características intrínsecas reflejadas en la **calidad paisajística**. La consideración conjunta de ambos conceptos determina la **fragilidad paisajística** de cada unidad de percepción ante los impactos derivados del desarrollo de la propuesta de ordenación, lo que nos permitirá evaluar las áreas que precisan medidas correctoras.

- Incidencia visual: se refiere a la visibilidad del territorio desde los puntos valorados con potencial de vista, es decir, de los elementos del ámbito de estudio receptores de vistas. Intervienen aquí los parámetros de concavidad y convexidad del terreno, la altitud, el relieve, la distancia, etc. En definitiva, se valora el grado de emisión de vistas del ámbito sin entrar en la calidad y el carácter del paisaje en que se integra. Esto nos permitirá determinar la capacidad para asimilar impactos que puedan ser producidos por la ocupación urbana del espacio.

- Calidad paisajística: atiende al grado de conservación de los elementos naturales que definen el paisaje.

- Fragilidad paisajística: es el potencial de un paisaje para absorber o ser visualmente perturbado como consecuencia de las actuaciones humanas. Únicamente tendrán fragilidad paisajística ALTA aquellos sectores que, teniendo alta incidencia visual, también presentan una alta calidad paisajística.

El método para la determinación de la **cuenca visual** consiste en buscar aquellos puntos desde los que es posible el acceso visual al ámbito, considerando también la mayor o menor concentración de observadores. En este caso, cabe considerar que, dado el carácter prácticamente llano y algo deprimido del espacio, las cuencas desde las que es posible el acceso visual sobre el sector de estudio quedan bastante restringidas a las posiciones que presentan capacidad para concentrar observadores en una franja no muy extensa a su alrededor.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 53/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 359/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Como se puede apreciar en las imágenes que siguen a continuación, desde los enclaves de población (sectores puntuales de los suelos urbanos colindantes) y de las carreteras de interés insular (GC-1 y GC-500) colindantes con el sector, resulta fácil la apreciación nítida de gran parte de esta superficie debido a la corta distancia y a que prácticamente no se interponen elementos que actúen de barreas de ocultación visual.





Fotografía nº 1: Imagen del sector desde la GC-1, desde un punto situado a poniente del ámbito.



Fotografía Nª 2: Imagen del sector desde la GC-1, tomada a naciente del ámbito.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 54/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 360/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50



Fotografía Nª 3: Panorámica tomada desde paso inferior GC-500 a su paso al sur del sector de ordenación.



Fotografía Nª 4 Imagen desde la GC-500 a su paso por el sector sur del ámbito de ordenación.



Fotografía Nª 5: Panorámica tomada desde la pista de tierra que recorre el ámbito en su sector sur, junto al área edificada.



Fotografía Nª 6: Panorámica tomada desde la pista de tierra que recorre el ámbito en su sector sur, hacia el SO, donde se puede ver parte de la zona comercial de Bellavista, y parte de las instalaciones del antiguo canódromo.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 55/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 361/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Partiendo por tanto de la base de que las cuencas desde las que en principio es posible el acceso visual sobre el ámbito de estudio son: las posiciones en el espacio urbano del entorno (suelo urbano de Bellavista) y el sistema viario próximo, se determinan los siguientes puntos o zonas con **POTENCIAL DE VISTAS** (Ver Plano de Percepción Paisajística adjunto):

- Puntos potenciales de vista fijos.

  Se considera con **Alto** potencial de vistas la zona residencial y comercial de Bellavista, en el extremo oeste del sector, pues concentra un número elevado de observadores

  Se incluye con **Moderado** potencial de vistas las edificaciones de uso turístico del ámbito de Playa del Inglés con visión directa al ámbito de estudio (pues aun concentrando un alto número de observadores, la distancia al ámbito es ya significativa).

  Con **Bajo** potencial de vista se consideran el resto de las edificaciones que pueden tener alguna perspectiva sobre la parcela de actuación (en este caso se trata de las traseras de edificaciones residenciales y comerciales existentes en el entorno).

- Puntos potenciales de vista móviles.

  Se identifican con **Moderado** potencial de vista los tramos de viales que lindan con el ámbito de ordenación, entre los que destacan la GC-1 al norte, la GC-500 al sur y la calle Alcalde Enrique Jorge al suroeste, que presentan moderada capacidad de concentración de observadores, y desde los que se tienen vistas nítidas del sector, algo dificultadas por la existencia de plantaciones de borde de viario en el caso de las dos primeras, y el poco número de usuarios de la segunda, cuando se convierte en un vial de tierra.

La **incidencia visual** hace referencia a la visibilidad del territorio desde los puntos o zonas señalados con potencial de vistas, es decir a los elementos del ámbito receptores de vistas. Intervienen aquí los parámetros de concavidad y convexidad del terreno, la altitud, el relieve, la distancia, el recubrimiento vegetal, la interposición de barreras visuales naturales o artificiales, etc. En definitiva, se valora el grado de emisión de vistas, sin entrar en la calidad y el carácter del paisaje en que se integra; que para el caso de estudio ha sido catalogada como **Moderada-Alta** para la totalidad del espacio que comprende el sector, pues la visibilidad se ve en parte dificultada por la existencia de barreras vegetales y/o edificatorias en el entorno del sector de estudio.

La **calidad paisajística**, que se define por el grado de conservación de los elementos naturales del paisaje: es predominantemente baja o nula en la casi totalidad de la superficie del sector, pues en su mayoría ha sido desprovisto casi por completo de todo rasgo de su fisionomía original como consecuencia de los usos agrarios del pasado, el acopio de material de origen antrópico, así como por los rellenos necesarios para la realización de la GC-1 y también por la ocupación edificatoria. Se ha considerado de calidad media-baja, las frondosas existentes junto a las antiguas instalaciones del canódromo (donde aparecen especímenes vegetales de interés como palmeras y tarajales). En general se puede considerar como un entorno con una calidad paisajística baja.

Por último, la **fragilidad paisajística**, por definición hace referencia a áreas de alta calidad paisajística y alta incidencia visual, así como a las zonas que teniendo una media o baja incidencia visual tengan un grado elevado de calidad paisajística, por lo que las acciones que se realicen sobre el paisaje pueden resultar altamente significativas. En este caso no podemos hablar de fragilidad puesto que la calidad paisajística obtenida para el sector de estudio resultó ser **baja - muy baja**. Esta circunstancia permite concluir que el conjunto de actuaciones no traerá consigo repercusiones negativas significativas sobre el paisaje, si bien, dada la incidencia visual moderada-alta de la totalidad del sector, se hace necesaria la adopción de medidas de integración, en particular en las zonas de borde de la superficie, para asegurar un conveniente grado de integración paisajística de la urbanización.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 56/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 362/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

6.8.- PATRIMONIO CULTURAL

En el ámbito de estudio no se identifica ninguna manifestación que haya sido declarada Bien de Interés Cultural conforme a la Ley 11/2019, de 25 abril, de Patrimonio Cultural de Canarias.

De la información contenida en el Plan Territorial Especial de Patrimonio Histórico del Cabildo de Gran Canaria y en la Carta Etnográfica de Gran Canaria de la FEDAC, se desprende que en el interior de dicha superficie no existe ninguna manifestación de interés histórico, ni etnográfico, ni del patrimonio cultural.

Por su parte, durante el reconocimiento de la superficie de estudio específicamente realizado para la elaboración del presente documento, no se constató la presencia de ninguna manifestación que pudiera destacar por su interés histórico arqueológico, ni etnográfico, en el interior del sector de ordenación.

En el sector -oeste- de la parcela se encuentra en estado muy ruinoso la estructura del antiguo canódromo de Maspalomas, careciendo de cualquier tipo de valor como tal.



Panorámica del antiguo canódromo de Gran Canaria al -oeste- de la parcela.

Cabe concluir que el ámbito de estudio carece de valores adscritos al patrimonio histórico – cultural.

6.9.- ÁREAS PROTEGIDAS

El ámbito objeto de Modificación Menor **NO** se ubica dentro de los límites de los espacios de la Red de **Espacios Naturales Protegidos de Canarias** delimitado según Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, ni tampoco a espacios de la **Red Natura 2000**, al amparo de la Directiva 92/43CEE, de 31 de marzo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y la flora silvestres, en los siguientes términos. Igualmente, tampoco está dentro de espacios de la Red Natura 2000, por lo que no se produce ningún tipo de afección directa sobre los mismos.

En cuanto a posibles afecciones indirectas sobre estos espacios, dado el objeto de la propuesta, se puede descartar cualquier tipo de incidencia indirecta sobre los mismos. En las siguientes imágenes se puede observar la distancia hacia estos espacios desde el área de la actuación.

No se identifica en el interior de la superficie de estudio, ni en un amplio entorno a su alrededor, **ningún Hábitat de Interés Comunitario** de los delimitados en Canarias en aplicación de la Directiva Hábitats.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 57/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 363/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Aunque en la imagen siguiente se ubica una pequeña superficie de hábitat 5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos, éste está declarado como no prioritario, además de que en este sector se encuentra mal delimitado.
Dichas formaciones se encuentran remitidas a conservación de acuerdo a lo regulado en el artículo 45 de la *Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad*. En este caso, la compatibilidad de las determinaciones de la Modificación estaría condicionada a la no alteración de los valores que justifican dicha cualidad jurídica. No constituye, sin embargo, un aspecto que resulte confrontado o incompatible con la ordenación que se evalúa



Situación y emplazamiento del HIC (5330) más cercano. Fuente: IDECanarias

6.10.- USOS E INFRAESTRUCTURAS

En el interior del ámbito de estudio no existe ninguna infraestructura más allá del canódromo y en cuanto a las de su entorno, la más relevante es la viaria, en concreto el paso de la GC-1

Así en el entorno urbano, con una hilera de edificaciones a lo largo de la Avenida de Moya, destinadas a uso comercial, terciario, de oficinas, almacenamiento y una vivienda en la fachada trasera.

- En el interior, se encuentran las instalaciones en desuso del antiguo canódromo, con vestigios de ocupación ilegal espontánea.
- Al sur, discurren la Avenida de la Unión Europea y la Avenida de Moya, tras las cuales se extiende la zona turística de Playa del Inglés-Maspalomas, con hoteles y apartamentos.
- Al este, el área es principalmente un espacio no urbanizado en el fondo de un barranco, sin usos específicos.
- Al oeste, se desarrolla el núcleo residencial de Bellavista, con estribaciones orientales del barrio de San Fernando.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 58/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 364/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Otras infraestructuras y/o estructuras identificadas dentro del ámbito son, una línea de eléctrica de 20 Kv, una línea de telefonía, un pozo y algunos depósitos asociados, hoy en día abandonados, la red de riego de la jardinería entorno a la autopista, y algunas tuberías de trasporte de agua de riego. Además de numerosas pistas.





Edificaciones y diferentes usos localizados al -sur- del espacio.



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 59/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 365/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50



Zona residencial y comercial al oeste del ámbito



Entrada principal en estado ruinoso de canódromo de Maspalomas.

En conclusión, se trata de un área con urbanización del suelo en contacto con un entorno periurbano.

6.11.- POBLACIÓN, SOCIOECONOMÍA Y PERSPECTIVA DE GÉNERO

El ámbito de estudio se encuentra territorialmente adscrito al Término Municipal de San Bartolomé de Tirajana, que es el de mayor extensión de la isla de Gran Canaria (335 Km^2). Este T.M. contaba, según datos del año 2024 del Instituto Canario de Estadística (ISTAC), con 54.116 habitantes.

La principal actividad económica del municipio de San Bartolomé de Tirajana la constituye el turismo (hostelería y restaurantes principalmente), es decir, las actividades incluidas en el sector servicios son las que ocupan al mayor porcentaje de la población municipal. Estas actividades se concentran en el entorno de las Playas de San Agustín y del Inglés-Maspalomas, que es donde se localizan las plazas hoteleras más numerosas del municipio y de la isla, y en el que trabaja tanto la población residente como la que se traslada desde municipios cercanos.

En cuanto al entorno del sector de ordenación: el uso turístico-residencial y los espacios dotacionales asociados se han ido consolidando en el entorno del núcleo de Maspalomas-Playa del Inglés -San Fernando, que se extiende en todas las direcciones de la superficie de ordenación, salvo al -norte- y

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 60/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

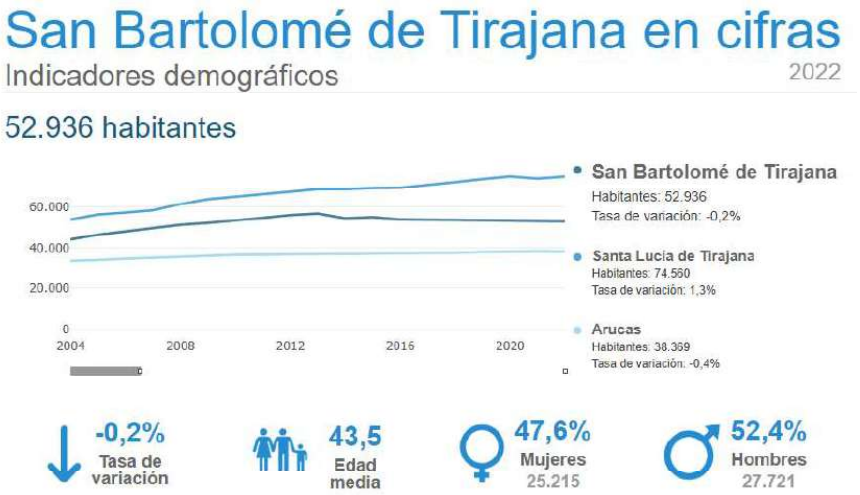
Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 366/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

que cuenta con una población de 17.943 habitantes en 2023, aunque tiene una población flotante elevada relacionada con el turismo.

La principal actividad económica del municipio de San Bartolomé de Tirajana la constituye el turismo (hostelería y restaurantes principalmente), es decir, las actividades incluidas en el sector servicios son las que ocupan al mayor porcentaje de la población municipal. Estas actividades se concentran en el entorno de las Playas de San Agustín y del Inglés-Maspalomas, que es donde se localizan las plazas hoteleras más numerosas del municipio y de la isla, y en el que trabaja tanto la población residente como la que se traslada desde municipios cercanos.



Indicadores demográficos básicos del municipio de San Bartolomé de Tirajana. Fuente: ISTAC.

El área de Modificación, salvo por una vivienda con acceso desde la pista trasera de la Avenida de Moya, no incluye zonas residenciales que puedan verse afectadas directamente por las determinaciones urbanísticas. Aunque no es una variable relevante en la evaluación ambiental en cuanto a su delimitación interior, se planea convertirla en una nueva zona residencial.

Sin embargo, el área colinda al oeste con el núcleo de Buenavista, que cuenta con varias decenas de viviendas y alberga a 1,782 residentes. A mayor distancia, entre la calle Alcalde Marcial Franco y las Avenidas de Tirajana, Tejeda y Gáldar, hay otras secciones residenciales con 4,681 personas. Más allá de estas avenidas, el desarrollo residencial continúa, pero la influencia del área de Modificación se diluye significativamente.

La distribución por grupos de edad y sexo en el área de Modificación es similar a la media del conjunto urbano costero de San Bartolomé de Tirajana, aunque hay una mayor proporción de personas mayores de 64 años en las inmediaciones.

La perspectiva de género es relevante en la planificación urbanística de esta área, ya que la distribución de la población por sexo influye en varios aspectos:

- Gestión del suelo: El papel de hombres y mujeres en la definición de pautas de gestión y dinamización del uso del suelo.
- Índices de fecundidad y natalidad: Su relación con la planificación urbanística a medio y largo plazo.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 61/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 367/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

- Población anciana: El papel de las mujeres en el crecimiento de esta población y su interacción con los servicios urbanísticos, dada su mayor esperanza de vida.
- Espacio público: La interacción de las mujeres con el espacio público, incluyendo recorridos cotidianos, cuidado de niños y mayores, y uso de áreas públicas.
- Seguridad y mobiliario urbano: Las necesidades específicas de seguridad y mobiliario urbano asociadas a las mujeres.

En el entorno residencial que rodea el área de Modificación, no hay diferencias sustanciales respecto al conjunto costero del municipio. No se identifican particularidades que afecten los objetivos de asimilación de la ordenanza zonal comercial o turística en Suelo Urbano.

El porcentaje de mujeres y varones en el conjunto analizado se sitúa por término medio en una horquilla de 2-3% de diferencia en todos los grupos de edades, que no es representativa en la intencionalidad de este estudio.

6.12.- RIESGOS

Para el análisis de los riesgos potenciales en el ámbito de estudio se ha considerado la información publicada por el proyecto "Prevención de Riesgos Naturales y Tecnológicos en la Planificación Territorial y Urbanística – RIESGOMAP" de la Viceconsejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias, a través de las herramientas de observación de IDECanarias.

En el caso de los riesgos analizados, el proyecto "RIESGOMAP" presenta generalmente los valores más restrictivos, dado que estima los riesgos mediante la combinación de la peligrosidad (probabilidad de ocurrencia de un fenómeno potencialmente dañino), la exposición (cantidad de bienes que se encuentran en un lugar y que pueden ser dañados) y la vulnerabilidad (susceptibilidad de los bienes expuestos a ser dañados o afectados por la incidencia del peligro).

A continuación se describe la situación del ámbito de estudio en lo concerniente a exposición a **riesgos naturales** identificados en el municipio de San Bartolomé de Tirajana a partir de la información disponible al respecto, -sin pretender ultimar un análisis riguroso ni concluyente a cerca de la exposición de bienes materiales y/o personales a la ocurrencia de riesgos naturales-, para su consideración en la toma de decisiones al nivel que nos ocupa, aún sin que se disponga de Plan Territorial Autonómico, ni Insular, que establezcan determinaciones concretas a tener en consideración en este sentido.

- **PELIGROSIDAD SÍSMICA NATURAL O INDUCIDA**

Los movimientos telúricos consisten en la liberación repentina de la energía acumulada en la corteza terrestre en forma de ondas que se propagan en todas direcciones.

No existe, actualmente, ningún método capaz de predecir el tiempo, lugar y magnitud de un terremoto, por ello las medidas preventivas van por el camino de mejorar las características constructivas de las zonas con actividad sísmica importante. Esto se consigue con una implantación rigurosa y exigente de la normativa constructiva. En España, la Norma básica en vigor se denomina:

- *Norma de Construcción Sismo resistente (NCSE-02).*

En Canarias los riesgos sísmicos generados por este tipo fenómeno están analizados en el Plan Especial de Protección Civil y Atención de Emergencias por riesgo sísmico en la comunidad autónoma de Canarias, denominado PESICAN (DECRETO 72/2010, de 1 de julio).

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 62/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 368/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50



Mapa de peligrosidad sísmica para un periodo remoto de 500 años.

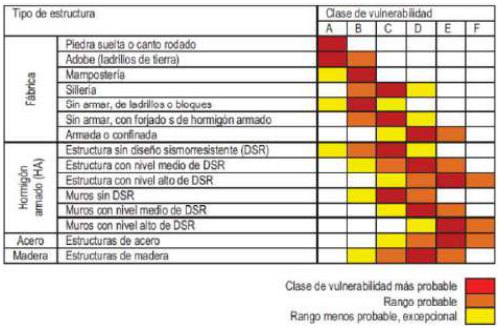
Cuando observamos el mapa de peligrosidad, prácticamente todo el archipiélago entra dentro de una escala de intensidad de VI (con período de retorno de 500 años), para lo cual según la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil ante el Riesgo Sísmico (1995) se estipula que se elaborarán los mapas de riesgo que proporcionarán una visión lo más precisa posible acerca de las probables consecuencias de una catástrofe sísmica.

Al grado VI, se los considera "levemente dañinos", y se caracterizan por los siguientes aspectos:

Sentido por la mayoría dentro de los edificios y por muchos en el exterior. Algunas personas pierden el equilibrio. Muchos se asustan y corren al exterior. Pueden caerse pequeños objetos de estabilidad ordinaria y los muebles se pueden desplazar. En algunos casos se pueden romper platos y vasos. Se pueden asustar los animales domésticos (incluso en el exterior).

Se presentan daños de grado 1 (Daños de despreciables a ligeros -ningún daño estructural, daños no-estructurales ligeros-. Fisuras en el revestimiento de pórticos o en la base de los muros).

Fisuras en tabiques y particiones en muchos edificios de clases de vulnerabilidad A y B; algunos de clases A y B sufren daños de grado 2 (Daños moderados -daños estructurales ligeros, daños no estructurales moderados-. Grietas en vigas y pilares de pórticos y en muros estructurales. Grieta en tabiques y particiones; caída de enlucidos y revestimientos frágiles. Caída de mortero de las juntas de paneles prefabricados); algunos de clase C sufren daños de grado 1.



Clases de vulnerabilidad según estructuras (edificios)

Para el caso de los Maremotos o Tsunamis, la Dirección General de Protección Civil y Emergencias dispone de cartografía de peligrosidad ante maremotos que permita determinar los ámbitos territoriales en los que es imprescindible, aconsejable o innecesaria la elaboración de los correspondientes planes

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 63/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 369/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

de protección civil. Estos mapas de peligrosidad con las elevaciones del nivel del mar resultantes en cada punto de la costa y los tiempos de llegada para cada fuente, incluyen las islas Canarias.

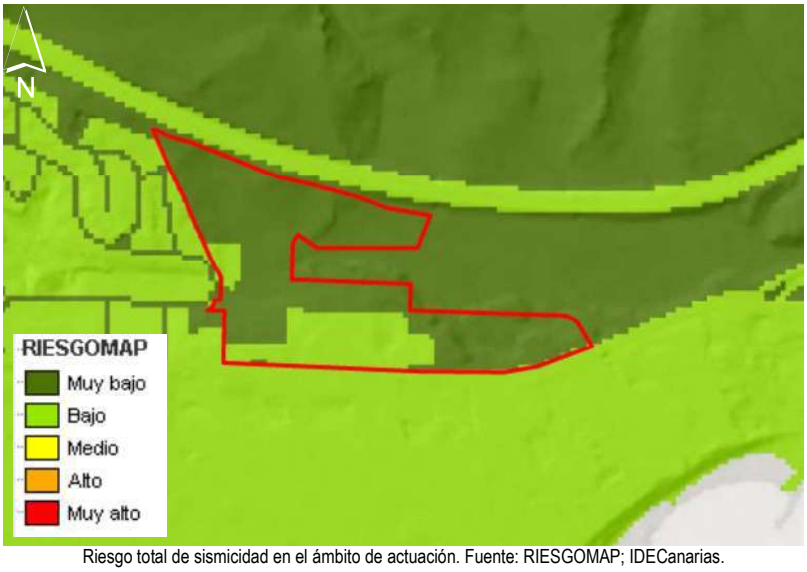
Un maremoto es básicamente una ola o serie de olas que se producen en una masa de agua al ser empujada violentamente por una fuerza que la desplaza verticalmente. Un maremoto puede ser provocado por terremotos, volcanes, derrumbes costeros o subterráneos, explosiones de gran magnitud o incluso meteoritos.

Como puede suponerse, los maremotos pueden ser ocasionados por terremotos locales o por terremotos ocurridos a considerable distancia. De ambos, los primeros son los que producen daños más devastadores debido a que no se cuenta con tiempo suficiente para evacuar la zona (generalmente se producen entre 10 y 20 minutos después del terremoto) y a que el terremoto, por sí mismo, genera terror y caos que hacen muy difícil organizar una evacuación ordenada.

En el mapa expuesto anteriormente sobre Peligrosidad Sísmica, solo se identificaron zonas con peligrosidad sísmica Muy Baja.

Con la información disponible se considera que este tipo de amenaza y/o riesgo no tiene capacidad para afectar de forma significativa, directa o indirectamente, al desarrollo de la Modificación Menor.

Si se atiende al análisis de datos de Riesgo Sísmico descrito en la aplicación "Prevención de Riesgos Naturales y Tecnológicos en la Planificación Territorial y Urbanística – RIESGOMAP" de la Viceconsejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias, consultada a través de las herramientas de observación de IDE-Canarias, se concluye que la zona presenta un riesgo general "Bajo-Muy bajo" con carácter generalizado, y se presupone que las determinaciones de la Modificación Menor no van a inducir aumento relevante de la exposición a riesgo sísmico en el sector, puesto que las mismas no implican la implantación de instalaciones sensibles frente al peligro por sismicidad, o que puedan dar lugar a concentración humana significativa.



Riesgo total de sismicidad en el ámbito de actuación. Fuente: RIESGOMAP; IDECanarias.

El ámbito de Modificación Menor se desarrolla en una zona con "BAJA – MUY BAJA" probabilidad de ocurrencia de movimientos sísmicos. Por consiguiente, se puede descartar que dicha modificación pueda generar problemas de cara a un posible episodio de movimientos sísmicos que comprometa la seguridad de la población y las infraestructuras en el ámbito de actuación.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 64/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 370/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

- **PELIGROSIDAD DE RIESGO HIDRÁULICO**

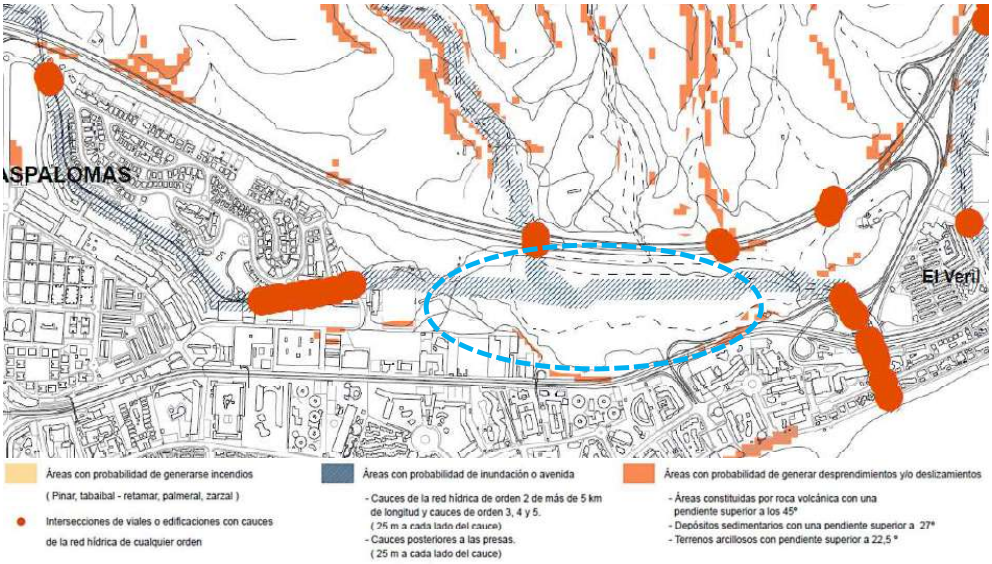
Se considera por muchos expertos que las inundaciones son uno de los fenómenos naturales con mayor impacto económico y social en España. Desde épocas remotas se tienen registros de episodios de inundaciones con graves consecuencias sobre la población, los bienes, las infraestructuras, etc., siendo el fenómeno más reciente el relacionado con el episodio de Depresión Aislada a Niveles Altos (DANA) ocurrido el 29 de octubre de 2024 en la Comunidad Valenciana, en donde se registraron severas inundaciones que afectaron al territorio de forma muy considerable.

En el contexto de Canarias, el *Decreto 115/2018, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil y Atención de Emergencias por Riesgo de Inundaciones en la Comunidad Autónoma de Canarias* (PEINCA), establece la clasificación de áreas inundables en función del riesgo y la estimación de afecciones y daños que puedan producirse por la ocurrencia de inundaciones en el archipiélago canario.

En este sentido, este riesgo se estudió a través de las ARPSI cercanas y a las Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI), en donde los períodos de retorno pueden ser de 10, 100 y 500 años respectivamente.

El ámbito de la Modificación Menor, así como su entorno, se desarrolla fuera de áreas ARPSI, según el documento "Memoria de la 'Revisión y actualización de la evaluación preliminar del riesgo de inundación – EPRI 3er Ciclo (2027 – 2033)'.

Según se aprecia en la imagen que sigue a continuación, tomada del Mapa de Riesgos incluido en los planos de información del PGO Supletorio de San Bartolomé de Tirajana, al sur del ámbito de ordenación, -pero en su exterior-, se detecta riesgo hidráulico en la zona de intersección de viario con el cauce del Barranco del Tablero.



Fuente: Plano de Riesgos del PGO Supletorio (en tramitación) de San Bartolomé de Tirajana.

En todo caso, teniéndose en cuenta en primer lugar que en el ámbito no se identifica ningún ARPSI ni se localiza sobre terreno susceptible de inundación; y, en segundo lugar, que el riesgo en el entorno del ámbito es muy localizado, se afirma que el riesgo por inundación fluvial en el ámbito de la modificación menor es prácticamente inexistente.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 65/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

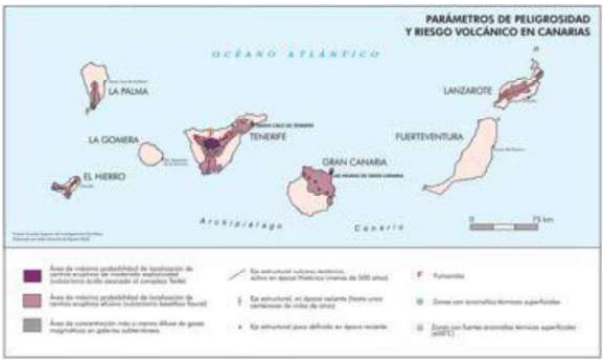
Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 371/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

- **PELIGROSIDAD POR RIESGO VOLCÁNICO**

En cuanto a la peligrosidad por riesgo volcánico, siempre hay que tenerla en cuenta en unas islas de naturaleza volcánica como son las Islas Canarias, pese a que no todas las islas tienen el mismo nivel de actividad eruptiva reciente, ni las mismas probabilidades de que se produzcan en ellas erupciones volcánicas en un futuro cercano.

La isla de Gran Canaria se ha construido a través de erupciones volcánicas de naturaleza predominantemente basáltica, con un mecanismo eruptivo estromboliano (VEI 1, 2 o 3). Se indica que un evento volcánico de alta peligrosidad es un riesgo de tipo extensivo que afecta a toda la isla, aunque la probabilidad de ocurrencia es baja.

Por otra parte, la frecuencia de estas erupciones es difícil de predecir, ya que el modelo que se aplica para explicar la construcción del archipiélago no despeja algunas dudas en relación sobre la pauta de la actividad. Con el conocimiento sobre dichos extremos del que se dispone en la actualidad es muy difícil predecir los riesgos derivados de erupciones, aunque sí se pueden detectar las zonas donde probablemente sucedan.



Parámetros de peligrosidad y riesgo volcánico en Canarias. Fuente: Instituto Geográfico Nacional.

Para el análisis de la peligrosidad sísmica se ha procedido a consultar el (PEVOLCA), Plan Especial de Protección Civil y Atención de Emergencias por Riesgo Volcánico en la Comunidad Autónoma de Canarias, elaborado a petición de la Dirección General de Seguridad y Emergencias del Gobierno de Canarias y aprobado por *Decreto 112/2018, de 30 de julio*.

Tal y como indica en sus objetivos, el PEVOLCA *"tiene por objeto garantizar una respuesta coordinada, ágil, eficaz y eficiente de todas las administraciones públicas para hacer frente a crisis sismovolcánicas, que pueden dar lugar a erupciones tanto subaéreas como submarinas, y a las emergencias derivadas de las mismas y que se originen en el territorio de la Comunidad Autónoma de Canarias, así como velar por el cumplimiento de las medidas de prevención contempladas en la normativa vigente".*

En el PEVOLCA se ha determinado diferentes zonas con distintas probabilidades de afectación por manifestaciones de actividad volcánica con la identificación de elementos vulnerables específicos en toda Canarias, en función de su naturaleza, ya sean sociales, tecnológicos o naturales.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 66/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 372/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50



Riesgo Volcánico en el ámbito de la Modificación Menor. Fuente: Cartografía RIESGOMAP, IDECANARIAS

En el caso que nos ocupa, atendiendo al plano anterior, el riesgo volcánico para esta zona de la isla está catalogado como "Bajo" o "Muy Bajo".

Como conclusión, este sector se emplaza en una zona de "BAJA-MUY BAJA" probabilidad de riesgo volcánico, por lo que se pueden descartar problemas de cara a una eventual erupción volcánica.

- **PELIGROSIDAD POR MOVIMIENTOS DEL TERRENO.**

Los movimientos del terreno son habituales en el medio geológico, asociados a la acción de la gravedad, a la meteorización de los materiales geológicos, y a la actuación de otros fenómenos naturales y ambientales e, incluso, inducidos por actuaciones antrópicas. Se originan como consecuencia de diferentes procesos geodinámicos que afectan a la superficie terrestre, que dan lugar a movimientos del terreno de diversas características, magnitud y velocidad.

Los más frecuentes y extendidos son los movimientos de ladera, que engloban en general a los procesos gravitacionales que tienen lugar en las laderas. Otro tipo, aunque menos extendido por estar asociado a determinados tipos de materiales y condiciones, son los hundimientos.

En Canarias, debido a factores como el accidentado relieve, la variada geología y condiciones climáticas, los movimientos de ladera tienen gran importancia, suponiendo las mayores pérdidas económicas provocadas por procesos geodinámicos externos (sin considerar la erosión y las inundaciones), y ocasionando riesgos, sobre todo, en zonas urbanas y en vías de comunicación. A pesar de las mejoras en el reconocimiento, predicción, medidas preventivas y sistemas de emergencia, los daños por movimientos de ladera en el mundo van en aumento.

Las causas son, principalmente, el aumento de la urbanización y desarrollo en áreas expuestas a deslizamientos, la continua deforestación de áreas con deslizamientos potenciales y el incremento de la precipitación regional en determinadas zonas debido a cambios climáticos. Los daños causados por los movimientos del terreno, deslizamientos y hundimientos, dependen de la velocidad y magnitud de los procesos. Los movimientos de ladera rápidos son los que ocasionan mayores riesgos y pueden causar víctimas, mientras que los lentos y las subsidencias presentan menor potencial de daños. Con respecto a los hundimientos, a pesar de su velocidad, es difícil que causen víctimas o daños importantes, a no ser en zonas urbanas o vías de comunicación.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

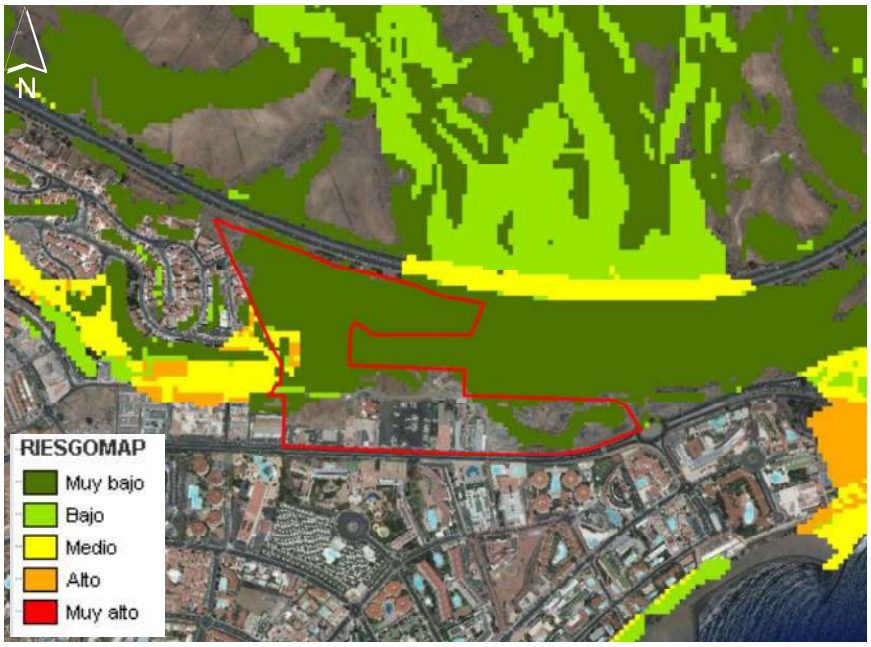
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 67/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 373/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Según el visor RIESGOMAP y el mapa adjunto, el ámbito de estudio incide sobre zonas de riesgo "bajo - muy bajo" concentrado principalmente en los bordes del sector norte-noreste y el borde sur, coincidentesl con las zonas más altas de las laderas del barranco.



Áreas susceptibles de ocurrencia de movimientos de tierra en el ámbito y su entorno. Fuente: Cartografía RIESGOMAP, IDECANARIAS.

El ámbito de Modificación Menor se desarrollaría en una zona con "BAJA – MUY BAJA" probabilidad de riesgo de desprendimientos y/o deslizamientos de ladera. Con la información disponible se considera que este tipo de amenaza y/o riesgo no tiene capacidad para afectar de forma significativa, directa o indirectamente, al desarrollo de la misma.

Por lo tanto, en general, en cuanto a los posibles riesgos que pudieran afectar al área objeto de estudio, cabe indicar que la exposición es prácticamente NULA o MUY BAJA.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 68/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 374/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

7.- CUALQUIER PROBLEMA MEDIOAMBIENTAL EXISTENTE. QUE SEA RELEVANTE PARA EL PLAN, INCLUYENDO EN PARTICULAR LOS PROBLEMAS RELACIONADOS CON CUALQUIER ZONA DE ESPECIAL IMPORTANCIA MEDIOAMBIENTAL, COMO LAS ZONAS DESIGNADAS DE CONFORMIDAD CON LA LEGISLACIÓN APLICABLE SOBRE ESPACIOS NATURALES Y ESPECIES PROTEGIDAS Y LOS ESPACIOS PROTEGIDOS DE LA RED NATURA 2000

En cuanto al estado actual del área de estudio y sus condiciones ambientales, es importante destacar un alto grado de antropización (ver plano del Estado Actual: vegetación, fauna, suelos, usos e infraestructura).

La parcela en cuestión ha experimentado diversos procesos y actuaciones que han deteriorado su calidad ambiental y paisajística. Entre estos factores se incluyen la intensa ocupación agrícola en épocas pasadas, la presencia de diversas tipologías de edificaciones para diferentes usos y, especialmente, la elevada antropización del entorno. Esta antropización se debe a movimientos de tierras y depósitos de rellenos antrópicos, algunos asociados a la construcción de la GC-1 y la GC-500, y otros sin un propósito claro.

La degradación del espacio comenzó con la apertura de pistas y caminos agrícolas, el desalojo de la vegetación natural y la roturación de terrenos. Las antiguas superficies de cultivo abandonadas son hoy espacios con escasa o nula vegetación, fácilmente identificables como eriales.

Además de los impactos residuales de las actividades agrícolas, se suman los efectos de diversas edificaciones destinadas a usos comerciales, industriales y de servicios. Destaca un continuo edificatorio al sur de la superficie, adyacente a la carretera GC-500. También es notable la edificación situada al oeste, coincidente con el antiguo canódromo de Maspalomas, actualmente en estado de ruina y abandono total.

Otro factor que contribuye a la degradación de la parcela y al impacto ambiental y paisajístico es el movimiento de tierras y la presencia de acopios de diversos materiales. Estos se concentran principalmente en los márgenes de la autopista GC-1 y la GC-500, realizados para facilitar su construcción o para crear explanadas destinadas a usos urbanos actuales.



Parte de la superficie donde se puede observar las antiguas infraestructuras del canódromo de Maspalomas.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 69/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 375/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50



Edificaciones localizadas al -sur- y anexas a la carretera GC-500 con diferentes usos.



Apoyo y tendido eléctrico en el interior de la superficie de ordenación.



Acopios de diferente naturaleza existentes en la zona oriental del sector.

- **Exposición a pérdida de valor natural**

En lo que respecta a zonas de importancia medioambiental, el principal problema que se puede identificar en el sector se refiere a la situación en que se encuentra en la periferia el Hábitat de Interés Comunitario 5330, aunque está muy degradado y tiene su continuidad paralelo a la autopista.

Toda la superficie del ámbito se ha visto sometido a una notable presión por los usos agrarios del pasado, así como las actividades y usos antrópicos del presente, que han causado a lo largo de los años una regresión del hábitat natural, fragmentándolo, degradando la comunidad vegetal potencial debido a la invasión de especies propias de ambientes degradados y exóticas invasoras que compiten con la vegetación natural, etc.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 70/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 376/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

8.- CARACTERÍSTICAS MEDIOAMBIENTALES DE LAS ZONAS QUE PUEDEN VERSE AFECTADAS DE MANERA SIGNIFICATIVA Y SU EVOLUCIÓN TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO ESPERADO EN EL PLAZO DE VIGENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR

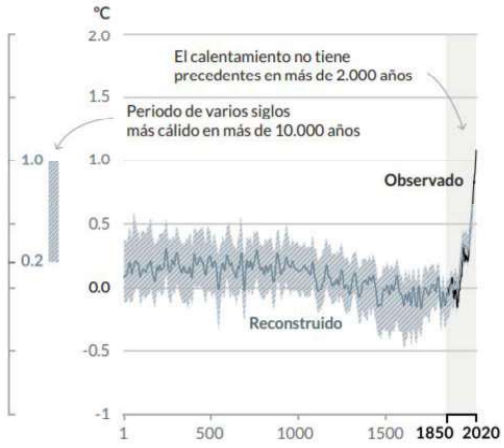
El diagnóstico de las características medioambientales de las zonas potencialmente afectadas en el ámbito de la Modificación de Bellavista tiene como objetivo evaluar la situación de los elementos heredados que conforman el actual paisaje urbanizado. Esto permitirá identificar posibles implicaciones de los cambios normativos propuestos.

Dado que se considera conveniente realizar un informe ambiental estratégico mediante una evaluación estratégica simplificada, se presenta la situación actual y las potencialidades ambientales del área.

A) ESCALA REGIONAL

A continuación, se realiza una descripción de los efectos derivados del citado fenómeno en las islas Canarias teniendo en cuenta, particularmente, la isla de Gran Canaria, así como la influencia que estos efectos pueden tener en el ámbito objeto de estudio cuando se encuentren consolidados los usos dispuestos en su interior.

El sexto informe de Evaluación del Grupo Intergubernamental de Expertos sobre Cambio Climático (IPCC, por sus siglas en inglés), entidad científica creada en 1988 por la Organización Meteorológica Mundial (OMM) y el Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente (PNUMA), alcanza conclusiones en las que considera que: "*La temperatura media global de la superficie terrestre ha experimentado incrementos sucesivos en las últimas cuatro décadas, de forma que en 2011-2020 fue aproximadamente 1,09 ºC superior a la de 1850-1900.*"



Aumento de la temperatura media global entre 1 d.C. y 2020 d.C. Fuente: Informe Grupo de Trabajo I del IPCC. 2021.

El sexto informe del IPCC revela que la litosfera está experimentando cambios geográficos en lo referente al cambio climático, materializándose sus efectos, principalmente, en los factores que tienen que ver con el nivel del mar, hielo marino de la región ártica y zonas climáticas del hemisferio norte.

- **Incremento del nivel del mar (NMM)**. Se ha observado un aumento, entre 1901 y 2018 de 0,2 metros, tratándose de un crecimiento superior al registrado en cualquier siglo anterior en, al menos, los últimos 3.000 años. Esta subida se debería a la expansión térmica del agua (50%), pérdida de hielo de los glaciares (22%), pérdida de los mantos de hielo (20%) y cambios en el almacenamiento de agua terrestre (8%).

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 71/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

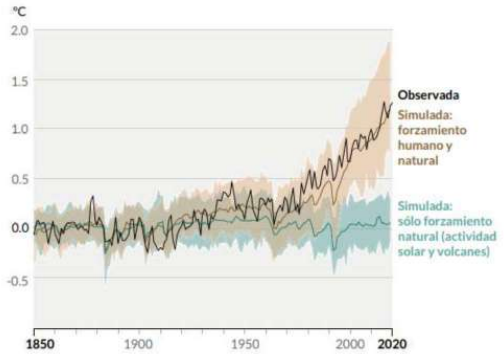
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 377/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

- **Disminución del hielo marino en el Ártico**. Ha experimentado una disminución entre 1979-1988 y 2010-2019, suponiendo una reducción interanual del orden del 40% en septiembre y del 10% en marzo.

- **Zonas climáticas**. Se detecta que las zonas climáticas se han estado desplazando hacia los polos en ambos hemisferios y la temporada de crecimiento vegetal se ha prolongado en promedio hasta dos días por década desde los años 50 del siglo XX en la región extratropical del hemisferio norte.

El sexto informe del IPCC, siguiendo la senda del anterior, afirma de forma contundente la correlación entre la influencia humana y los registros observados y escenarios futuribles del cambio climático. En concordancia con lo anterior, se afirma que "*La influencia humana es la principal causa del calentamiento de la atmósfera, el océano y la superficie terrestre*"**.**



Comparativa entre (1) simulación de forzamiento humano y natural y (2) solamente forzamiento de origen natural. Fuente: Informe Grupo de Trabajo I del IPCC. 2021.

Se establece, por consiguiente, que el calentamiento global observado ha sido, principalmente, causado por emisiones de GEI de origen antrópico, siendo atenuado parcialmente por la emisión de partículas de aerosoles. Los factores naturales y de variabilidad interna han tenido una influencia limitada.

De esta forma, el ser humano es el principal impulsor de:

- Retroceso de los glaciares desde la década de 1900.
- Subida del nivel del mar, al menos, desde 1971.
- Calentamiento de la capa superior del océano desde la década de 1970.
- Acidificación observada de la superficie del océano abierto.

La influencia humana ha contribuido a la disminución de la cobertura de nieve primaveral en el hemisferio norte desde 1950 y a la reducción, por derretimiento, de la superficie observada del manto de hielo de Groenlandia durante las últimas dos décadas.

El cambio climático antropogénico ha provocado el aumento de episodios extremos meteorológicos y climáticos tales como olas de calor, precipitaciones fuertes, sequías y ciclones tropicales desde la década de 1950. La influencia humana ha aumentado la posibilidad de ocurrencia de eventos extremos combinados, incluyendo la concurrencia de sequías y olas de calor, y las combinaciones de factores meteorológicos propicias para los incendios.

Las tendencias futuras indican que "*no hay vuelta atrás en algunos cambios del sistema climático. Sin embargo, algunos cambios podrían desacelerarse y otros podrían detenerse limitando el calentamiento*"**.**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

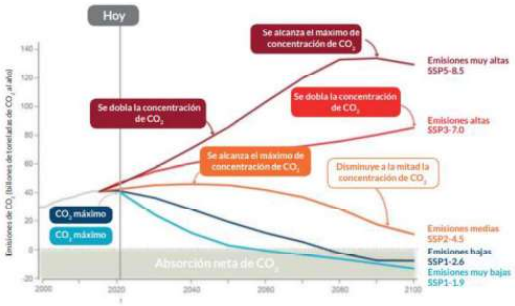
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 72/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

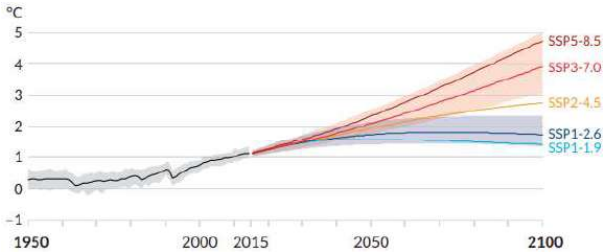
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 378/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

De esta forma, en el sexto informe se plantean diversos escenarios teniendo en cuenta la socioeconomía, capacidad mitigadora o el control sobre contaminación del aire (debida a aerosoles y precursores de ozono distintos del metano).



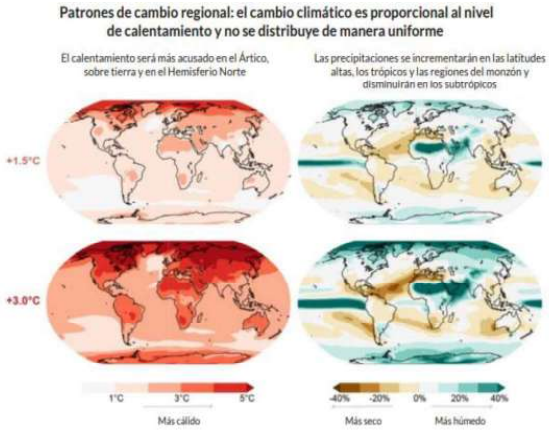
Escenarios (SSP) en función de emisiones de CO_2 en billones de toneladas al año. Fuente: Informe Grupo de Trabajo I del IPCC. 2021.

Los escenarios se traducirían en cambios en la temperatura global en 2100, en relación con el período 1850-1900, alcanzándose hasta 5ºC en 2100 (SSP5-8.5) y 1,5ºC (SSP1-1.9), siendo este último escenario el menos perjudicial.



Aumento de la temperatura según los escenarios (SSP). Fuente: Informe Grupo de Trabajo I del IPCC. 2021.

A nivel regional, estos cambios sustanciosos no se traducen en una distribución uniforme. Con respecto a la variable de temperatura, en elevadas latitudes el calentamiento será más intenso que en bajas latitudes, tratándose de cambios notorios igualmente en áreas centrales de los continentes. Si se analizan las precipitaciones, las latitudes tropicales y elevadas ganarían humedad, mientras que las zonas subtropicales sufrirían una reducción moderada, como se proyecta en las islas Canarias.



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 73/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 379/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Cambio en la distribución, a escala humedad, de las variables de temperatura y humedad. Fuente: Informe Grupo de Trabajo I del IPCC (2021).

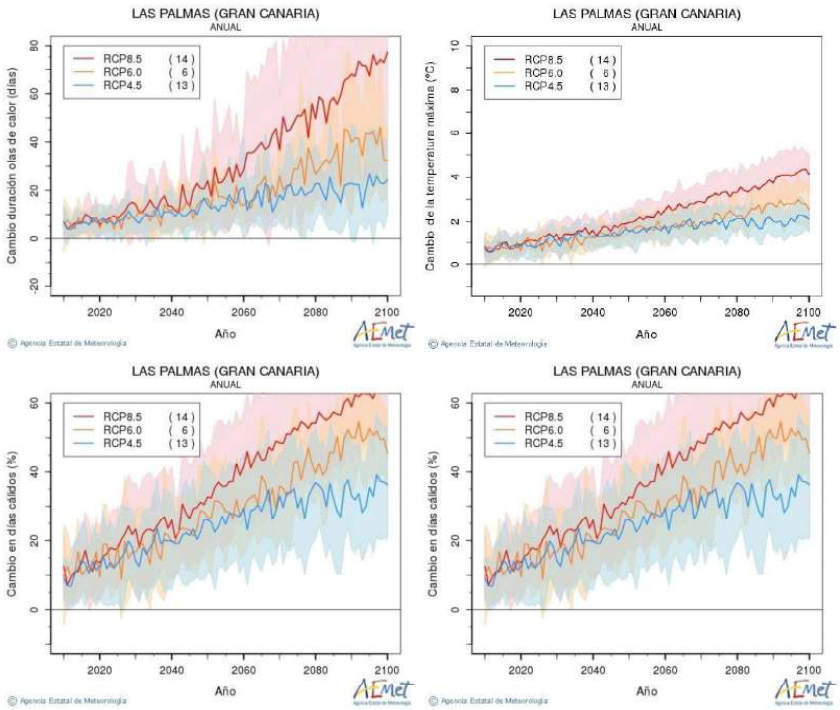
La anterior gráfica confirmaría un aumento de episodios de sequía en Europa Mediterránea; Asia Occidental; África Septentrional, Occidental y meridional; Sudamérica Nororiental y Suroccidental; Norteamérica Suroccidental y Oceanía Suroccidental.

Ante estas proyecciones, los efectos esperables del cambio climático son:

- Pérdida de efectividad de los sumideros naturales (carbono, oceánico y terrestre) a la hora de contrarrestar las emisiones de CO_2.
- Mayor impacto de fenómenos meteorológicos extremos.
- Mayor calentamiento de todas las regiones.
- Aumento de períodos cálidos y disminución de los fríos, incrementándose la intensidad e impacto de olas de calor y frío respectivamente.
- Con el escenario SSP1-1.9 ya se prevén episodios de precipitaciones torrenciales con inundaciones.
- Aumento de sequías agrícolas y ecológicas, así como su frecuencia e intensidad.

A partir de toda esta información, la Agencia Estatal de Meteorología (AEMET) ha realizado una serie de gráficas para las diferentes regiones de España (Mediterráneo, Canarias, etc.), en las que se aprecia la evolución de variables climáticas clave (temperatura, precipitaciones, etc.) en función de los diferentes escenarios propuestos, las cuales han de servir de base para el análisis de los aspectos comentados.

Estas representaciones gráficas son las siguientes para la isla de Gran Canaria:



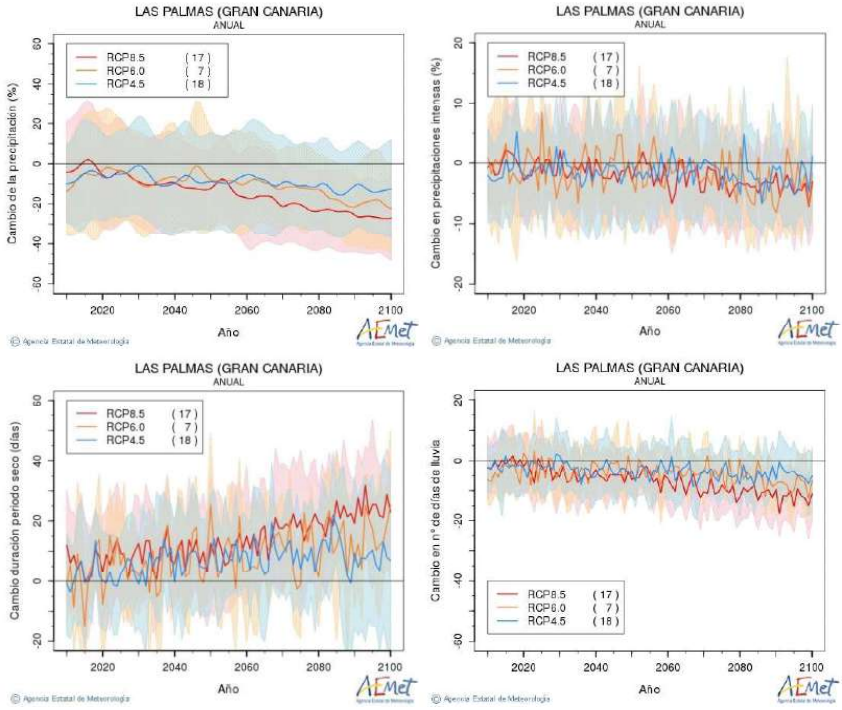
Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 74/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 380/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

En este primer grupo de gráficos de evolución de la Regionalización AR5-IPCC para Gran Canaria se aprecia con claridad, en los cuatro escenarios contemplados, el progresivo incremento de la temperatura en la isla (tanto de la temperatura máxima como de la mínima), con un notable aumento del número de días cálidos y la duración de las olas de calor a lo largo del año, lo que provocará una acentuación del clima árido del ámbito de actuación.



En este segundo grupo de gráficos de evolución de la Regionalización AR5-IPCC para Gran Canaria se observa, en los cuatro escenarios contemplados, una notable reducción de las precipitaciones en la isla, tanto de las generales como de las intensas, así como un incremento en la duración de los periodos secos y un descenso en el número anual de días de lluvia, acentuando el clima árido del ámbito de actuación.

No obstante, a pesar del descenso general de las precipitaciones, en la gráfica relativa al cambio en las precipitaciones intensas se observan una serie de picos importantes en los tres escenarios considerados, especialmente en el RPC 6.0, que parecen implicar que este tipo de fenómenos de lluvias torrenciales pueden ser más intensos, lo que parece lógico atendiendo a los efectos esperables del calentamiento global.

El cambio climático provoca que exista una mayor cantidad de energía en el sistema climático global, lo que con alta probabilidad generará que los fenómenos meteorológicos adversos sean cada vez más intensos (huracanes, tormentas, lluvias torrenciales, etc.), y tiene una consecuencia clara sobre las precipitaciones intensas: esas probablemente serán más escasas, pero se producirán con mayor violencia, descargando un mayor volumen de agua sobre las zonas afectadas en cortos períodos de tiempo, incrementando el riesgo de inundaciones fluviales.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 75/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 381/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

B) ESCALA LOCAL

Para la evaluación y análisis de la vulnerabilidad se ha acudido a la metodología sugerida por el Grupo para la Observación de la Tierra (GOTA) de la Universidad de La Laguna, en el marco de un convenio específico con la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial. En general, se extraen las siguientes conclusiones con base en el análisis realizado en el anterior cuadro:

Temperatura. Se detecta que tanto las temperaturas mínimas como máximas a mediados y finales de siglo experimentan sendos ascensos. En el caso de las temperaturas mínimas, se destaca el escenario RCP 8.5. en donde desde mediados hasta finales de siglo la temperatura subiría en torno a 1,15 y 3,3 ºC aproximadamente. Asimismo, la subida más baja se detecta en el escenario RCP 4.5. en mitad de siglo, con una subida del orden de 0,65 y 1,4 ºC. Por tanto, la subida mínima planteada por ambos escenarios es superior a 0,65 ºC, tratándose de un aumento sensible.

La temperatura máxima, por su parte, alcanza valores más sensibles de aumento que la temperatura mínima. Sobresale el escenario RCP 8.5, ya que desde mediados hasta finales de siglo los valores se encuentran entre 1,5 y 3,6 ºC de forma respectiva. Por su parte, la subida más leve se ubica en el escenario RCP 4.5, con aumentos entre los 0,9 y 1,7 ºC.

Precipitación. A pesar de que en la base de datos seleccionada por el análisis no se indica la variación de precipitaciones, se estima cualitativamente que tendrá lugar en la escala temporal analizada, ya sea en el escenario RCP 4.5 o 8.5, una disminución leve del volumen de precipitaciones acentuado, en todo caso, en el escenario RCP 8.5.

Viento. En relación con el viento, la subida mínima se ubica en el escenario RCP 4.5 a mediados de siglo, con 0,05 m/s. Por otro lado, el crecimiento máximo de la velocidad se ubica en el escenario RCP 8.5, en el final del siglo, registrándose 0,05 m/s. Este último período temporal de dicho escenario es el que mayor aumento de velocidad del viento experimenta.

Radiación solar. Por último, la radiación solar presenta en todos los escenarios un aumento de esta variable. La subida más leve se ubica a mediados de siglo en el escenario RCP 8.5, en donde los valores oscilan entre 7 y 9,2 W/m^2. En el escenario RCP 4.5. la subida es algo inferior, oscilando entre los 6,6 y 7 W/m^2.

Por consiguiente, se puede concluir que los cuatro parámetros analizados registran alteraciones significativas, especialmente en lo referente a la variación de la temperatura y radiación solar recibida en el ámbito. Sin embargo, NO SE PREVÉ que estas variables tengan incidencia significativa sobre el ámbito de la propuesta.

Dicha metodología se basa en proyecciones climáticas regionalizadas para el archipiélago canario y, concretamente, para Las Palmas de Gran Canaria (Gran Canaria). Estos datos han sido publicados y obtenidos por *Weather Research and Forecasting (WRF)*, con base en CMIP5, *Earth Systems Models*; GFDL **–** MIROC **–** ESM e IPSL **–** CM5. Las variables que se van a representar son las relacionadas con la temperatura mínima y máxima (ºC), precipitación (mm), viento (m/s) y radiación (Wh/m^2).

9.- EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES DE LA MODIFICACIÓN MENOR

En el presente punto se van a analizar los objetivos de protección ambiental fijados por las normas de aplicación vigente en los ámbitos nacional e internacional, que sean de aplicación al desarrollo de la actuación propuesta, valorando asimismo como el Documento Inicial Estratégico da cumplimiento a estos objetivos en la elaboración de su propuesta.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 76/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 382/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Para ello se van a diferenciar dos apartados; un primero, en el que se incluirán todas las disposiciones legales que contenga objetivos ambientales que puedan ser aplicables al desarrollo de la actuación analizada, y un segundo, en el que se expondrá el modo en que se han tenido en cuenta estos objetivos en el presente documento.

- **Alternativa 0**

La alternativa "0" se corresponde con el modelo urbanístico resultante o deducible de un escenario en el que no interviene la Modificación Menor. Esta alternativa se corresponde con el escenario en el que se conserva la ordenación establecida en el PGO vigente, por lo que no puede considerarse como una alternativa de ordenación.

Así, la parcela donde se ubicaba el antiguo Canódromo mantendría un uso deportivo, con una edificabilidad de 0,26 m²/m². Las demás parcelas conservarían los usos y edificabilidades asignados a cada una, conforme al cuadro expuesto anteriormente, manteniendo asimismo los parámetros de ocupación, altura y demás condiciones establecidas en sus fichas específicas.

- **Alternativa 1. Desarrollo del suelo a través de dos UA de forma Independiente.**

La alternativa 1, plantea el desarrollo y gestión del suelo a través de solo dos Unidades de Actuación diferenciadas. Se plantea la Unidad de Actuación 1, la mayor de las dos, conformada por la totalidad de los propietarios que nada tienen que ver con el suelo del Canódromo y la Unidad de Actuación 2 con el resto, el suelo del Canódromo.

En esta alternativa 1, en la que se plantea el desarrollo independiente del suelo que pertenece al propietario del Canódromo del resto, se comprueba a continuación y se garantiza que se cumple con las superficies de cesiones y dotaciones con arreglo a la legislación de aplicación en cada una de las Unidades de Actuación.

- **Alternativa 2 Desarrollo y gestión del suelo a través de tres U A de forma independiente**

La alternativa 2 fija de forma general la ubicación de las parcelas de espacios libres, equipamientos y dotaciones, así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos de cada una de las Unidades de Actuación. En este caso la propiedad del Canódromo se ejecuta en la UA-3, excluida en la alternativa anterior.

Estos son los únicos conceptos en que se diferencian las alternativas, manteniéndose la superficie de intervención igual en ambas alternativas de desarrollo, con las mismas distribuciones de uso.

9.1.- METODOLOGÍA CARACTERIZACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS.

Seguidamente se analizan de manera comparativa los probables efectos significativos sobre el medio ambiente de la Alternativa 0 (planeamiento vigente) y las Alternativas 1 y 2 que concretan tres opciones diferenciadas de ordenación estructural y pormenorizada para el sector.

En dicha valoración se incluye la identificación, descripción y caracterización los efectos potenciales del desarrollo de la propuesta sobre los distintos aspectos ambientales, siguiendo los preceptos de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación ambiental. Tomando como base de información la caracterización y diagnóstico ambiental expuesta en apartados anteriores, se expone una valoración cualitativa y cuantitativa de los potenciales impactos ambientales de las determinaciones de las diferentes alternativas consideradas para la ordenación, además de la Alternativa 0, que está orientada

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 77/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 383/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

no solo a identificar la solución de mayor viabilidad ambiental, sino también la más apropiada para mitigar o resolver potenciales impactos y conflictos ambientales, tanto preexistentes como derivados del desarrollo de las determinaciones de la Modificación Menor, y que también definirá las posibilidades para generar procesos de desarrollo equilibrado y sostenido, determinando la ocupación del territorio menos agresiva.

La valoración que se va a desarrollar en este apartado para definir la magnitud de los efectos ambientales significativos se realiza aplicando la normativa vigente, procediéndose a identificar, valorar y definir la incidencia de la propuesta.

La naturaleza y los atributos de un efecto ambiental quedan determinados por un signo y un valor. El signo puede ser positivo, si es beneficioso, o negativo si es perjudicial. El valor se establece en función de la magnitud del impacto y de su incidencia.

Una vez realizada la valoración cualitativa se procederá a la valoración cuantitativa del impacto, para lo cual se empleará la metodología de Conesa, V. 2010 (Conesa, V. Guía Metodológica para la Evaluación del Impacto Ambiental. 4ª Ed. Ediciones Mundi-Prensa. Madrid, España), según la cual se definen los siguientes aspectos:

Efecto significativo: aquel que se manifiesta como una modificación del medio ambiente, de los recursos naturales, o de sus procesos fundamentales de funcionamiento, que produzca o pueda producir en el futuro repercusiones apreciables de los mismos.

Por la variación de la calidad ambiental (Naturaleza): (Signo)
- **Impacto positivo**: admitido como tal tanto por la comunidad científica y técnica como por la población en general, en el contexto de un análisis completo de los beneficios y costes genéricos.
- Impacto negativo: el efecto se traduce en una pérdida de un valor naturalístico, estético-cultural, paisajístico de productividad ecológica o en un aumento de perjuicios ocasionados por la contaminación, la erosión o colmatación.

Por la intensidad o grado de destrucción: (IN)
Este término se refiere al grado de incidencia sobre el factor, en el ámbito específico en el que actúa.
- Impacto muy alto o total: expresa una destrucción casi total del factor considerado en el caso en que se produzca el impacto.
- Impacto mínimo o bajo: expresa una destrucción mínima del factor considerado.
- Impacto medio y alto: sus repercusiones se consideran entre niveles intermedios de los dos citados anteriormente.

Por la extensión: (EX)
Área de influencia teórica del impacto en relación con el entorno de la actividad. Se clasifica según:
- Impacto puntual: tiene un efecto muy localizado.
- **Impacto parcial:** el efecto tiene una incidencia apreciable en el medio.
- **Impacto extenso:** el efecto se detecta en una gran parte del medio analizado.
- Impacto total: el efecto se manifiesta de forma generalizada en todo el entorno considerado.
- Impacto de ubicación crítica: el efecto se produce en un entorno cuya situación hace que sea crítica.

Por el momento en que se manifiesta: (MO)
El plazo de manifestación del impacto (alude al tiempo que transcurre desde la ejecución de la acción y el comienzo o aparición del efecto sobre el factor del medio considerado)
- Impacto largo plazo: el efecto se manifiesta al cabo de cierto tiempo desde el inicio de la actividad, como consecuencia de la aportación progresiva de agentes o sustancias debido a su acumulación a bien a su efecto sinérgico (más de 5 años).
- Impacto medio plazo: similar al anterior, pero en un periodo de tiempo que va de un año a cinco años.
- Impacto inmediato: el efecto en el que el plazo de tiempo desde que se produce la acción hasta que se manifiesta el impacto es prácticamente nulo (inferior a un año).
- Impacto de momento crítico: el efecto cuyo momento de aparición es crítico, independientemente del plazo de manifestación.

Por su persistencia: (PE)

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 78/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 384/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Se refiere al tiempo, que supuestamente, permanecería el efecto desde su aparición y, a partir del cual el factor afectado retornaría a las condiciones iniciales previas a la acción por medios naturales, o mediante la introducción de medidas correctoras.
- Fugaz: La alteración que ocasiona prácticamente no se aprecia en el tiempo. La permanencia del efecto tiene lugar durante menos de un año.
- **Impacto temporal:** la alteración que ocasiona no permanece en el tiempo. Si dura entre uno y diez años.
- Impacto permanente: la alteración es indefinida en el tiempo. A efectos prácticos se considera permanente cuando tiene una duración mayor de 10 años.

Por su reversibilidad: (RV)
Se refiere a la posibilidad de reconstrucción del factor afectado como consecuencia de la acción acometida, es decir, la posibilidad de retornar a las condiciones iniciales previas a la acción, por medios naturales, una vez aquella deja de actuar sobre el medio.
- Corto plazo: la recuperación es inmediata tras el cese de la actividad y no precisa prácticas correctoras o protectoras (se retoman las condiciones iniciales en menos de un año).
- **Medio plazo**: la alteración puede ser asimilada por el entorno gracias al funcionamiento de los procesos naturales y o actuación del hombre (se retoman las condiciones iniciales entre uno y diez años).
- **Irreversible:** no es posible retornar a la situación anterior por medios naturales.

Por la interrelación de acciones y/o efectos: (SI)
Este atributo contempla el reforzamiento de dos o más efectos simples. La componente total de la manifestación de los efectos simples, provocados por acciones que actúan simultáneamente, es superior a la que cabría de esperar de la manifestación de efectos cuando las acciones que las provocan actúan de manera independientes, no simultáneas.
- **Sin sinergismo:** Cuando una acción actuando sobre un factor, no es sinérgica con otras acciones que actúan sobre el mismo factor.
- **Sinérgico:** se produce cuando el efecto conjunto en presencia simultánea de varios agentes o acciones supone una incidencia mayor que el efecto suma.
- **Muy Sinérgico**: Si la incidencia es altamente sinérgica.

Por su acumulación: (AC)
Atributo referido al incremento de la manifestación del efecto, cuando persiste de forma continuada o se reitera la acción que lo genera.
- **Impacto simple**: el efecto se manifiesta sobre un solo componente ambiental o cuyo modo de acción es individualizada.
- Impacto acumulativo: el efecto al prolongarse en el tiempo la acción del agente inductor, incrementa progresivamente su gravedad.

Por la relación Causa-Efecto: (EF)
Este atributo se refiere a la forma de manifestación del impacto sobre el factor, como consecuencia de una acción.
- **Impacto directo:** su efecto tiene incidencia inmediata en algún factor ambiental.
- **Impacto indirecto o secundario:** el efecto supone una incidencia inmediata respecto a la interdependencia de un factor ambiental con otro.

Por su periodicidad: (PR)
Se refiere a la regularidad con que se manifiesta el efecto.
- Impacto continuo: el efecto se manifiesta a través de alteraciones regulares (constantes) en su permanencia.
- Impacto discontinuo o irregular: el efecto se produce a través de alteraciones irregulares (impredecibles) en su permanencia.
- Impacto periódico: el efecto se manifiesta de manera cíclica o recurrente en el tiempo.

Por su capacidad de recuperación: (MC)
Posibilidad de reconstrucción total o parcial del factor afectado como consecuencia de la acción ejercida. Es decir, está referida a la posibilidad de retornar a las condiciones iniciales previas a la acción, por medio de la intervención humana (introducción de medidas correctoras).
- **Impacto irrecuperable**: la alteración del medio es imposible de reparar ya sea por la acción natural o por la acción del hombre (la alteración es imposible de reparar).
- **Impacto mitigable:** los efectos pueden paliarse o mitigarse de forma ostensible, mediante el establecimiento de medidas correctora (la recuperación es parcial).
- **Impacto recuperable:** el efecto de la alteración puede eliminarse por la acción humana (la recuperación es total).

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 79/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 385/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Hay que señalar que esta variada tipología de impactos no es en absoluto excluyente, ya que un mismo impacto puede pertenecer a la vez a dos o más grupos tipológicos.

A partir de la caracterización, se realiza una valoración de la **importancia del impacto con la siguiente fórmula:**

I = +/- (3IN+2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)

En función de dicho valor se considerará:

<25 COMPATIBLE
25-50 MODERADO
51-75 SEVERO
>75 CRÍTICO

Compatible: Aquel cuya recuperación es inmediata tras el cese de la actividad, y no precisa medidas preventivas o correctoras

Moderado: Aquel cuya recuperación no precisa medidas preventivas o correctoras intensivas, y en el que la consecución de las condiciones ambientales iniciales requiere cierto tiempo.

Severo: Aquel en que la recuperación de las condiciones del medio exige medidas preventivas o correctoras, y en el que, aún con esas medidas, aquella recuperación precisa un periodo de tiempo dilatado.

Crítico: Aquel cuya magnitud del impacto es superior al umbral aceptable. Con él se produce una pérdida permanente de la calidad de las condiciones ambientales, sin posible recuperación, incluso con la adopción de medidas protectoras o correctoras.

A esta valoración de impactos, se le añade NULO, reservándose esta última valoración para aquellas variables sobre la que no habrá incidencia ambiental de ningún tipo, quedando justificado en el texto.

En la siguiente tabla aparecen los valores que toman las distintas características de los impactos:

NATURALEZA (N)	
Positivo	+
Negativo	-

EXTENSIÓN (EX)	
Puntual	1
Parcial	2
Extenso	4
Total	8
Crítica	(+4)

PERSISTENCIA (PE)	
Fugaz	1
Temporal	2
Permanente	4

SINERGIA (SI)	
Sin sinergismo (simple)	1
Sinérgico	2
Muy sinérgico	4

EFECTO (EF) (relación-causa efecto)	
Indirecto (secundario)	1
Directo	4

RECUPERABILIDAD (MC)

INTENSIDAD (I)	
Baja	1
Media	2
Alta	4
Muy alta	8
Total	12

MOMENTO (MO)	
Largo Plazo	1
Medio Plazo	2
Inmediato	4
Crítico	(+4)

REVERSIBILIDAD (RV)	
Fugaz (corto plazo)	1
Medio Plazo	2
Irreversible	4

ACUMULACIÓN (AC) (incremento progresivo)	
Simple	1
Acumulativo	4

PERIODICIDAD (PR) (regularidad en la manifestación)	
Irregular y discontinuo	1
Periódico	2

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 80/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 386/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Recuperable	1
Mitigable	4
Irrecuperable	8

Continuo	4

Antes de comenzar con la valoración es importante hacer notar que las alternativas propuestas se desarrollan fuera de Espacio Natural Protegido por la legislación canaria o nacional, e igualmente fuera de los espacios que conforman la Red Natura 2000.

Del mismo modo se ha de tener en cuenta que las alternativas propuestas se desarrollan cumpliendo con los objetivos ambientales explicitados en apartados anteriores, puesto que se considera este hecho imprescindible para ser considerados como alternativas viables. La metodología de valoración de efectos utilizada en el presente estudio no sólo está orientada a identificar, mitigar o resolver potenciales impactos y conflictos derivados del desarrollo de las determinaciones de esta propuesta, sino que también definirá las posibilidades para generar procesos de desarrollo urbano equilibrado y sostenido, determinando la ocupación del territorio menos agresiva.

9.2.- VALORACIÓN DETALLADA Y SIGNO DE LOS IMPACTOS Y DE SUS PROBABLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS INDUCIDOS POR LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LA MODIFICACIÓN MENOR.

Los impactos apreciables en el medio ambiente, producidos por la aplicación de las determinaciones que conlleve el desarrollo de la Modificación Menor, se dividen en las siguientes fases:

1.- Fase de Ejecución: Obras y Edificaciones.
2.- Fase Operativa: Funcionamiento.

- **FASE DE EJECUCIÓN**

ASPECTO AMBIENTAL: BIODIVERSIDAD

Dada la escasa riqueza y diversidad natural que presenta la superficie, así como la presión antrópica a que se encuentra sometida, y teniendo en cuenta las determinaciones de la propuesta en las tres alternativas (incluyendo la alternativa 0), cabe descartar que el desarrollo de la misma pueda producir efectos negativos directos o indirectos significativos sobre la biodiversidad, pues su ejecución no implica destrucción o pérdida de áreas destacadas en este aspecto, ni va a inducir impacto notable en lo que respecta a la reducción de la abundancia y diversidad o variedad de especies florísticas y faunísticas, ni desequilibrios en los ecosistemas naturales.

En el caso particular de la biodiversidad florística, la incidencia no será significativa siempre que para la implantación y mantenimiento de zonas ajardinadas se evite el empleo de especies florísticas incluidas en el catálogo de especies invasoras (Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras), para evitar que estas especies agresivas puedan escaparse de cultivo y entrar en competencia con la vegetación natural propia de las áreas del entorno y de la isla; siendo además recomendable que para la consolidación de zonas ajardinadas que se recurra, al menos parcialmente, a la utilización de especies autóctonas y/o endémicas propias del piso bioclimático en que se sitúa la superficie, para contribuir a la preservación del patrimonio vegetal insular.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 81/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 387/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	4	4
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-21 COMPATIBLE**	**-21 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: FLORA Y VEGETACIÓN

Considerando la inexistencia de áreas de interés florístico, formaciones vegetales naturales singulares, hábitats de interés comunitario y de especies sometidas a protección, cabe de partida descartar que la ejecución de las determinaciones de la Modificación Menor en ninguna de sus alternativas pueda inducir algún efecto adverso significativo sobre la flora o la vegetación.

Es importante reiterar la necesidad de evitar para el empleo de especies florísticas incluidas en el catálogo de especies invasoras (*Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, de especies exóticas invasoras*) para el desarrollo de zonas verdes, para evitar que estas especies agresivas puedan entrar en competencia con la vegetación natural del entorno.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	1	1
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	1	1
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-14 COMPATIBLE**	**-14 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: FAUNA

Se valoran los efectos sobre las especies faunísticas en cuanto a las afecciones ocasionadas por las alteraciones del terreno (pérdida de hábitat) y las molestias ocasionadas por las emisiones de ruidos, gases, partículas en suspensión, etc., asociados a la fase de obras, con especial atención a las especies de la avifauna.

Dentro del ámbito de estudio no existen hábitats faunísticos naturales de interés, ni se identifican especies de la fauna de especial sensibilidad o sometidas a alto régimen de protección ligadas a dicha superficie que pudieran condicionar el desarrollo de la propuesta.

No cabe considerar que la ejecución de las obras asociadas a la Modificación Menor pueda inducir efectos significativos sobre la fauna en ninguna de sus alternativas, pues en ningún caso se produce

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 82/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 388/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

pérdida ni fragmentación de áreas de interés faunístico o hábitats de interés, ni efectos negativos directos o indirectos sobre especies relevantes de la fauna.

* Valoración de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	-16 COMPATIBLE	-16 COMPATIBLE

ASPECTO AMBIENTAL: GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA (TIERRA)

Atendiendo a las características geológicas y geomorfológicas y teniendo en cuenta que en el ámbito de estudio han sido eliminados por completo los rasgos geomorfológicos originales por efecto de la ocupación antrópica (movimientos de tierra, edificación, pavimentación, asfaltado, etc.), y considerando que ninguna de las alternativas de la Modificación Menor implica realización de movimientos de tierra de consideración, cabe concluir que la propuesta de la Modificación Menor en todas sus alternativas inducirá a un impacto prácticamente despreciable sobre estas variables.

* Valoración de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	4	4
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	-23 COMPATIBLE	-23 COMPATIBLE

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 83/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 389/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

ASPECTO AMBIENTAL: SUELOS

La cubierta edáfica natural de la superficie de estudio ha sido eliminada por completo, por lo que no cabe esperar efectos negativos sobre esta variable.

* Valoración de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	NULO	NULO

ASPECTO AMBIENTAL: HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA (AGUA)

En lo que respecta a la hidrología: el ámbito de estudio no incide directa ni indirectamente sobre la red de barrancos local, ni sobre la red de drenaje de pluviales del espacio urbanizado.

En cuanto a la hidrogeología: no cabe esperar afección de consideración asociada a alteraciones de la recarga natural de las aguas subterráneas debido a la naturaleza y entidad de la superficie afectada por las determinaciones de la Modificación Menor en ninguna de sus alternativas.

* Valoración de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	-18 COMPATIBLE	-18 COMPATIBLE

ASPECTO AMBIENTAL: CALIDAD DEL AIRE

Atendiendo a las perturbaciones temporales de este factor relacionadas con la fase de obras (movimientos de tierras, demolición de edificación existente, combustión de motores de maquinaria, etc.), cabe considerar que las afecciones sobre la calidad del aire derivadas de la ejecución de las determinaciones previstas en las alternativas de la Modificación Menor serán poco significativas y fácilmente controlables mediante la aplicación de medidas correctoras.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	2	2
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 84/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 390/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Reversibilidad (RV)	-	2	2
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-23 COMPATIBLE**	**-23 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: FACTORES CLIMÁTICOS

Ninguna de las determinaciones de la propuesta en ninguna de sus alternativas presenta potencialidad para inducir modificaciones de consideración en los factores climáticos, atendiendo en especial a posibles incrementos de temperatura o a modificación de la incidencia de los vientos a escala local, durante la fase de ejecución.

* Valoración de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-18 COMPATIBLE**	**-18 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: CAMBIO CLIMÁTICO (HUELLA DE CARBONO).

Los efectos negativos potenciales sobre el cambio climático (calentamiento global) consisten en la inducción de dicho fenómeno debido a las emisiones de gases de efecto invernadero (en especial de CO_2) derivadas de la quema de combustibles fósiles asociada a la demanda de energía eléctrica, al empleo de la maquinaria y vehículos implicados en las obras, a la elaboración de los materiales y extracción de materias primas necesarias para su desarrollo, la gestión de los residuos, etc.

En este sentido, se descarta que las diferentes alternativas propuestas para la Modificación Menor puedan inducir emisiones de gases potencialmente inductoras del cambio climático de consideración. Se descarta asimismo que el desarrollo de las obras proyectadas, tanto en la alternativa A1 como en la alternativa A2 implique incidencia negativa sobre el cambio climático relacionada con la liberación de gases potencialmente inductores de dicho fenómeno debido a movilización de suelos, a la inducción de fenómenos de erosión y/o a la eliminación de masas significativas de vegetación que actúen en la actualidad como sumideros de gases de efecto invernadero.

* Valoración de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 85/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 391/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-18 COMPATIBLE**	**-18 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: POBLACIÓN

En cuanto a la potencial afección sobre la población y en general los usos del entorno, las incidencias más relevantes en las alternativas 1 y 2 estarán relacionadas con las afecciones temporales de la calidad del aire (emisiones de polvo, gases, etc.), las emisiones acústicas, las alteraciones paisajísticas y las incidencias sobre el viario adyacente durante la etapa de obras.

Las alternativas de desarrollo de la Modificación Menor no requieren para su desarrollo obras con envergadura suficiente para alterar el bienestar de la población de manera significativa.

En cuanto a los usos, compensan modificar el estado actual del frente a la Avenida de Moya donde hay usos comerciales e industriales degradados y el interior del resto de parcelas con amplios grados de degradación ambiental por por la ejecución de viviendas residencial, entre otras dotaciones. En el caso de la alternativa 2 se incluye la totalidad de la propiedad del Canódromo.

La alternativa 0 no supone afección alguna sobre esta variable.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	**Alternativa 0**	**Alternativa 1**	**Alternativa 2**
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	1	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-20 COMPATIBLE**	**-19 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: SALUD HUMANA

Los principales efectos potenciales negativos que podrían repercutir sobre la salud humana relacionados con la fase de obras en las alternativas 1 y 2 son los debidos a las alteraciones acústicas, que pueden producir pérdida de audición y otros daños en el oído, ocasionar trastornos físicos y psicológicos en el organismo humano (perturbación del sueño, stress, etc.).

En el apartado anterior se analiza la potencial incidencia sobre poblaciones, y por tanto sobre la salud humana, por efecto del ruido asociado a la ejecución de la propuesta, concluyéndose que la afección no será significativa en ningún caso durante la fase de obras sobre los usos residenciales colindantes, tratándose además de un efecto temporal.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 86/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 392/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

En lo relativo a esta afección, será de aplicación el R.D. 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas que garanticen la no afección de la salud humana:

Legislación Estatal

Ley 37/2003 de 17 de noviembre del Ruido. – R.D. 1367/2007

Según se indica en el artículo 1: "el objeto de esta Ley es prevenir, vigilar y reducir la contaminación acústica para evitar y reducir los daños que de esta pueden derivarse para la salud humana, los bienes o el medio ambiente", siendo el ámbito de aplicación (artículo 2) " todos los emisores acústicos, ya sean de titularidad pública o privada, así como las edificaciones en su calidad de receptores acústicos".

En esta ley se definen los tipos de áreas acústicas, se indican de forma general, los planes de actuaciones y se dictan las directrices generales que se deben desarrollar en los oportunos reglamentos respecto índices a acústicos, valores límite de inmisión y emisión, contenido y exigencias para los mapas de ruido, las líneas de actuación para las prevención y corrección de la contaminación acústica, el régimen sancionador, etc.

a) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
b) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.
c) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.
d) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el párrafo anterior.
e) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.
f) Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.
g)Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.

En el artículo 15 se establecen los niveles de calidad acústica aplicable a las distintas áreas acústicas en áreas urbanizadas existentes, en función de los distintos periodos del día, definidos según: día (Ld), en una dimensión de 12 horas; tarde (Le) correspondiente a 4 horas y noche (Ln) correspondiente a 8 horas. Estos niveles se presentan en la siguiente tabla:

TABLA				
OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA EN ÁREAS URBANIZADAS EXISTENTES				
Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiere una especial protección contra la contaminación acústico	60	60	50
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65	65	55
d	Sectores del territorio con predomino de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c)	70	70	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

Las alteraciones temporales de la calidad del aire (emisiones de polvo y gases) no constituyen un efecto que pueda inducir afección de la salud humana dada la entidad de las obras, y son controlables.

Considerando las limitaciones impuestas por la normativa sectorial, con carácter general, cabe descartar que durante la fase de obras se puedan producir emisiones acústicas, y/o alteraciones de la calidad atmosférica (emisiones de gases, partículas), que puedan producir efectos de consideración sobre la salud humana.

La alternativa 0 no supone afección sobre esta variable.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 87/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 393/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-19 COMPATIBLE**	**-19 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: BIENES MATERIALES Y PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL

De la información documental disponible y del reconocimiento del ámbito de estudio se desprende que en el ámbito de la Modificación Menor no existe ninguna manifestación con valor patrimonial etnográfico ni arqueológico, ni de interés monumental o arquitectónico evidente en superficie, que pudiera condicionar el desarrollo de la propuesta.

Toda afección sobre este aspecto se encontraría relacionada con el improbable hallazgo de alguna manifestación de interés que haya permanecido oculta en el subsuelo, situación muy improbable sobre todo teniendo en cuenta que la superficie del sector ya se encuentra edificada e intervenida por la urbanización.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-18 COMPATIBLE**	**-18 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: INFRAESTRUCTURAS, MOVILIDAD Y TRANSPORTE

La infraestructura más relevante existente en el sector, que podría resultar afectada de manera indirecta durante la fase de obras en las alternativas 1 y 2 (intensificación del tráfico pesado, retenciones, incremento del riesgo de accidentes, deterioro, etc.) es la viaria que discurre en la proximidad del espacio; si bien las determinaciones de la Modificación Menor no implican obras que puedan repercutir de manera negativa significativa sobre dicho viario, -alteraciones directas y/o indirectas (modificación

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 88/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 394/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

de trazado, cortes temporales, alteraciones funcionales, retenciones, inducción de riesgo de accidentes, etc.)-.

En cualquier caso, se deberán adoptar medidas que eviten la afección temporal o permanente de infraestructuras activas, (viales, redes de servicio, pasos, etc.), durante la etapa de obras asociadas al desarrollo de la Modificación Menor

La alternativa 0 no supone afección alguna sobre esta variable.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	2	2
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	2	2
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-23 COMPATIBLE**	**-23 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: PAISAJE

El ámbito de la actuación comprende un sector de suelo urbano con elevado grado de consolidación por la edificación, el viario, etc. y, las determinaciones de la Modificación Menor no implican incremento o traslado de los espacios destinados a ocupación edificatoria que comporten alteraciones paisajísticas temporales y definitivas de la urbanización respecto a la situación actual ni a la ordenación vigente, -en particular no van a incrementar de manera significativa respecto a la misma la intrusión visual asociada a la edificación del sector-.

Atendiendo a la transformación de las características paisajísticas del territorio, teniendo en cuenta las afecciones temporales propias de las obras, (movimientos de tierras, demoliciones, presencia de maquinaria pesada, etc.), pero sobre todo a la transformación definitiva del paisaje por la culminación de la implantación de los usos asignados en el interior del espacio en las alternativas 1 y 2, cabe señalar que los efectos de las determinaciones de la Modificación Menor no se traducirán en afecciones paisajísticas relevantes, ni en cuanto a pérdida de calidad paisajística natural ni en cuanto a intrusión visual.

Desde el punto de vista del paisaje urbano, el desarrollo de la propuesta supone la recuperación de un espacio degradado y que se integraría convenientemente en el entorno. Debido a su ubicación, se vincularía fácilmente a los comercios y espacios residenciales que los rodean dinamizando las áreas comerciales y mejorando el aspecto visual de la entrada al núcleo turítico.

La alternativa 0 conllevaría al sostenimiento de la situación actual, con el proceso de degradación ambiental y paisajística que ello supone.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 89/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 395/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	+	+
Intensidad (I)	2	1	1
Extensión (EX)	1	1	1
Momento (MO)	1	4	4
Persistencia (PE)	4	4	4
Reversibilidad (RV)	4	4	4
Sinergia (SI)	1	1	1
Acumulación (AC)	1	-	-
Efecto (EF)	4	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	4	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	-27 MODERADO	+23 COMPATIBLE	+23 COMPATIBLE

ASPECTO AMBIENTAL: CONSUMO DE AGUA

En la fase de ejecución de la propuesta, las determinaciones de la Modificación Menor, en ninguna de sus alternativas de desarrollo, inducen a una variación relevante en el consumo de agua -necesario para la aplicación de riegos correctores de emisiones de polvo, para compactaciones y para la elaboración de hormigones-.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	1	1
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	-17 COMPATIBLE	-17 COMPATIBLE

ASPECTO AMBIENTAL: CONSUMO DE ENERGÍA

Ninguna de las determinaciones de la propuesta en ninguna de sus alternativas presenta potencialidad para inducir afecciones de consideración en lo que respecta al consumo de energía durante la fase de obras en contraste con la alternativa 0.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 90/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 396/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	1	1
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-17 COMPATIBLE**	**-17 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: GENERACIÓN DE RESIDUOS

Ninguna de las determinaciones de la propuesta, en ninguna de las alternativas de desarrollo (A1 y A2) presenta potencialidad para inducir afecciones de consideración en lo que respecta a la producción de residuos durante la fase de obras. Se entiende por residuo lo recogido en el articulado de *la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular*

Los residuos generados durante la fase de ejecución de la propuesta y su gestión serán fundamentalmente los siguientes:

a) Restos vegetales, generados por las actuaciones de desbroce y limpieza de superficies de las zonas ajardinadas, que alcanzarán un volumen mínimo.

b) Residuos urbanos y asimilables a urbanos, Se considera que el personal implicado en obras generará aproximadamente 0,6 Kg/día de residuos, los cuales se almacenarán adecuadamente en contenedores dispuestos al efecto.

c) Residuos inertes, durante las obras se generarán volúmenes poco importantes de tierras no reutilizables, restos de hormigón, escombros, metales, etc., derivados de los distintos procesos constructivos a desarrollar (demolición de la edificación existente, etc.).

d) Residuos peligrosos, estos residuos (combustibles, disolventes, trapos de limpieza contaminados, pinturas, etc.), pueden constituir un foco de contaminación en caso de mala gestión y almacenamiento; por lo que, aunque no cabe esperar una producción significativa de residuos de esta naturaleza, deberán ser convenientemente almacenados para su entrega periódica a gestor autorizado.

Con carácter general, las cantidades de los distintos tipos indicados serán muy poco significativas, tratándose en cualquier caso de materias que deberán ser objeto de adecuado manejo, almacenamiento temporal y gestión, para evitar afecciones paisajísticas o inducción de contaminación.

La alternativa 0 no supone afección alguna sobre esta variable.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	2	2
Extensión (EX)	-	2	2
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	2	2
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 91/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 397/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-17 COMPATIBLE**	**-17 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y RED NATURA 2000

Teniendo en cuenta la distancia que separa las actuaciones previstas en la Modificación Menor respecto a los Espacios Naturales Protegidos y adscritos La Red Natura 2000 del entorno, cabe considerar que los efectos potenciales directos e indirectos de la fase de obras sobre estas áreas serán nulos.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**NULO**	**NULO**

ASPECTO AMBIENTAL: INTERRELACIÓN ENTRE TODOS LOS FACTORES

La valoración de los potenciales efectos ambientales de la Modificación Menor sobre los distintos aspectos ambientales anteriormente realizada en las tres alternativas revela que las principales interrelaciones entre efectos (en lo que confieren a las alternativas 1 y 2) tienen que ver con las perturbaciones debidas a las emisiones acústicas y de partículas asociadas a la fase de ejecución de las propuestas, y su potencial incidencia directa sobre la calidad del aire, e indirecta sobre la población, y los usos del entorno; aunque no cabe considerar un efecto sinérgico, ni acumulativo, ni significativo en este caso debido a la interrelación de tales efectos, que además tendrán carácter temporal y serán minimizables.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	2	2
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-20 COMPATIBLE**	**-20 COMPATIBLE**

- **FASE OPERATIVA: FUNCIONAMIENTO.**

ASPECTO AMBIENTAL: BIODIVERSIDAD

Dada la escasa riqueza y diversidad natural que presenta la superficie afectada por la Modificación Menor y su entorno, cabe descartar que la propuesta en ninguna de las alternativas (A1 y A2) pueda producir efectos negativos indirectos significativos sobre la biodiversidad en la fase operativa.
En lo que respecta a la vegetación, la incidencia no será en ningún caso significativa, dado que en el entorno próximo al ámbito no se identifican áreas de particular sensibilidad en lo que respecta a la

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 92/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 398/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

biodiversidad, si bien resulta recomendable que, en previsibles labores de mantenimiento de zonas verdes, se evite el empleo de especies florísticas incluidas en el catálogo de especies invasoras (Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras), para evitar que estas especies agresivas puedan escaparse de cultivo y entrar en competencia con la vegetación natural del entorno; siendo además recomendable que para el mantenimiento y consolidación de zonas ajardinadas se recurra, al menos parcialmente, a la utilización de especies autóctonas y/o endémicas propias del piso bioclimático en que se sitúa la superficie, para contribuir a la preservación del patrimonio vegetal insular.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	2	2
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	-20 COMPATIBLE	-20 COMPATIBLE

ASPECTO AMBIENTAL: FLORA

En cuanto a la evolución que seguirán las diferentes especies usadas en la revegetación de los espacios ajardinados previstos en la Modificación Menor, se consideran las normales, siempre que se evite la introducción de especies exóticas agresivas, para que no se generen interacciones con la vegetación natural del entorno, la introducción y favorecimiento de la proliferación de especies foráneas que pueden tener carácter invasor, etc., en las labores de reposición de marras en zonas verdes.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	NULO	NULO

ASPECTO AMBIENTAL: FAUNA

Como se ha indicado anteriormente, en el ámbito de la Modificación Menor no se identifican elementos faunísticos singulares o hábitats de particular interés en lo que respecta a la fauna; y cabe considerar que dicha propuesta en ninguna de sus alternativas implica actuaciones que puedan incrementar la presión urbana (aumento relevante de las perturbaciones asociadas a la intensificación de tráfico, de presencia humana, la iluminación, etc.) respecto a las determinaciones de la planificación vigente, que mantendrá sus condiciones de calidad ambiental en parámetros muy similares a los actuales durante la fase operativa de la propuesta.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 93/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 399/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	4	4
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	-23 COMPATIBLE	-23 COMPATIBLE

ASPECTO AMBIENTAL: GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA (TIERRA)

En la fase operativa no se producen efectos sobre la geología ni sobre la geomorfología.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	NULO	NULO

ASPECTO AMBIENTAL: SUELOS

En la fase operativa no se producen efectos sobre los suelos.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	NULO	NULO

ASPECTO AMBIENTAL: HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA (AGUA)

El sector dispone de una red de evacuación de pluviales de la urbanización que, como hasta ahora, continuará operando de manera adecuada en momentos de lluvias intensas, por lo tanto, en la fase operativa no se producen efectos en ninguna de sus alternativas.

Por lo que respecta al mantenimiento de las zonas ajardinadas (Alternativas 1 y 2), se descarta que el empleo de fitosanitarios pueda inducir contaminación de las aguas superficiales o subterráneas, dada la regulación de su empleo establecida por la legislación vigente.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 94/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 400/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	1	1
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-16 COMPATIBLE**	**-16 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: CALIDAD DEL AIRE

Se contemplan posibles focos de alteración de la calidad del aire debido al aumento de la circulación de vehículos (liberación de gases contaminantes (Nox, CO2, CO) y partículas de inquemados por la combustión de la gasolina en los motores, además de ruido) y al incremento de la iluminación artificial del área, así como a las potenciales emisiones asociadas a la intensificación del uso urbano del espacio.

Tomando como referencia la ordenación vigente, las determinaciones de la Modificación Menor no inducirán una intensificación del uso urbano del sector, pues no van a suponer un incremento significativo de la afluencia y circulación de vehículos, personas, etc.

En conjunto, las potenciales perturbaciones con capacidad para afectar a la calidad del aire asociadas a la fase operativa del sector en sus dos alternativas, en particular las relacionadas con la implementación de uso residencial y comercial (Alternativa 2) no serán significativas, serán rápidamente dispersadas por la acción de barrido del aire, y deberán en cualquier caso encontrarse por debajo de los límites permitidos por la legislación sectorial vigente; pudiéndose además descartar un efecto sinérgico o acumulativo de consideración con las emisiones asociadas a usos del entorno.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	1	1
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-16 COMPATIBLE**	**-16 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: FACTORES CLIMÁTICOS

La propuesta en ninguna de sus alternativas lleva asociados efectos con capacidad para inducir modificaciones de consideración en los factores climáticos en su fase operativa, ni debido a incremento de superficie edificada que pueda inducir aumento de la temperatura del aire, ni a la introducción de barreras (vegetales o edificatorias) que pudieran desviar o frenar la libre circulación del aire o alterar el régimen de vientos que incide en la zona.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 95/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 401/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	1	1
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	1	1
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-17 COMPATIBLE**	**-17 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: CAMBIO CLIMÁTICO (HUELLA DE CARBONO)

Si bien resulta muy difícil realizar una estimación adecuada de la huella de carbono asociada a la propuesta en todas sus alternativas, cabe estimar que sus determinaciones no van a tener repercusiones de consideración en lo que respecta al cambio climático y a la emisión de gases de efecto invernadero, pues no va a producir incremento de los consumos de energía eléctrica y combustibles respecto a la ordenación vigente.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	1	1
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	1	1
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-17 COMPATIBLE**	**-17 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: POBLACIÓN

Las determinaciones de la Modificación Menor en las alternativas 1 y 2 no van a inducir disfunciones o alteraciones negativas significativas sobre la población asentada en la zona de San Fernando – Buenavista, así como en los complejos hoteleros de la zona sur. y su entorno, atendiendo en especial a que las incidencias propias del incremento del tráfico, la iluminación, la generación de ruidos, y en general de intensificación del uso comercial y residencial del sector no van a resultar incrementadas de manera apreciable respecto a la situación actual en la zona como ya se ha indicado.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 96/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 402/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Al contrario, la propuesta, sobre todo en la alternativa 2 con la participación del dueño del canódromo, implica una mejora y potenciación de la calidad de dicha urbanización, y aporta beneficios al sector en que se integra, mejorando la calidad del conjunto, y también tendrá efectos positivos sobre la socioeconomía (contribución a la generación de empleo, a la promoción y mejora de los servicios, incremento de la demanda y oferta de la vivienda, incremento en la oferta de productos de alimentación, etc.), por lo que tendrá buena acogida social.

Las alternativas propuestas no inducen un crecimiento de población significativo, y garantizan la adecuada disposición de servicios comerciales en el sector de la alimentación y una mejora en oferta residencial en condiciones de equidad para todos los sectores de la sociedad y sin distinciones de género, sin inducir efectos referentes a la discriminación por sexos.

Al contrario que las demás alternativas, la alternativa 0 supondría el abandono de una infraestructura cuyos servicios no son funcionales, que conllevaría a la pérdida de empleo, déficit de servicios en lo que respecta al comercio de la alimentación y una oferta de vivienda deficitaria.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	+	+
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	3	4
Reversibilidad (RV)	-	2	2
Sinergia (SI)	-	2	2
Acumulación (AC)	-	1	1
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	3	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**+20 COMPATIBLE**	**+22 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: SALUD HUMANA

Las determinaciones de la Modificación Menor en ninguna de sus alternativas van a inducir alteraciones respecto a la buena convivencia de usos, ni a inducir afecciones a la salud humana en el ámbito urbano en que se desarrolla; por el contrario, se traducen en una previsible mejora respecto a los usos previstos (Alternativas 1 y 2) en la planificación vigente en lo que concierne a las condiciones ambientales con repercusión sobre la salud humana.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-		
Recuperabilidad (MC)	-	4	4

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 97/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 403/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-20 COMPATIBLE**	**-20 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: BIENES MATERIALES Y PATRIMONIALES

En la fase operativa no se producen efectos sobre los bienes materiales ni sobre el patrimonio histórico cultural dada la inexistencia de los mismos.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**NULO**	**NULO**

ASPECTO AMBIENTAL: INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTE

El sector cuenta en la actualidad con una gran conectividad vial con respecto al viario general externo, la cual se verá mantenida en aplicación de la Modificación Menor.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-		
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-20 COMPATIBLE**	**-20 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: PAISAJE

En lo que respecta a la calidad del paisaje urbano, las determinaciones de la Modificación Menor en las alternativas 1 y 2 comportan efectos positivos en la mejora de la estética del conjunto edificado del complejo urbano, al rehabilitar un espacio degrado, sin uso actual en su mayor parte, aprovechando un espacio ya urbanizado y dotándolo de nuevos usos adscritos en beneficio directo de la población.

En lo que respecta a la alternativa 0, el no intervenir comportaría el empeoramiento no sólo de la edificación existente sino también de los servicios de la zona.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	+	+
Intensidad (I)	2	2	2

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 98/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 404/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Extensión (EX)	1	1	1
Momento (MO)	4	4	4
Persistencia (PE)	4	4	4
Reversibilidad (RV)	2	2	2
Sinergia (SI)	1	1	1
Acumulación (AC)	1	-	-
Efecto (EF)	4	1	1
Periodicidad (PR)	2		
Recuperabilidad (MC)	4	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**-28 MODERADO**	**+25 COMPATIBLE**	**+25 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: CONSUMO DE AGUA

A escala municipal, el desarrollo de la propuesta en ninguna de sus alternativas lleva implícito crecimiento apreciable de la demanda de agua respecto a lo ya previsto en la planificación vigente, durante la etapa operativa.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	2	2
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	1	1
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-20 COMPATIBLE**	**-20 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: CONSUMO DE ENERGÍA

A escala municipal, el desarrollo de la propuesta en ninguna de las alternativas lleva implícito incremento apreciable del consumo energético respecto a lo ya previsto en la planificación vigente durante la etapa operativa.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	4	4

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 99/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 405/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Reversibilidad (RV)	-	2	2
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	1	1
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-20 COMPATIBLE**	**-20 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: GENERACIÓN DE RESIDUOS

Los tipos principales de residuos esperables son los residuos urbanos y asimilables a urbanos, que en ninguna de las alternativas y en ningún caso alcanzarán cantidades significativas, siendo la gestión de estos de competencia municipal.

A escala municipal, el desarrollo de la propuesta no lleva implícito incremento apreciable en la generación de residuos respecto a lo ya previsto en la planificación vigente.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	**Alternativa 0**	**Alternativa 1**	**Alternativa 2**
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	1	1
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-22 COMPATIBLE**	**-22 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y RED NATURA 2000

No cabe considerar un efecto sinérgico, ni acumulativo, ni significativo debido a las interrelaciones entre los afectos anteriormente valorados que puedan afectar indirectamente a los espacios incluidos en Espacios Naturales Protegidos o en la Red Natura 2000.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	**Alternativa 0**	**Alternativa 1**	**Alternativa 2**
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**NULO**	**NULO**

ASPECTO AMBIENTAL: INTERRELACIÓN ENTRE TODOS LOS FACTORES

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 100/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 406/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

No cabe considerar un efecto sinérgico, ni acumulativo, ni significativo debido a las interrelaciones entre los afectos anteriormente valorados en ninguna de las alternativas.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	NULO	NULO

CONCLUSIÓN: VALORACIÓN – EVALUACIÓN.

Seguidamente se incluye una tabla sintética en la que se exponen los impactos producto de los efectos de las principales determinaciones de la propuesta asociados a cada alternativa propuesta sobre los diferentes aspectos ambientales, diferenciando la fase de obras y la fase operativa, sin tener en consideración la aplicación de medidas protectoras y correctoras.

ASPECTO AMBIENTAL	VALORACIÓN DEL IMPACTO					
	OBRAS			OPERATIVA		
	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Biodiversidad	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Flora y vegetación	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Nulo	Compatible
Fauna	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Geología y geomorfología	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Nulo	Nulo
Suelos	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo
Hidrología e Hidrogeología (Agua)	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Calidad del aire	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Clima	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Cambio climático (Huella de Carbono)	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Población	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible +	Compatible +
Salud humana	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Bienes materiales y patrimonio histórico cultural	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Nulo	Nulo
Infraestructuras, movilidad y transporte	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Consumo de agua	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Consumo de energía	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Generación de residuos	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Paisaje	Moderado	Compatible +	Compatible +	Moderado	Compatible+	Compatible+
ENP y Red Natura 2000	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo
Interrelación entre los distintos factores	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo

Tras analizar los impactos significativos derivados de las disposiciones de la Modificación Menor, se concluye que la evaluación es mayoritariamente compatible con los diversos aspectos ambientales.

Los efectos de las determinaciones de esta propuesta no generan impactos severos, críticos ni moderados en ninguna de las variables ambientales, salvo en la alternativa 0, que presenta un impacto moderado en la variable paisajística tanto en la fase de obras como en la operativa.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 101/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 407/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Esto se debe a que la superficie de la Modificación Menor no presenta limitaciones para acoger los usos proyectados, dada la ausencia de valores naturales y/o culturales. Además, sus disposiciones están orientadas a adaptar el espacio actual para la integración de nuevos usos residenciales sin ocupar nuevas superficies que no estén degradadas, aprovechando un espacio existente para mejorar la integración, compatibilidad y sostenibilidad ambiental de los nuevos usos en el entorno.

En términos generales, se puede concluir que ambas alternativas de modificación presentan un grado de impacto similar, cierto que la Alternativa 2, al incluir la parcela de los propietarios del Canódromo en las actuaciones mejora el desarrollo del conjunto, así, la propuesta de la Modificación Menor presenta un alto grado de compatibilidad ambiental desde el inicio, incluso sin considerar medidas ambientales adicionales porque mejora un espacio ahora mismo degradado y soluciona la implantación de nuevas zonas residenciales.

Sin embargo, en el epígrafe 11 siguiente se describen las medidas preventivas y correctoras que permitirán implementar esta propuesta con un alto grado de compatibilidad ambiental y un nivel de impactos residuales significativos prácticamente nulo.

10.- INCIDENCIAS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

HA continuación, se describen brevemente las alternativas de ordenación estructural y pormenorizada del ámbito de estudio, abordándose seguidamente la evaluación de sus efectos ambientales.

10.1.- PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA

El Plan Insular de Ordenación del Territorio de Gran Canaria (en adelante PIO GC) vigente fue aprobado definitivamente el 5 de enero de 2023, relativo a la aprobación definitiva de la Revisión del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIOGC), para su adaptación a la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

- **ZONIFICACIÓN**

En dicho documento, el ámbito de la Modificación Menor se encuentra integrado dentro de suelos zonificados como C.1.1 suelos urbanos en toda su extensión.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

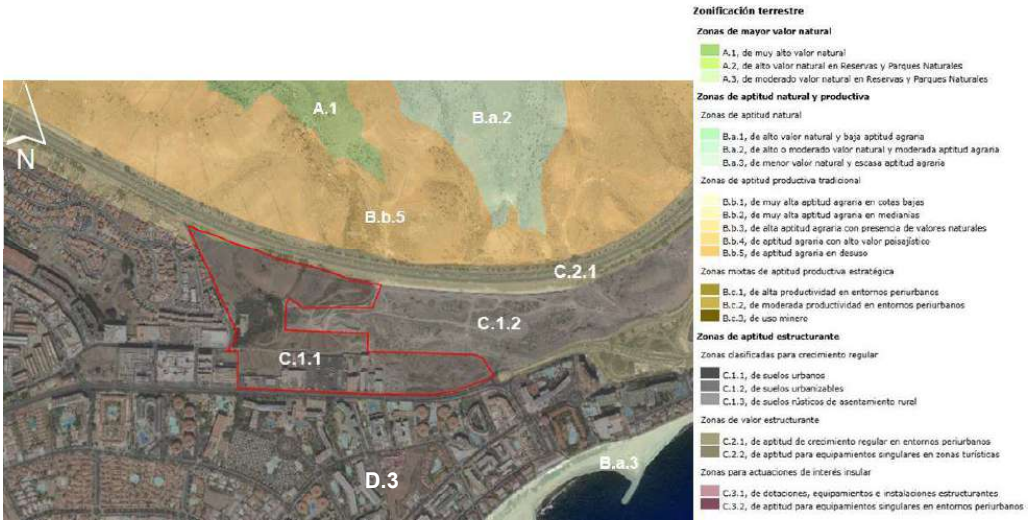
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 102/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 408/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50



Zonificación PIOGC. Fuente: PIOGC

Las determinaciones que establece el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria para las Zonas C.1.1, en su artículo 100, expone entre otros, lo siguiente:

> *"Esta Zona está constituida por aquellas áreas que el planeamiento urbanístico vigente ha clasificado como suelo urbano.*
>
> *La inclusión de suelo en esta Zona tiene carácter meramente orientativo, no declarativo, y no supone límite a la eficacia de las reclasificaciones o recategorizaciones de suelo producidas por previsiones de tipo legal o las derivadas de la alteración, aprobación o ejecución de un instrumento de ordenación."*

Las disposiciones generales sobre zonificación y régimen básico de usos para las zonas C.1.1 Suelos Urbanos, en su artículo 103, son las siguientes:

> *"A. La alteración de la categoría o del uso característico de los Suelos Urbanos incorporados a esta Zona, manteniendo su clasificación, estará condicionada al cumplimiento de las determinaciones establecidas al efecto en el TRLOTENC y en las Secciones correspondientes al Tejido Residencial, Turístico o Económico de este Plan.*
>
> *B. Los usos resultantes de la aplicación de las determinaciones de clasificación de Suelo Urbano contenidas en los apartados anteriores se entenderán compatibles con el presente Plan."*

En base a lo expuesto, es adecuado el planteamiento que se realiza conforme a las determinaciones recogidas en el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

En el mismo documento de ordenación insular, dentro de la Ordenación Complementaria en las *"Redes de Espacios de Interés Insular",* se dan unas pautas (directrices) para el planeamiento urbanístico, las parcelas de esta Modificación Menor se encuentran anexa al **"AOE 19 Espacio de Actividad Turística de Tarajalillo-El Veril**", incluidas dentro de las Áreas Libres con Equipamiento, de la que cuyas determinaciones no se tienen en cuenta en la Modificación Menor.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 103/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 409/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50



AOE 19 Espacio de Actividad Turística de Tarajalillo-El Veril. Fuente: PIOGC

Cabe considerar en base a lo expuesto, que la ordenación contenida en la Modificación Menor es compatible con las determinaciones incluidas en el Plan Insular de Gran Canaria.

10.2.- DETERMINACIONES DEL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DEL PAISAJE DE GRAN CANARIA. (PTE – 05)

Aprobado definitivamente el día 2 de abril de 2014, por la que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje de Gran Canaria, PTE-5, promovido por el Cabildo Insular de Gran Canaria. Tal y como se muestra en la imagen siguiente, el ámbito de la Modificación Menor se engloba dentro de la Zona D.3: de suelos urbanos, que en su Art. 112. Acciones sobre lo urbano, se definen los siguientes objetivos:

> *Las Administraciones actuarán en los ámbitos territoriales de las Actuaciones Estructurantes denominadas "Acciones sobre lo urbano" con los siguientes criterios:*
>
> *- Promover alternativas tipológicas a las edificaciones adosadas, que ofrezcan una mejor integración en el medio físico insular mediante nuevos modos de ocupar el territorio.*
> *- Impulsar actuaciones de paisaje que potencien los valores históricos urbanos, reconociendo y tratando de integrar el patrimonio existente.*
> *- Adecuar y ofrecer un tratamiento paisajístico integral a las nuevas áreas de oportunidad y sus entornos anexos, que puedan surgir de la reconversión de áreas obsoletas como pueden ser algunas áreas industriales inmersas en el tejido urbano.*
> *- Promover la mejora y el acondicionamiento paisajístico de la infraestructura viaria a su paso por los núcleos urbanos consolidados, de tal forma que se fomenten, en la medida de lo posible y siempre en relación con los estudios de movilidad que se realicen por parte de los municipios, las conexiones peatonales, promoviendo así una mayor permeabilidad transversal y evitando que el viario se constituya como una frontera infranqueable.*
> *- Atender al contacto de las grandes áreas urbanas con su entorno y al tratamiento paisajístico de sus límites, tanto con el medio costero como con zonas agrícolas y naturales.*
> *- Enlazar los espacios libres a modo de red, conformando corredores de espacios libres integrados en el área urbana.*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 104/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

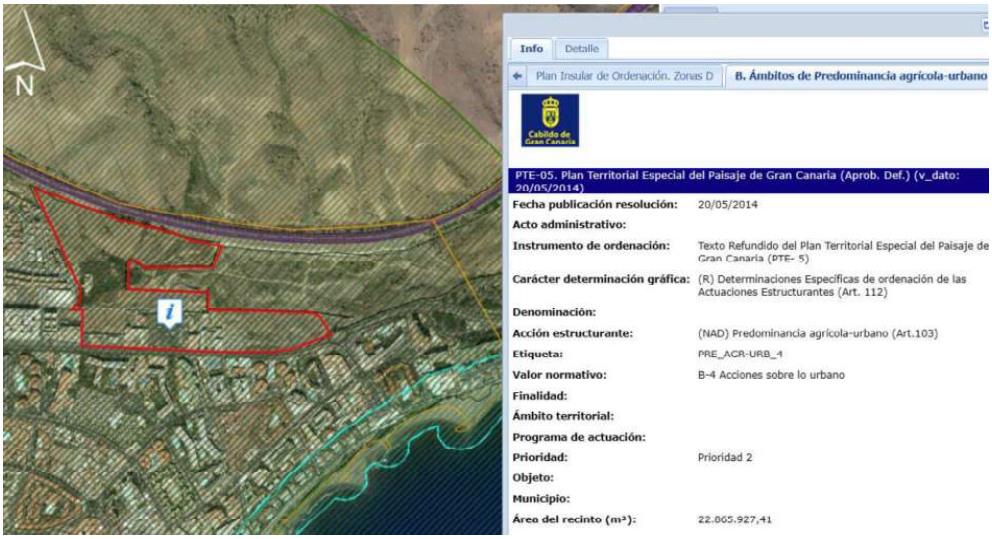
Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 410/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Dentro de la unidad de actuación B.4.4. Maspalomas, en su punto 2º se detalla lo siguiente:

> *2. Propiciar el acondicionamiento del paisaje urbano de esta zona turísticas, principalmente en las áreas de mayor densidad edificatoria tal y como ocurre en el sector de Playa del Inglés, en coordinación con las medidas establecidas en la Ley 6/2009, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, donde se establece la necesidad de recuperar suelo para la creación de espacios libres, contribuyendo así a la mejora medioambiental de este núcleo urbano.*



Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje de Gran Canaria. Fuente: IDEGranCanaria. PIOGC

Cabe considerar en base a lo expuesto, que la ordenación contenida en la Modificación Menor es compatible con las determinaciones incluidas en el Plan Territorial Especial del Paisaje de Gran Canaria.

10.3.- DETERMINACIONES DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL PTE-21 CORREDOR DE TRANSPORTE PÚBLICO CON INFRAESTRUCTURA PROPIA Y MODO GUIADO ENTRE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Y MASPALOMAS, EN LAS ZONAS DE SAN AGUSTÍN-SAN FERNANDO DE MASPALOMAS Y TARAJALILLO – LILOLANDIA. (PTE – 21)

El documento original del Corredor de transporte público con infraestructura propia y modo guiado entre Las Palmas de Gran Canaria y Maspalomas, fue aprobado el 10 de noviembre de 2015, quedando la superficie de la Modificación Menor afectada de la siguiente forma.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

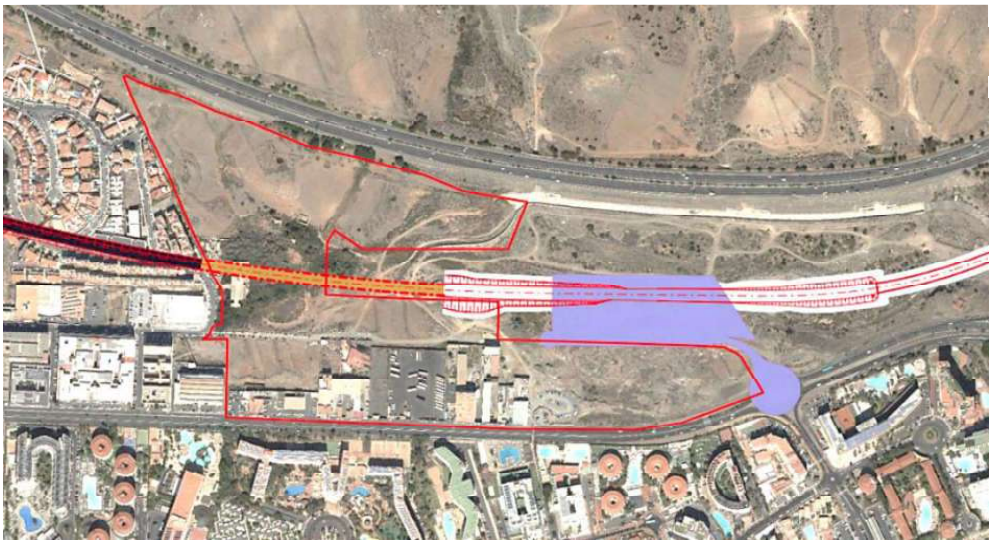
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 105/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

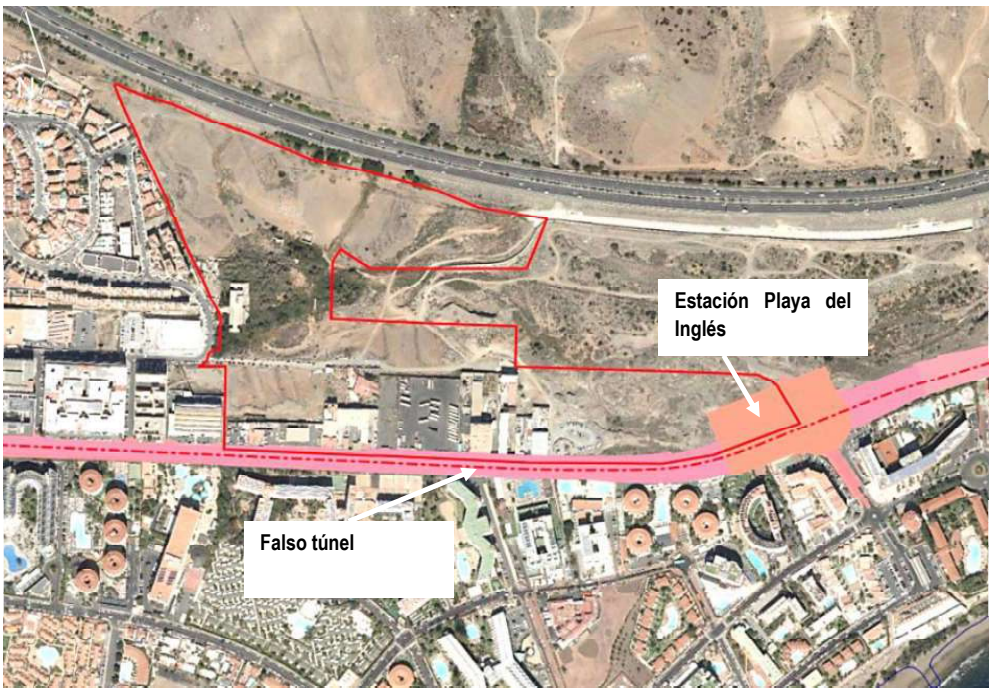
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 411/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50



PTE -21 Aprobado Inicialmente. Fuente: IDEGranCanaria. PIOGC

Sin embargo, éste fue revisado posteriormente y se encuentra el documento en Aprobación Definitiva publicada el 31 de marzo de 2023, el ámbito se encuentra afectado al sur por las siguientes determinaciones:



Revisión del PTE-21. Fuente: IDEGranCanaria. PIOGC

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 106/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 412/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

- **Ámbito específico de ordenación 5. Estaciones en falso túnel. Estación Playa del Inglés**

Artículo 19.- Ámbito territorial 5. Concepto, finalidad, régimen de usos, criterios de actuación y régimen de edificación.

1. *Comprende la zona de Dominio Público inmediata a la línea ferroviaria en la que se sitúan las estaciones del sistema ferroviario construidas en falso túnel, así como los terrenos para la implantación de las instalaciones necesarias para la explotación de la misma (sistema de ventilación, zonas de intercambio modal, aparcamientos, servicios de apoyo, etc). Se incluyen en estas áreas:*
   - *Los terrenos situados en superficie necesarios para la ejecución de las estaciones y para la realización de las actividades propias del explotador, los destinados a tareas complementarias de aquellas y los espacios de reserva que garanticen el desarrollo del servicio ferroviario.*
   - *En este ámbito territorial se encuentran situadas las estaciones de Santa Catalina, San Telmo, Jinámar, Aeropuerto, El Veril y Maspalomas.*
   - *Para determinar el ámbito territorial de estas zonas se tomará como aristas exteriores la proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno.*

2. *La finalidad de la ordenación en este ámbito ha de ser la de posibilitar el acceso de los usuarios al servicio ferroviario, facilitar el intercambio modal para convertirse en puntos singulares del sistema de transporte público y potenciar el desarrollo sostenible del entorno en el que se implanta la estación.*

3. *En lo referente al régimen de usos globales se consideran los siguientes:*

Usos Principales.

1. *Infraestructuras*
   - *Las actuaciones necesarias para la implantación y explotación de la estación ferroviaria y de sus instalaciones anexas (accesos, zonas de intercambio modal, aparcamientos, servicios de apoyo, etc.).*

Usos Compatibles.

1. *Infraestructuras*
   - *Se permitirá la realización de obras de infraestructura cuando la prestación de un servicio público así lo exija, previa autorización del Cabildo de Gran Canaria*
   - *Vialidad y espacios libres. Se permitirá la implantación de viales y espacios libres en esta zona siempre que no interfieran o condicionen la explotación ferroviaria.*
   - *Aparcamientos bajo rasante. Se permitirá la construcción de aparcamientos disuasorios bajo rasante en la zona de afección de la infraestructura ferroviaria en el entorno de las estaciones.*

2. *Terciario*
   - *Se permitirá la implantación de comercios, oficinas y servicios que complementen el servicio ferroviario y contribuyan a potenciar el desarrollo sostenible del entorno, previa autorización del Cabildo de Gran Canaria.*

Usos Prohibidos.
- *Los usos no compatibles con lo establecido en este artículo salvo los que se autoricen por ser sistemas generales de interés general y no contradigan las determinaciones contenidas en el Plan Territorial Especial o su Revisión Parcial.*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 107/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 413/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

3. *Los criterios de actuación para este ámbito son los siguientes:*
   - *Se potenciará la accesibilidad en medios mecánicos a las estaciones mediante una adecuada conexión con la red viaria existente o en estudio.*
   - *Se integrarán adecuadamente en la trama urbana correspondiente para optimizar la accesibilidad peatonal.*
   - *Se dotará a las estaciones de zonas de intercambio con el resto del transporte público (guaguas y taxis) y con el transporte privado (área de kiss&ride, zonas de aparcamiento adecuadamente dimensionadas, etc.)*
   - *Se potenciará la disposición en el entorno de las estaciones de actividades y servicios que hagan más atractivo el uso del transporte público.*

4. *Condiciones de la edificación.*
   - *Todas las construcciones realizadas en el ámbito específico 5 para posibilitar la entrada en servicio y la explotación de la nueva línea ferroviaria tendrán los parámetros edificatorio (superficie, volumen, altura, etc.) adecuados para atender a la función para la que hayan sido diseñados.*
   - *En el diseño y construcción de todos los edificios e instalaciones realizados en el marco del presente Plan, especialmente en aquellos situados en suelo rústico, se prestará atención a su adecuada integración en el entorno, con el objeto de minimizar el posible impacto causado por los mismos.*
   - *Edificabilidad: 1m2/m2.*
   - *Ocupación: 50%*
   - *Altura máxima: 10m.*
   - *Distancias a linderos: 5m.*
   - *La realización de cualquier obra de edificación, infraestructura o superestructura relacionada con el presente Plan deberá ser autorizada por el Cabildo de Gran Canaria.*

- **<u>Ámbito específico de ordenación 2. Vía general en falso túnel</u>**

Artículo 16.- Ámbito territorial 2. Concepto, finalidad, régimen de usos, criterios de actuación y régimen de edificación.

1. *Comprende la zona de Dominio Público inmediata a la línea ferroviaria (vía general) en los tramos en los que esta discurre en falso túnel, definida en los artículos 12, 13 y 15 de la Ley 38/2015 del Sector Ferroviario, así como los terrenos para la implantación de las instalaciones necesarias para la explotación de la misma (electrificación, drenaje, etc.):*
   - *Los terrenos situados en superficie sobre la infraestructura de la línea férrea, estableciéndose como aristas exteriores la proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, y una franja de terreno a cada lado de la misma. En suelo Rústico y Urbanizable la franja será de ocho metros de anchura y en suelo Urbano de cinco metros.*
   - *Estas distancias podrán ser reducidas por el Cabildo siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril, pero nunca podrá ser menor de dos metros.*

2. *La finalidad de la ordenación en este ámbito ha de ser la de posibilitar la implantación y la explotación de la línea ferroviaria y sus instalaciones anexas.*

3. *En lo referente al régimen de usos globales se consideran los siguientes*

<u>Usos Principales</u>

.

1. *Infraestructuras*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 108/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 414/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

- *Las actuaciones necesarias para la implantación y explotación de la línea ferroviaria y de sus instalaciones anexas (Electrificación, señalización, comunicaciones, drenaje, accesos, etc.).*

Usos Compatibles.

1. *Infraestructuras*
   - *Se permitirá la realización de obras de infraestructura cuando la prestación de un servicio público así lo exija, previa autorización del Cabildo de Gran Canaria.*
   - *Vialidad y espacios libres. Se permitirá la implantación de viales y espacios libres en esta zona siempre que no interfieran o condicionen la explotación ferroviaria.*

2. *Ambientales que por sus características no afecten a la seguridad de la estructura del túnel ni dificulten la explotación de la línea ferroviaria*

Usos Prohibidos.

- *Los usos no compatibles con lo establecido en este artículo salvo los que se autoricen por ser sistemas generales de interés general y no contradigan las determinaciones contenidas en el Plan Territorial Especial y en su Revisión Parcial.*

4. Los criterios de actuación para la zona son los siguientes:

- *Tanto los instrumentos de ordenación territorial como urbanística deberán establecer medidas que propicien el desarrollo sostenible de estos espacios.*

5. Condiciones de la edificación.

- *Todas las construcciones realizadas en el ámbito específico 2 para posibilitar la entrada en servicio y explotación de la nueva línea ferroviaria tendrán los parámetros edificatorios (superficie, volumen, altura, etc.) adecuados para atender a la función para la que hayan sido diseñados. A menos que esté expresamente justificado estas edificaciones tendrán una altura máxima de una planta o 4,5 metros.*
- *En el diseño y construcción de todos los edificios e instalaciones realizados en el marco del presente Plan, especialmente en aquellos situados en suelo rústico, se prestará atención a su adecuada integración en el entorno, con el objeto de minimizar el posible impacto causado por los mismos.*
- *Las edificaciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje, y procurándose su óptimo estado de conservación.*
- *La realización de cualquier obra de edificación, infraestructura o superestructura relacionada con el presente Plan deberá ser autorizada por el Cabildo de Gran Canaria.*

Según lo estipulado la parcela dedicada a dotacional se vería afectada por la superficie necesaria para la ejecución de la Estación de Playa del Inglés, en todo caso, al igual que ocurre con el falso túnel propuesto que irá bajo la superficie de la actual Avenida de Moya, será ejecutada en falso túnel por lo que los usos del ordenamiento de la Modificación Menor podrán ser compatibles la parcela destinada a este.

10.4.- PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR (PTEOTI-GC)

La Dirección General de Ordenación del Territorio, mediante *Resolución de 28 de febrero de 2014, por la que se hace público el Acuerdo de aprobación definitiva y de la documentación con eficacia normativa del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de la isla de Gran Canaria (PTEOTI-GC), aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

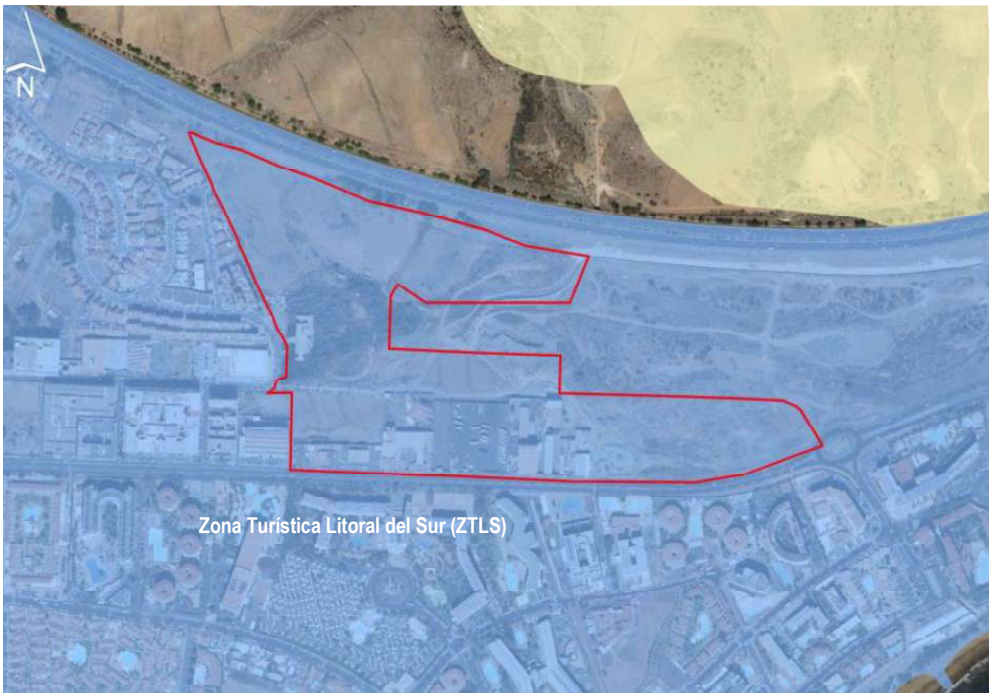
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 109/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 415/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

de Canarias adoptado en sesión de 28 y 30 de noviembre de 2011, promovido por el Cabildo de Gran Canaria.- Expte. 2006/0874., nombra todo este espacio como **Zona Turística Litoral del Sur (ZTLS)**, en su articulado se mencionan numerosos aspectos estéticos urbanísticos que deben ser tenidos en cuenta en especial en todo el margen de la GC-500.



Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de la isla de Gran Canaria. Fuente: PIOGC

Dentro de este instrumento de ordenación, su denominación se corresponde con el PTTC-6. SB. Playa del Inglés, según el plano 2.2.1.1 de ordenación del PTEOTI-GC.



Extracto del PTEOTI-GC

En este documento se establece que el suelo que abarca **la Modificación Menor**, las tres unidades de actuación que se corresponde con el ámbito de la UE nº 47 del Plan General vigente, está dentro de una pieza territorial turística, **sin uso turístico específico. Por lo que se puede considerar en base a lo recogido en la norma del PTEOTI, que la ordenación contenida en la Modificación Menor es compatible con las determinaciones incluidas es este.**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 110/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 416/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

10.5.- DETERMINACIONES DEL PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE ESTRUCTURACIÓN Y REGENERACIÓN DEL ESPACIO CONSOLIDADO DE PLAYA DEL INGLÉS (PTP – 08)

El Plan Territorial Parcial para la regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés (PTP8) aprobado definitivamente el 6 de noviembre de 2012, propone en parte de este suelo la actuación AEMT-A01, una recomendación al planeamiento municipal de reconsiderar parámetros en parcelas frente norte GC-500, consistente en la erradicación de construcciones obsoletas (naves industriales) y renovación de edificios terciarios.

Que en su artículo (ND-R) Actuaciones Estratégicas de Intervención sobre el Espacio Mixto Público-Privado, AEMT (Art. 47)

> *"1. (ND) Concepto:*
> *Actuación Estratégica de Intervención sobre suelo privado o mixto (público-privado) dirigida a remodelar o reordenar conjuntos alojativos, comerciales o mixtos, especialmente deteriorados o infradotados que requieren una rehabilitación simultánea del espacio público circundante.*
>
> *2. (ND y R) Aplicación:*
> *Estas actuaciones definidas en la Memoria Justificativa están representadas en el Plano de Ordenación ORD-ESP 19, y son las siguientes:*
> *AEMT- 01 Recomendación al PGO de reconsiderar parámetros y estándares en parcelas frente norte GC-500 al este del cruce calle Gáldar.*
> *AEMT- 02 Espacio Público contiguo GC-500/Playa, jardines, y oferta ocio comercio en solar antiguo restaurante la Rotonda.*
> *AEMT- 03 Apertura peatonal.*
> *AEMT- 04 Apertura peatonal-rodada a nueva GC500.*
> *AEMT- 05 Apertura peatonal.*
> *AEMT- 06 Apertura peatonal-rodada a nueva GC500.*
> *(ND) El planeamiento urbanístico deberá dotar de permeabilidad el tejido hotelero en cuyo tramo se localizan las actuaciones AEMT-A03, AEMT-A04, AEMT-A05 y AEMT-A06, entre la GC500 a recualificar como vía boulevard y el viario estructurante interior de la Playa del Inglés, para posibilitar al menos 4 nuevas aperturas peatonales y/o rodadas.*
>
> *El planeamiento urbanístico establecerá los mecanismos de gestión y ejecución de dichas actuaciones para que sea factible el desarrollo de las mismas.*
>
> *(R) Las ubicaciones concretas de las actuaciones AEMT-A03, AEMT-A04, AEMT-A05 y AEMT-A06 tendrán carácter de recomendación*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 111/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 417/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50



Parcial de Estructuración y Regeneración del Espacio Consolidado de Playa del Inglés (PTP – 08). Fuente: PIOGC.

Cabe considerar en base a lo expuesto, que la ordenación contenida en la Modificación Menor es compatible con las determinaciones incluidas en el Plan Territorial Parcial para la regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés.

10.6.- PLANTEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE EN SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

En el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana en Aprobación Definitiva de Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97, y con la Aprobación Definitiva de Modificación Puntual N27 de dotaciones de garajes en suelos urbanos de núcleos tradicionales, de San Bartolomé de Tirajana, publicado el 04/01/2007 en el BOC 003/07 y el 09/02/2007 en el BOP 019/07, el ámbito se identifica como **SUNC - Suelo urbano no consolidado**. Se adjunta ficha de carácter informativo que proporciona el IDECanarias:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 112/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 418/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana

Gobierno de Canarias

CONSULTA DE PLANEAMIENTO (carácter informativo)

Fecha: 12/02/2025

Mapa de situación

Isla: Gran Canaria
Ámbito: San Bartolomé de Tirajana
Ámbito: Modificación Puntual Nº27 Dotación de Garajes
Ámbito: SJ TSJC 12/2014 de anulación de PMM de San Bartolomé de Tirajana
Ámbito: Gran Canaria

Coordenadas UTM: 444.170,45, 3.071.329,97



Categoría y subcategoría del suelo

SUC	Suelo urbano consolidado	C.1, C.2	Suelo rústico protección cultural	S.1 a S.2	Suelo rústico de protección de infraestructuras
SUNC	Suelo urbano no consolidado	SREP	Suelo rústico de especial protección	V	Viario
SUP	Suelo urbanizable programado	SRC	Suelo rústico de Costas	PD	Puerto Deportivo
SUNP	Suelo urbanizable no programado	D.1 a D.10	Suelo rústico de protección agraria	SRAR	Suelo rústico de asentamiento rural
B.1 a B.6	Suelo rústico de protección natural	E.1 a E.4	Suelo rústico de protección minera	H.1 a H.21	Suelo rústico de protección territorial
				SRR	Suelo rústico residual

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 113/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 419/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Determinaciones urbanísticas de gestión

Estado de tramitación
Aprobación Definitiva de Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97

Código del ámbito de gestión / ejecución:
6166-302-GES_UE-1-1-17

Denominación del ámbito de gestión / ejecución:
U.E. Nº 47. Ampliación Bellavista

Tipo de ámbito de gestión / ejecución:
Actuación Sistemática

Forma de gestión del ámbito:
Tipos de ámbitos de gestión a los que se haya asignado una forma de gestión privada

Plazo de presentación del instrumento de gestión (meses):

24

Otras determinaciones:
Situación. Ampliación Bellavista

-
Instrumentos de Planeamiento. Proyecto de Compensación y Anexo al Proyecto de Urbanización

-
Superficie : 165000.
-
Objetivos. Equidistribución de cargas y beneficios
Ejecución de la urbanización

-
Plazo de solicitud de licencia : 48. Desde la entrega de la Urbanización al Ayuntamiento

-

Determinaciones urbanísticas de gestión

Estado de tramitación
Aprobación Definitiva de Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97

Código del ámbito de gestión / ejecución:
6166-302-GES_AP-1-2-59

Denominación del ámbito de gestión / ejecución:
A54. Ampliación Bellavista

Tipo de ámbito de gestión / ejecución:
Actuación Sistemática

Forma de gestión del ámbito:
Tipos de ámbitos de gestión a los que se haya asignado una forma de gestión privada

Otras determinaciones:
Superficie : 73895.
-
Superficie edificable : 62832.
-
Aprovechamiento lucrativo : 63263.
-
Aprovechamiento tipo : 0,8561.
-

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 114/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 420/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Condiciones de la parcela urbanística y de la edificación

Estado de tramitación
Aprobación Definitiva de Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97

Etiqueta: OF

Denominación de la zona de edificación: ABV. Parcela OF

Condiciones de intensidad de la edificación

Porcentaje máximo de ocupación (%):
30

Altura máxima en número de plantas:
2

Otras determinaciones:
Superficie : 3600.
-
Superficie edificable : 0,60.
-

Condiciones de la parcela urbanística y de la edificación

Estado de tramitación
Aprobación Definitiva de Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97

Etiqueta: ABV

Denominación de la zona de edificación: Ordenanza de Edificación en Ampliación de Bellavista

Condiciones de la parcela

Superficie mínima de parcela (m²):

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 115/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 421/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

400

Condiciones de intensidad de la edificación

Determinaciones al uso:
Agregación de parcelas : Admisibilidad de la actuación : Permitida. Es posible por la propia estructura del sistema viario, ejecutándose un Estudio de Detalle que defina su disposición última.

-
Segregación de parcelas : Admisibilidad de la actuación : Permitida. Sólo en el Residencial Complementario, y contemplando éstas las Ordenanzas específicas en su uso.

-
Movimientos de tierra : Admisibilidad de la actuación : Prohibida. No se permiten desmontes y rellenos que no respeten la uniformidad del conjunto del terreno.

-

Otras determinaciones:
Tipología edificatoria. Solamente se autorizan edificaciones para fines residenciales y las dotaciones comerciales-artesanales, deportivas y de equipamiento social que le son de aplicación.

-
Cerramiento de parcela. Quedan prohibidos los retranqueos en los muros de cerca, que deberán establecerse siempre sobre la alineación.

Si existiera muro de cerca de las parcelas éste sería de una altura máxima de 0,70 m. y sobre él se podrían levantar verjas o setos verdes hasta una altura máxima de 2 m.

-
Elementos salientes. No podrán realizarse vuelos ni saliente alguno sobre la alineación.

El pretil podrá sobresalir hasta 1,00 m. dicha altura máxima.

-
Sótano. La altura máxima permitida será de 2,20 mts. En la zona de retranqueos no se admitirán edificaciones.

-
Semisótano. La altura máxima permitida será de 2,20 mts. En la zona de retranqueos no se admitirán edificaciones.

-
Construcciones por encima de la altura máxima. Sobre la altura máxima solo podrán sobresalir los elementos de ventilación.

-
Condiciones generales de la edificación. En la zona de retranqueo no podrán realizarse ningún tipo de edificación salvo cuartos de basuras en su alineación a calle.

-
Cubierta de la edificación : Condiciones estéticas - Deberán de ser planas no permitiéndose en ningún caso acabados reflectantes, en los usos Residencial Turístico, complementario y comercial.

-
Cubierta de la edificación : Depósitos - No se permite la colocación de depósitos de agua en cubiertas.

-
Espacios libres de parcela. Deberá ajardinarse al menos en un 50%, excepto en la parcela comercial.

Todo proyecto de edificación deberá llevar un plano de ordenación de las zonas libres y distribución de jardinería para la tramitación del proyecto técnico correspondiente, incluyendo muros y red interior de peatones.

-
Condiciones estéticas : Paneles solares - En el caso de uso de paneles solares, se tratará su adecuación estética al conjunto.

-
Condiciones estéticas : Tenderos - Los tenderos no serán visibles desde el exterior.

-
Condiciones estéticas : Muros de contención - Los muros de contención de tierras si son vistos deberán ser tratados con mampostería ripiada de piedra del lugar, laja, etc.

-
Condiciones de patios. Las solanas o patios de servicio del edificio, si diesen a vista exteriores presentarán un acabado acorde con el resto de la edificación y se cerrarán con muros, celosías o pantallas.

-
Condiciones higiénicas : Desagües pluviales - Las aguas pluviales recogidas en cubierta y zonas libres no podrán verterse a la red de saneamiento.

-
Condiciones higiénicas : Depósitos de basura - Se dispondrán en cada parcela de un compartimento cerrado, con ventilación superior practicable desde la vía pública y situado en la alineación de la misma, con objeto de albergar los recipientes de desperdicios y basuras, hasta su recogida por los servicios municipales de limpieza. En las condiciones recogidas en el P.G.O.U.

-

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 116/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 422/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Determinaciones reguladoras de los usos pormenorizados

Estado de tramitación
Aprobación Definitiva de Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97

Denominación de la zona de uso: TE-OfOf-1: Oficinas y Comercial en Ampliación de Bellavista

USO PRINCIPAL:

5.1 : Terciario > Oficinas

USOS COMPATIBLES:

8.5 : Infraestructuras > Aparcamientos y garajes
Observaciones - Se permite la construcción de garajes privados en sótanos bajo rasante o en semisótano no sobresaliendo de dicha rasante en este caso más de 1 mts.

Además se permite aparcamiento en superficie en interior de parcelas.

USOS COMPLEMENTARIOS:

5.2 : Terciario > Comercial
Observaciones - En Planta Baja.

Usos globales

Estado de tramitación
Aprobación Definitiva de Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97

Etiqueta: RE

Descripción: Residencial

Como conclusión, en base a lo expuesto, que la ordenación contenida en la Modificación Menor es compatible con las determinaciones incluidas en el Planeamiento municipal, en el caso de la Alternativas 0, mientras que tanto la 1 como la 2 se pretende la modificación de los documentos.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 117/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 423/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

11.- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.

En los apartados 4 y 8 anteriores se expone un análisis detallado de alternativas técnica y ambientalmente viables y justificación de la alternativa seleccionada, en el que se concluye que la propuesta recogida en el **"MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 47 DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DETIRAJANA. GRAN CANARIA"**, se considera que la **Alternativa 2** se considera la más conveniente para la consolidación de su desarrollo, por resultar evidente sus ventajas formales, ambientales y de incidencia sobre la población afectada, especialmente por ordenar todo el conjunto de parcelas incluyendo la del suelo del antiguo Canódromo.

En el caso de la Alternativa 0 supone que se continúen las determinaciones del Plan General vigente, lo que en el caso de la parcela del antiguo Canódromo dentro del uso deportivo previsto, tenga una edificabilidad muy baja, lo que ha supuesto el desinterés de los legítimos propietarios para la gestión y desarrollo quedando en la actualidad un espacio en abandono, interrumpiendo la canalización del cauce del barranco de Bellavista y sin ejecutar el viario que diera continuidad a la calle Alcalde Enrique Jorge, afectando sensiblemente al paisaje y entorno de esta parte del municipio.

En cambio, ambas alternativas de desarrollo, la alternativa 1 y 2, mejoran la situación actual de manera notable. Ambas comparte desarrollo en todo el ámbito de la Modificación Menor, por lo que las diferencias desde el punto de vista ambiental son escasas, sin embargo, como se ha visto en el punto de evaluación de impactos, la Alternativa 2 obtiene mejor resultado debido a su sistema de gestión que incluye a los propietarios del Canódromo y permite que se pueda ejecutar las diferentes unidades sin perjuicio de otras no se ejecuten al mismo tiempo, de este modo se obtiene un mejor ordenamiento de la zona y no repercute negativamente en la calidad paisajística actual de todo este espacio degradado en la entrada del núcleo turístico principal de la isla.

En primer lugar, optimizan la organización de los espacios libres, las dotaciones y los equipamientos, complementando los ya previstos en la zona de El Veril y consolidando en esta área del municipio un pulmón verde en el que se incluye la canalización del cauce del barranco hasta su conexión con El Cañizo.

Asimismo, se garantiza la continuidad de la vía de Bellavista y de la futura calle Alcalde Enrique Jorge hasta el futuro nudo viario contemplado en el PTE-21, en la futura estación del tren insular. La ordenación de ambas alternativas busca mantener la coherencia con las tipologías edificatorias de la urbanización colindante de Bellavista, orientando las construcciones hacia los espacios libres generados por las cesiones y la canalización del barranco.

Las edificaciones previstas en las alternativas 1 y 2 estarán diseñadas y ejecutadas conforme a las nuevas normativas de eficiencia energética, garantizando su autosuficiencia y eliminando por completo las emisiones de gases nocivos a la atmósfera. Además, se priorizará la calidad arquitectónica en el diseño, así como el uso de materiales innovadores y sistemas constructivos avanzados, contribuyendo así a un desarrollo urbano sostenible y respetuoso con el medioambiente.

Atendiendo a las diferencias de estas dos alternativas, tenemos que la Alternativa 2 se diferencia en la forma de gestión y del desarrollo del suelo, la cesión el 10 % del suelo correspondiente a los aprovechamientos urbanos de la UA-1 será monetizado, debido a la imposibilidad de obtener una parcela para la administración. Esta situación se debe al elevado número de propietarios, quienes han optado por destinar la UA-1 a un uso terciario con el objetivo de viabilizar su gestión. De este modo, se busca que los distintos titulares mantengan, en términos de superficie, una proporción similar a la que poseían originalmente.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 118/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 424/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Así como que la gestión del suelo se puede hacer independiente por cualquiera de los propietario/promotor de las bolsas de suelo (Unidades de Actuación) sin que se frenen los intereses de los demás.

Igualmente se establecen mecanismos normativos que incentiven la participación del sector privado en la ejecución parcial o total de estas actuaciones, garantizando al mismo tiempo la sostenibilidad de los valores ambientales y paisajísticos del entorno. Asimismo, se prioriza la preservación de la calidad ambiental y la salud urbana dentro del área y del entorno cercano. Igualmente supone mayor eficacia del suelo urbanizado preexistente en la satisfacción de necesidades edificatorias y de la actividad económica.

Es por todo ello por lo que el presente Documento Ambiental Estratégico propone como alternativa ambientalmente más adecuada la Alternativa 2, al concretar mediadas urbanísticas que proponen una mejoría ambiental de esta área del municipio, a la vez que permite que cada una de las 3 unidades de actuación puedan ejecutarse independientemente lo que permite su pronta puesta en ejecución, una vez aprobada la Modificación Menor, sin poner en perjuicio la mejora de otras áreas del ámbito sin estar ancladas a la ejecución total del ámbito.

12.- MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS PARA CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA MODIFICACIÓN MENOR PROPUESTA, TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO

12.1.- FASE DE PLANIFICACIÓN Y FASE DE OBRAS.

a) Usos e Infraestructura existente en el entorno.

Para el desarrollo de las obras asociadas a la ejecución de la Modificación Menor se garantizará el mantenimiento de la operatividad de la infraestructura viaria y peatonal existente en la periferia de la parcela, disponiendo, en caso necesario, pasos alternativos para garantizar la accesibilidad y funcionalidad, en su caso, de las infraestructuras, viarios rodados y peatonales, edificaciones residenciales, etc., y en general de los usos, infraestructuras y bienes materiales existentes en el entorno de dichos espacios.

Se evitará en especial que las obras puedan interferir el tráfico asociado al sistema viario colindante, y en caso de necesidad de efectuar cortes temporales en viales y calles del entorno, se deberá observar una planificación de los trabajos, la habilitación de pasos alternativos, etc., de tal manera que se minimice la interferencia sobre el servicio que prestan dichas vías en la actualidad.

b) Conservación y protección del espacio colindante con el sector.

El suelo y los usos (residenciales, viarios etc.) que circundan el ámbito afectado por la Modificación Menor deberán ser objeto de protección a lo largo del periodo de obras, prestándose especial cuidado en impedir que se produzcan vertidos, acumulaciones de residuos y materiales procedentes de las obras, así como el tránsito de maquinaria, vehículos o personas fuera de las zonas delimitadas por las obras, ni de forma temporal ni permanente. Por lo tanto, se restringirá el campo de acción de las obras al estrictamente necesario, y todo ello será objeto de seguimiento ambiental específico por parte de la Dirección de Obras o técnico ambiental dispuesto al efecto.

Para contribuir a la efectividad de esta medida se procederá a la instalación de un jalonamiento y/o vallado perimetral de obra cuya finalidad será evitar la afección del espacio y los usos que circundan el ámbito de las obras. Opcionalmente, se podrá implantar un cerramiento ciego que reduzca la incidencia

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 119/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 425/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

paisajística de las obras sobre los usos del entorno en zonas en que las obras presenten una mayor incidencia visual.

Cualquier afección, por ocupación accidental o por intervención necesaria, de áreas externas al ámbito de actuación, deberá quedar debidamente justificada ante el órgano ambiental competente, y el suelo y los usos afectados serán objeto de medidas de restauración de las condiciones iniciales alteradas.

Una vez finalizadas las obras, los vallados y todos los elementos provisionales de obras deben ser retirados.

c) Emisiones, ruidos y vibraciones:

- Emisiones de polvo a la atmósfera

Se generarán fundamentalmente durante las labores destinadas a la adecuación de la superficie, desmantelamiento de la edificación existente y el desarrollo de la edificación prevista; y serán especialmente significativas durante la demolición de la edificación.

La medida correctora más eficaz para reducir estas emisiones de polvo a la atmósfera y por tanto mitigar el efecto de éstas sobre los usos y el entorno colindantes consiste en la aplicación de riegos correctores sobre la superficie expuesta en cada momento, -terrenos objeto de excavación o rellenos, las zonas de acopio temporal de materiales, etc.-.

Para efectuar estos riegos se dispondrá de camiones-cuba y/o mangueras conectadas a puntos cercanos de suministro en función de las necesidades en cada momento.

La utilización de agua como medida correctora de este tipo de emisiones se dosificará de manera coherente para evitar encharcamientos. Se regará al menos tres veces al día, antes de empezar la jornada de trabajo, a las cuatro horas siguientes y al finalizar la misma, debiéndose intensificar su aplicación en caso de condiciones ambientales adversas, -viento intenso, etc.

Como complemento a esta medida correctora, durante el transporte de tierras, en camiones, se procederá a cubrir la carga con un toldo a fin de evitar la acción de barrido ejercida por el viento sobre la superficie del material.

- Emisiones de gases y partículas

Las emisiones gaseosas se generarán por el funcionamiento de los motores de la maquinaria pesada y camiones ligados a las obras indicadas. Las emisiones gaseosas emitidas por éstos serán las correspondientes a cualquier vehículo homologado de estas características, debiéndose encontrar siempre dentro de los rangos permitidos por la normativa vigente.

Se espera que la normal circulación de los vientos haga que los gases emitidos por la maquinaria sean fácilmente dispersados, con lo que su impacto medioambiental resultará casi nulo. No obstante, todos los vehículos se mantendrán en perfecto estado de funcionamiento para evitar generar emisiones superiores a las permitidas, reponiendo los sistemas de filtro de escape en caso de deterioro o procediendo a la reparación de cualquier otro elemento que presente mal funcionamiento, en el correspondiente taller autorizado.

Toda la maquinaria que opere en el sector deberá contar con sus correspondientes ITV en vigor y/o certificados de emisiones, si le corresponde.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 120/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 426/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

- Ruidos.

En la fase de obras, la principal fuente de ruido será el arranque y carga del material por la ejecución de las obras, y vendrá dada por la generada por los propios equipos móviles, tráfico de camiones y maquinaria pesada, de acuerdo con las características de los vehículos y maquinaria en cada caso. No en todos los equipos estas fuentes de ruido tienen la misma importancia. A continuación, se añaden los niveles de ruidos que generaría la maquinaria a emplear, según las características de su ficha técnica:

- Pala cargadora: entre 70 y 90 dB(A).
- Camiones: entre 60 y 80 dB(A).

Hay que tener en cuenta que el sonido sufre una atenuación por la difusión y la absorción molecular en el aire en un campo abierto y ésta es función de la distancia. Esta función establece una reducción de 26 dB(A) a los 40 metros de distancia y una posterior reducción de 6 dB(A) cada vez que se duplica la distancia.

Al objeto de reducir al mínimo la afección, se recomienda que se desarrollen en el menor tiempo posible las obras con mayor impacto acústico asociado, reduciendo de este modo las posibles molestias en el entorno residencial, adecuando los horarios de comienzo y finalización de las obras a los que se establezcan de forma reglamentaria para la zona.

Por último, se evitará en lo posible el tránsito y concentración de maquinaria de obras y camiones en las vías de acceso y en la proximidad de los bordes de la zona de obra, así como que los motores de los vehículos permanezcan en funcionamiento innecesariamente.

d) Residuos y vertidos.

- Residuos.

El manejo y gestión de los residuos generados durante las obras indicadas y su gestión será fundamentalmente el siguiente:

a) Restos vegetales: estos residuos, que alcanzarán mínimo volumen, deberán ser preferentemente trasladados a planta de elaboración de compost, y en su defecto, a vertedero autorizado.

Bajo ningún concepto se procederá a la quema de restos vegetales en el ámbito de las obras.

b) Residuos urbanos y asimilables a urbanos, los cuales serán recogidos en contenedores estancos y trasladados hasta la zona más próxima de recogida municipal. No siendo el volumen de éstos muy importante, el traslado de los mismos será llevado a cabo por personal de la propia obra sin llevar implícito un incremento en los costes.

El contenido de estos contenedores será trasladado hasta los puntos de recogida municipal más próximos, al menos, una vez a la semana, siendo llevados por el propio personal de la obra. Se considera que el personal implicado en obras generará aproximadamente 0,6 Kg/día de residuos, los cuales se almacenarán adecuadamente en los contenedores.

c) Residuos inertes, durante las obras se generarán volúmenes poco significativos de tierras no reutilizables, residuos de demolición, escombros, restos de hormigones, pavimento de asfalto, plásticos, maderas, etc., derivados de los distintos procesos constructivos a desarrollar (homogeneización del terreno, demolición de infraestructura existente, desarrollo de la edificación, etc.). En la medida de lo posible, los residuos de construcción serán incorporados a una planta de Reciclaje de Residuos de Construcción y Demolición (RCD), y los restantes entregados a gestores autorizados para que los traten adecuadamente, o bien trasladados a vertedero autorizado.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 121/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 427/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

d) Residuos peligrosos, los cuales han de ser entregados a un gestor autorizado, que será el encargado de tratarlos adecuadamente. En cualquier caso, estos residuos (combustibles, disolventes, trapos de limpieza contaminados, pinturas, etc.), se almacenarán adecuadamente en contenedores estancos adecuados a su naturaleza, evitando de este modo que puedan constituir un foco de contaminación. Igualmente deberán seguirse para su manejo y gestión las pautas establecidas por la normativa vigente, las cuales están orientadas a:

- Separar adecuadamente y no mezclar los residuos peligrosos, evitando particularmente aquellas mezclas que supongan un aumento de su peligrosidad o dificulten su gestión.
- Envasar y etiquetar los recipientes que contengan residuos peligrosos en la forma que reglamentariamente se determine.
- Llevar un registro de los residuos peligrosos producidos y destino de los mismos.
- Suministrar la información necesaria para su adecuado tratamiento y eliminación a las empresas autorizadas para llevar a cabo la gestión de residuos.
- Informar inmediatamente a la autoridad competente en caso de desaparición, pérdida, o escape de residuos peligrosos.

El almacenamiento temporal de los residuos peligrosos no deberá exceder los plazos que exija la normativa de aplicación, en cada momento.

En caso de que una máquina necesite un cambio de aceite y/o algún tipo de mantenimiento, se deberá trasladar a taller autorizado a tal efecto y una vez realizadas las labores necesarias, volver a ser trasladada a la zona de obras y continuar con sus labores.

En el caso de producirse vertidos de sustancias peligrosas, se activarán los protocolos de emergencia, y será gestor autorizado el encargado de proceder a la retirada de los mismos.

- Vertidos

Los posibles vertidos que se pueden producir en este tipo de actuaciones serán los relacionados con derrames accidentales de aceite y combustibles de la maquinaria implicada en el proceso.

Se aplicarán las medidas necesarias para evitar que durante las obras se produzcan vertidos accidentales de sustancias peligrosas con origen en la maquinaria implicada en las mismas; vertidos que pueden convertirse en vectores contaminantes en las aguas superficiales, subterráneas y en el suelo. En esta línea, el mantenimiento de la maquinaria de obra se realizará en talleres homologados.

En caso de ocurrencia de vertido accidental se procederá a su recogida por parte de gestor autorizado, previa inertización con material absorbente, retirada y correcta gestión del residuo peligroso producido (absorbente contaminado), debiendo estas labores ser realizadas por el gestor contratado al efecto, estableciéndose el siguiente protocolo de actuación.

PROTOCOLO DE ACTUACIÓN VERTIDOS ACCIDENTALES

1.- Evaluar la dimensión del vertido. Si se trata de un gran derrame evacuar rápidamente la zona afectada y contactar con los cuerpos de seguridad. Si es un derrame pequeño actuar siguiendo el siguiente protocolo.

2.- Evacuar la zona quedando únicamente el personal que va a actuar en esta situación.

3.- Utilizar equipos de protección individual si son necesarios (p.ej. mascarillas, guantes, etc.)

4.- Absorber el líquido derramado. Existen productos específicos para la absorción o neutralización según las características del vertido. En caso de no disponer de ellos se debe utilizar el material más inerte posible. Es importante tener en cuenta las incompatibilidades químicas. A continuación, se exponen algunos procedimientos.

Líquidos inflamables:
- No emplear serrín dado que es altamente combustible.
- Absorber con carbón activo u otros absorbentes comerciales.

Ácidos:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 122/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 428/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

- Neutralizar con absorbentes-neutralizadores comercializados. Si no se dispone de ellos emplear bicarbonato sódico.
- En caso de ácidos es importante actuar con la mayor rapidez ya que son muy dañinos.

Bases:

- Neutralizar con absorbentes-neutralizadores comercializados. Si no se dispone de ellos emplear agua ligeramente acidificada.

Líquidos no inflamables ni tóxicos:

- Absorber con absorbentes convencionales, como serrín o arena.

5.- Descontaminar la zona con agua y jabón. En caso de que el vertido se dé sobre tierra, extraer la capa afectada.

6.- Depositar todo el material con el que se ha absorbido el líquido derramado en un recipiente adecuado y hermético quedando perfectamente cerrado.

7.- Etiquetar el recipiente con la codificación adecuada, tratándolo según su naturaleza (tóxico o no) y poniéndolo en contacto con el gestor autorizado para su retirada.

8.- Comunicar a la dirección el hecho.

Por otro lado, se deberán dimensionar los riegos correctores, evitando producir encharcamientos.

e) Control del tráfico de la obra.

El tráfico rodado asociado a las obras, en caso necesario, será objeto de control por un trabajador encargado de que la salida y entrada de camiones al lugar de trabajo se realice de manera gradual con el objeto de evitar retenciones innecesarias en el viario local y el incremento del riesgo de accidentes.

El acceso al área de trabajo y la conexión con el viario exterior será debidamente señalizada mediante letreros que indiquen la salida y entrada de camiones, y objeto de limpieza permanente. En caso de que se den afecciones sobre el pavimento en viales de contorno, será repuesto con la mayor premura posible y se deberá mantener el viario en todo momento libre de partículas y gravas en zonas de rodadura fuera de la obra.

f) Medidas de integración paisajística y ambiental.

Si bien las disposiciones de la Modificación Menor garantizan la adecuada integración paisajística del uso comercial y residencial en el medio urbano de acogida, cabe no obstante señalar las siguientes medidas adicionales para asegurar el mayor grado de integración paisajística en la trama urbana en la que se inserta:

- Condiciones para la urbanización y la edificación.

Se cuidará la estética y el adecuado grado de integración paisajística de la nueva edificación, zonas ajardinadas, cerramientos, etc. (empleo de materiales que aporten estética y calidad, diseño singular de fachadas, adecuación de colores y texturas en el medio de acogida, etc.)

Con carácter general, y en la medida de lo posible, se recomienda adoptar uniformidad tipológica en el diseño y características de la edificación mediante el empleo, entre otros, de materiales, cromatismos, etc., que contribuyan a asegurar su adecuada integración paisajística. Las cubiertas se tratarán como una fachada más de la edificación.

Para el diseño de pasos peatonales y zonas ajardinadas, en general, se tendrá en cuenta la perspectiva de género, con el propósito de generar espacios públicos seguros e integradores para todos los sectores de la sociedad.

-Iluminación

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 123/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 429/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

El nivel de iluminación se ajustará a los lux adecuados para producir un alumbrado homogéneo de todo el sector y sin crear áreas de penumbras, pero siempre con el imperativo de no ser demasiado excesivo.

El alumbrado previsto deberá cumplir la legislación en vigor que le afecte, en cuanto a niveles de emisión, tipos de lámparas, dirección de la emisión, etc.

- Zonas ajardinadas.

Para el acondicionamiento de nuevas zonas ajardinadas se emplearán ejemplares botánicos que se encuentren disponibles en viveros comerciales de la isla, y que bien por su carácter autóctono o bien por su incapacidad probada para dispersarse por sí mismos, aún sin ser autóctonos, se consideran adecuados, priorizando el empleo de especies florísticas adaptadas al piso bioclimático en el que se sitúa el sector, de manera que impliquen el menor requerimiento de riego.

La relación de especies de empleo preferente en los diferentes espacios a acondicionar es la siguiente:

ESPECIES ARBÓREAS	
NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
Phoenix canariensis	Palmera canaria
Convolvulus floridus	Guaidil
Dracaena draco	Drago

ESPECIES ARBUSTIVOS	
NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
Argyranthemum frutescens	Magarza
Euphorbia balsamifera	Tabaiba dulce
Euphorbia canariensis	Cardón
Euphorbia lamarckii	Tabaiba amarga
Lavandula canariensis	Lavanda
Plocama pendula	Balo
Echium sp.	Tajinaste

No se emplearán especies vegetales incluidas en el catálogo de especies invasoras (Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras), así como aquellas otras que puedan hibridarse con las especies autóctonas o que tengan capacidad para asilvestrarse en el medio natural demostrado científicamente, para evitar que estas especies agresivas puedan escaparse de cultivo y entrar en competencia con la vegetación natural propia de las áreas naturales del municipio; siendo además recomendable que para la consolidación de zonas ajardinadas se recurra, al menos parcialmente, a la utilización de especies autóctonas y/o endémicas propias del piso bioclimático en que se sitúa la superficie, para contribuir a la preservación del patrimonio vegetal insular.

Si bien serán los correspondientes Proyectos de Jardinería los que concretarán el detalle de desarrollo de estas zonas verdes, se recomienda evitar alineaciones y distribuciones monótonas de las plantaciones para asegurar el mayor grado de naturalidad posible en las zonas verdes a implantar.

g) Fauna.

Con respecto a la protección de la fauna, dado que se trata de una zona altamente intervenida y transformada, a la que no se asocian especies de interés, sólo se propone una introducción gradual de las actividades más intensas en el área para permitir una redistribución espacial y temporal de las especies que puedan ser afectadas por las actividades propias de las obras.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 124/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 430/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

h) Patrimonio histórico.

En lo que respecta al patrimonio histórico, en el improbable supuesto (dado que se trata de un espacio urbanizado) de cualquier hallazgo casual de restos arqueológicos que se produzca como consecuencia del desarrollo de la Modificación Menor (remociones de tierra, obras de cualquier índole, o azar), se suspenderá cautelarmente los trabajos en la zona de hallazgo procediéndose a su comunicación al Servicio de Cultura y Patrimonio Histórico del Cabildo Insular de Gran Canaria.

i) Medidas para combatir el cambio climático y permitir su adaptación al mismo.

Las medidas básicas para mitigar la incidencia sobre el cambio climático y permitir la adaptación al mismo, se orientan a la reducción de emisiones a la atmósfera y la adopción de medidas de adaptación a los efectos previsibles (ambientales, económicos y sociales) propiciados por las variaciones de factores y condiciones ambientales.

Se considera que el desarrollo de la Modificación Menor no va a tener repercusión de consideración en lo que respecta al cambio climático y a la emisión de gases de efecto invernadero, pues la consolidación de la urbanización del sector recogiendo las modificaciones dispuestas no va a producir un aumento de los consumos de energía eléctrica respecto a lo previsto en la planificación vigente.

No obstante, seguidamente se disponen medidas genéricas recomendadas para la prevención, reducción y compensación de efectos sobre la huella de carbono asociada a la consolidación urbana del espacio, algunas de las cuales ya se han detallado anteriormente:

a) Para el proceso de urbanización - construcción:

- Minimización de movimientos topográficos.
- Reducción de las emisiones de CO2 asociadas al funcionamiento de la maquinaria, instalaciones y equipos auxiliares que intervienen en las obras.
- Reducción de consumos de energía eléctrica:
    - Uso racional del alumbrado y de los equipos eléctricos de la obra.
    - Planificación correcta de las actividades para así optimizar el uso de los equipos eléctricos de la obra.
    - Mantenimiento correcto de los equipos eléctricos.
    - Correcta gestión de los puntos de luz. Cálculo de las instalaciones provisionales de obra de forma que se utilicen lámparas de bajo consumo con aportación de la luz estrictamente necesaria. Para mantener su rendimiento se limpiarán periódicamente.
    - Correcto dimensionado de los equipos eléctricos. Se realizarán seguimientos del consumo de energía eléctrica para identificar desviaciones y fijar objetivos de ahorro.
    - Utilización de paneles solares fotovoltaicos o mediante otra fuente de energía renovable, siempre que sea posible, para la generación de electricidad en las oficinas de obra.
    - Calentamiento del agua para oficinas y aseos mediante paneles solares térmicos o mediante el empleo de otra fuente de energía renovable.

- Reducción de consumos de gasoil o similar:
    - Parada de las máquinas en periodos de espera y, en general, siempre que sea posible.
    - Planificación de las operaciones y recorridos de forma que se optimicen rendimientos y tiempos de ejecución.
    - Se evitará el tráfico de vehículos con exceso de velocidad.
    - Se asegurará el correcto estado de mantenimiento de la maquinaria.
    - Realización de una conducción suave en el caso de máquinas móviles.
    - Empleo de máquinas con catalizadores de tres vías.
    - Empleo de máquinas y vehículos de bajo consumo.
    - Empleo de biocombustibles siempre que sea posible.

a) Para áreas verdes:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 125/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 431/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

- Fomentar la integración natural de la urbanización.
- Utilización de vegetación autóctona en jardinería.

b) Para la gestión del agua.
- Proyectar instalaciones que faciliten el ahorro y la reutilización del agua.
- Favorecer la infiltración natural de las aguas pluviales reduciendo la impermeabilización del suelo
- Empleo de especies vegetales de bajo o moderado requerimiento hídrico

c) Para la gestión de la energía, calidad del aire y cambio climático.
- Instalación de sistemas de producción de energías renovables, de reducción del consumo de energía, orientadas a la eficiencia energética, etc. Se recomienda la incorporación de instalaciones receptoras de energía solar, y las correspondientes instalaciones acumuladoras, con capacidad suficiente para cubrir parte de las necesidades energéticas propias de los edificios y sus actividades.
- Regular las características técnicas del alumbrado público para conseguir un elevado rendimiento energético.

d) Edificación y materiales de construcción.
- Empleo de materiales duraderos cuyo proceso productivo presente las menores emisiones asociadas e implique el menor impacto ambiental posible (empleo preferente de materiales naturales y de proximidad).
- A nivel de proyecto técnico se planteará un diseño de la edificación y el uso de materiales que incrementen el aislamiento térmico de la edificación, reduciendo la necesidad de empleo de aire acondicionado.

g) Medidas de compensación.
Destino del mayor porcentaje posible de suelo a la implantación de zonas verdes que sirvan para fijar el CO_2 atmosférico.

j) Población y bienestar social.

Al objeto de evitar afección sobre la población, las obras a desarrollar deberán realizarse sin afectar a los horarios de descanso restringiéndose al periodo de 8:00 a 20:00 horas, debiendo ser muy estrictos en su cumplimiento especialmente en la proximidad de las zonas de uso residencial.

En todo momento se asegurará la accesibilidad a las viviendas y usos existentes en el ámbito de desarrollo de las obras.

k) Seguimiento ambiental de las obras.

Conforme al plan de Vigilancia Ambiental propuesto, se llevará un seguimiento ambiental del cumplimiento de las medidas correctoras y protectoras propuestas, bien sea por la Dirección de las Obras o por técnico ambiental competente.

12.2.- FASE OPERATIVA: FUNCIONAMIENTO.

a) Mantenimiento y conservación.

Se mantendrá en perfectas condiciones el pavimento de vías de tráfico rodado, reponiendo las superficies deterioradas, con el fin de evitar producir molestias a los usuarios, pérdidas de fluidez en la circulación, aumentos de los índices de riesgo de accidentes, etc.

Asimismo, se mantendrán en perfectas condiciones de limpieza las aceras y demás áreas peatonales, el mobiliario se reparará y se repondrá en caso de pérdida, etc.

También se velará por el buen mantenimiento de las condiciones iniciales adoptadas por las edificaciones, cerramientos, revestimientos, etc., evitando su degradación estética.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 126/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 432/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

La infraestructura de saneamiento e impulsión de aguas residuales se mantendrá en correctas condiciones de operatividad, aislamiento y estanqueidad, con lo que se evitarán pérdidas de aguas residuales, que pueden provocar afecciones al subsuelo, alteraciones del sosiego público, etc.

b) Residuos y vertidos.

Para el correcto tratamiento de residuos se dispondrá de puntos de recogida selectiva para traslado a complejo ambiental, acomodados en sus características a las que establezca en su caso el planeamiento en vigor.

Se realizará antes del comienzo de la época de lluvias una limpieza de cunetas de las vías y puntos de desagües del sistema de drenaje de aguas pluviales, para evitar que se produzcan inundaciones de zonas no deseadas, un aumento de la erosión y una pérdida de los materiales, sobre todo en las zonas verdes, el posible arrastre de estos materiales a las zonas de desagüe, etc.

c) Iluminación.

A lo largo de la fase operativa se mantendrán las determinaciones indicadas para la implantación de iluminación en la fase de obras de desarrollo del sector, garantizando la minimización de la contaminación lumínica, y su efecto sobre residentes y visitantes, sobre las especies faunísticas y sobre el cielo, y minimizando al tiempo el consumo de energía y contribuyendo a combatir el cambio climático.

d) Paisaje.

Todas las medidas correctoras comentadas suponen el mantenimiento de la calidad paisajística de la actuación propuesta.

En cuando a las características edificatorias, se reparará cualquier daño que puedan sufrir las fachadas y cubiertas manteniéndose en estado adecuado (materiales, pinturas, cubiertas, etc.)

Especial cuidado se deberá tener con las zonas ajardinadas, en las que se tendrá que llevar a cabo una reposición de marras constante cuando mueran o enfermen los individuos vegetales. La sustitución del arbolado y especies arbustivas se realizará, a ser posible, por especies iguales a las antiguas u otras similares, con el mismo porte, habitualmente empleadas en jardinería en la isla, evitando aquellas especies que sean incompatibles con el equilibrio ecológico de la zona.

En el caso de necesitarse la utilización de especies exóticas en estas tareas de reposición, se utilizarán especies que no estén recogidas en el *Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto*, así como aquellas otras que no puedan hibridarse con las especies autóctonas o que no tengan capacidad para asilvestrarse en el medio natural demostrado científicamente.

El riego de estas superficies se dosificará correctamente según las necesidades del momento, evitando excedentes que puedan generar pérdidas de suelos, erosión, pequeñas inundaciones, obstrucciones del sistema de drenaje, etc.

En cuanto al empleo de fitosanitarios, siempre se llevará a cabo por personal cualificado que haya obtenido el carné de manipulador de este tipo de sustancias, y sólo se usarán aquellos autorizados conforme a lo establecido en el *Real Decreto 1311/2012, de 14 de septiembre, por el que se establece el marco de actuación para conseguir un uso sostenible de los productos fitosanitarios*. Con esta norma se produce la transposición de la *Directiva 2009/128/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de octubre de 2009, por la que se establece el marco de la actuación comunitaria para conseguir un uso sostenible de los plaguicidas* y, asimismo, se desarrolla la *Ley 43/2002, de 20 de noviembre, de*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 127/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 433/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Sanidad Vegetal, en las materias de comercialización y utilización de productos fitosanitarios y en las de racionalización y sostenibilidad de su uso; y se utilizarán adecuadamente, lo que supone el cumplimiento de las condiciones indicadas en sus etiquetas y la aplicación de los principios de las buenas prácticas fitosanitarias, evitando de este modo cualquier efecto nocivo sobre la salud humana o animal, y sobre las aguas subterráneas.

13.- PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL

13.1.- OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.

El objetivo del presente Programa de Vigilancia Ambiental es establecer la forma de realizar el seguimiento que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el Documento Ambiental Estratégico.

Para ello, se hace necesaria tanto la planificación sistemática de las labores de seguimiento ambiental, como una organización de la información necesaria para el estudio de la evolución de los impactos medioambientales.

Con el establecimiento de este Plan de Seguimiento y Control se pretende comprobar la realización de las medidas protectoras y correctoras propuestas, proporcionar información inmediata acerca de los valores críticos fijados para los indicadores de impactos preseleccionados, proporcionar información a usar en la verificación de los impactos predichos y, por último, proporcionar información acerca de la efectividad de las medidas correctoras adoptadas.

Además, se pretende controlar la aparición de impactos ambientales no previstos, con el fin de reaccionar a tiempo y diseñar las oportunas medidas de prevención, protección, corrección y compensación de impactos ambientales que pudieran detectarse con posterioridad.

De igual forma, el PVA podrá incluir cuantas consideraciones estime oportuno el órgano ambiental competente.

13.2.- ETAPAS DEL PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.

Este Programa de Vigilancia Ambiental se estructura en base a cuatro etapas que se señalan a continuación:

- Etapa de Verificación: en la que se comprueba que se han adoptado todas las medidas correctoras propuestas en el Documento Ambiental.

- Etapa de Seguimiento y control: se comprueba el funcionamiento de las medidas correctoras en relación con los impactos previstos, para lo que se especificarán las relaciones "causa-efecto" detectadas, los indicadores de impacto a controlar y las campañas de medidas a realizar, determinándose la periodicidad de estas últimas y la metodología a seguir.

- Etapa de Redefinición del Programa de Vigilancia Ambiental: se asegurará la adopción de nuevas medidas correctoras y/o modificación de las previstas en función de los resultados del seguimiento de los impactos residuales, de aquellos que se hayan detectado con datos de dudosa fiabilidad y de los impactos no previstos que aparezcan; pudiéndose modificar la periodicidad, incluso eliminar la necesidad de efectuar las mediciones propuestas en función de los resultados que se vayan obteniendo, se hayan adoptado o no medidas correctoras.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 128/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 434/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

- Etapa de emisión y remisión de informes: se especifica la periodicidad de la emisión de los informes y su remisión al Órgano Sustantivo y Ambiental actuante.

A modo de resumen, podemos decir que en la Etapa de Verificación se comprueba la implantación de las medidas correctoras, y en la Etapa de Seguimiento y Control se realizan los controles, entendiendo estos controles como herramientas de comprobación del funcionamiento de las medidas correctoras y protectoras.

Mediante la Etapa de Redefinición, y tras la valoración de los datos obtenidos en las etapas anteriores, se establecen nuevas medidas correctoras o de protección, e incluso, si fuera necesario, la exclusión de alguna de ellas.

Finalmente, la Etapa de Emisión y Remisión de Informes, corresponde a la elaboración de los informes en función del factor ambiental, para su posterior remisión al órgano sustantivo y ambiental, con una periodicidad específica.

13.3.- INDICADORES DE IMPACTO Y PARÁMETROS DE CONTROL.

La realización del seguimiento se basará en la formulación de indicadores, los cuales proporcionarán la forma de estimar, de manera cuantificada y simple en la medida de lo posible, la realización de las medidas previstas y sus resultados; pueden existir, por tanto, dos tipos de indicadores, si bien no siempre los dos tienen sentido para todas las medidas:

- Indicadores de realizaciones (**etapa de verificación**), que miden la aplicación y ejecución de las medidas correctoras.

- Indicadores de eficacia (**etapa de seguimiento y control**), que miden los resultados obtenidos con la aplicación de la medida correctora correspondiente.

A continuación, se recogen los parámetros que como mínimo serán objeto de control en el Programa de Vigilancia Ambiental, estos son:

- La emisión de partículas (polvo), ruido y vibraciones provocadas en la Fase de Obras, que puedan afectar a la atmósfera, y en especial a los residentes y usuarios del espacio urbano próximo.

- El tráfico de la maquinaria pesada (camiones y palas cargadoras) durante la fase de obras.

- La clasificación, separación, retirada y transporte a vertedero autorizado de los residuos generados por las obras.

- La afección de áreas circundantes: situación de los acopios de materiales y la maquinaria, impidiendo que se sitúen fuera del ámbito de actuación.

- La retirada de cualquier vertido accidental de aceite o combustible por una empresa autorizada para su correcta gestión durante la fase de obras.

- La aplicación de medidas de integración paisajística.

- La disposición de medidas para contribuir la reducción de efectos sobre el cambio climático.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 129/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 435/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

- Posibilidad de incorporar las prescripciones que a bien tenga indicar el órgano ambiental, al ser este Programa de Vigilancia y Control un documento abierto, capaz de incorporar nuevos parámetros ambientales.

Cada uno de estos factores ha sido contemplado en un capítulo anterior y se ha determinado para cada uno unas Medidas Correctoras y Protectoras adecuadas para reducir, eliminar o compensar su efecto negativo.
Ahora cabe elaborar un Programa de Seguimiento y Control para comprobar y valorar tanto la realización como el buen funcionamiento de cada una de las Medidas Correctoras propuestas, además de obtener una información inmediata acerca de los valores críticos fijados, entre otros

13.4.- ETAPA DE VERIFICACIÓN Y ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL.

FASE DE OBRAS

1. CALIDAD ATMOSFÉRICA: EMISIONES DE POLVO, GASES Y RUIDOS	Objetivo: minimizar deterioro del bienestar social
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impacto potencial:	Las emisiones de polvo, ruidos y gases generan un deterioro de la calidad atmosférica que podría repercutir negativamente sobre el bienestar social en las zonas residenciales más cercanas a las obras y/o en los accesos a las mismas.
Medidas correctoras:	Emisiones de polvo: - Se aplicarán riegos durante la realización de los movimientos de tierra necesarios para el desarrollo de las obras, labores de carga y descarga, zonas de rodadura, zona de acopio de materiales, etc. - La aplicación de riegos correctores se llevará a cabo tres veces al día, y cuantas veces fuese necesario si las condiciones climáticas así lo requiriesen. - Los camiones deberán llevar la carga tapada con un toldo a fin de evitar la generación de polvo por el barrido que ejerce el aire sobre la carga al circular. Emisiones de gases: - Para reducir las emisiones de gases contaminantes emitidos por el tráfico rodado y por la maquinaria que intervenga en las obras, se llevarán a cabo labores de mantenimiento de los sistemas de depuración de gases (catalizadores), especialmente de los vehículos de transporte (camiones, camiones hormigoneras, palas cargadoras, retroexcavadoras, etc.). Emisiones de ruido: - Cumplimiento de la legislación específica sobre niveles de potencia acústica de la maquinaria y vehículos que se usan en las obras. - Se evitará la concentración y el funcionamiento innecesario de vehículos y maquinaria involucrada en la obras. - Adecuación de los horarios de comienzo y finalización de las obras a los que se establezcan de forma reglamentaria para la zona urbana afectada.
Momento de verificación	Toda la fase de obras.
Labores de verificación:	Comprobar la aplicación de las medidas correctoras indicadas.
Lugar de verificación:	Ámbito de las obras
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Observación directa.
Frecuencia de verificación:	Mensual (durante obras)
Frecuencia emisión informe:	Mensual (durante obras)
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Emisiones de polvo. Inspección visual (inexistencia de nubes de polvo- deposición de finos en vegetación existente en el entorno más cercano, viales anexos y edificaciones colindantes). Emisiones de gases: Seguimiento y control a las inspecciones técnicas de la maquinaria de obra

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 130/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 436/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

	Emisiones de ruido: Técnico controlará que no existan ruidos de elementos desajustados o que se concentren los trabajos fuera de las horas definidas al efecto, que se cumplen los horarios de obras reglamentarios, etc.
Relación causa-efecto	Las emisiones de polvo, ruido y gases pueden generar un deterioro del bienestar en los usos residencias más cercanos a la zona de obras.
Indicador de impacto:	Emisiones de polvo. Presencia de polvo sobre infraestructuras, vegetación, edificaciones, etc. Quejas a la dirección de obra. Emisiones de gases. Quejas a la dirección de obra; no contar la maquinaria y vehículos con las correspondientes certificaciones y/o revisiones. Emisiones de ruido: Superación de los niveles sonoros establecidos en las ordenanzas municipales.
Nuevas medidas correctoras (en el caso de ser necesarias):	Intensificación de riegos correctores de emisiones de polvo.
Puntos de control:	Distintos puntos en el ámbito de la zona de obras.
Responsable:	Técnico ambiental.
Frecuencia seguimiento-control:	Mensual.
Frecuencia emisión informe:	Mensual.

2. RESIDUOS Y VERTIDOS	Objetivo: adecuada gestión de materias residuales y vertidos.
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impacto potencial:	Los residuos y vertidos mal gestionados pueden generar un deterioro ambiental, no sólo dentro de la ámbito si no en el espacio circundante.
Medidas correctoras:	Residuos: - Correcta gestión de los residuos, restos de demolición, escombros, hormigón y otros materiales de construcción; verificación su adecuada selección en obra, reutilización y traslado a vertedero autorizado de la fracción de inerte no reutilizable, etc. - Los residuos sólidos urbanos serán depositados en contenedores de recogida selectiva y posteriormente retirados por los servicios municipales de recogida de basura. - Residuos peligrosos almacenados en recipientes estancos y retirados por gestor autorizado para su correcto tratamiento. - Traslado preferente de restos vegetales a vertedero autorizado. Prohibición de quemar residuos vegetales en el ámbito de las obras. Vertidos: - Inertización inmediata de vertido accidental (con arena o similar) y gestión por gestor autorizado. - Aplicación de medidas encaminadas a evitar vertidos accidentales. - Dosificación de los riegos correctores. - Cambios de aceite de maquinaria en el exterior o en parque de maquinaria impermeabilizado.
Momento de verificación	Toda la fase de obras.
Labores de verificación:	Verificación del cumplimiento de las medidas correctoras.
Lugar de verificación:	Ámbito de la obra.
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Observación directa.
Frec. de verificación:	Mensual.
Frec. emisión informe:	Mensual.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Residuos:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 131/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 437/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

	Labores de seguimiento y control mediante observación directa por parte de técnico competente, verificando la ausencia de residuos dentro y fuera del ámbito de actuación, la clasificación selectiva dentro del ámbito de las obras, el control de los certificados de entrega a gestor autorizado de los residuos generados, sobre todo los peligrosos, comprobando el estado de conservación de los recipientes destinados a albergarlos y su adecuada etiquetación. Vertidos: Labores de seguimiento y control mediante observación directa por parte de técnico competente de los posibles vertidos que se puedan producir durante las obras, así como la gestión de estos (área de almacenamiento, registro de entrega a gestor autorizado, etc.).
Relación causa-efecto	Una mala gestión de los residuos de obra y/o vertidos accidentales generan efectos negativos sobre el medio ambiente
Indicador de impacto:	Residuos: observación de residuos dispersos en obra (fuera del área de acopio provisional), ausencia de registro de entrega a gestor autorizado. Vertidos: observación de vertidos no inertizados y/o no gestionados por gestor. Ausencia de registro de entrega a gestor autorizado.
Nuevas medidas correctoras	- Campañas de sensibilización de los trabajadores de obra. - Aumento de la capacidad de los servicios de gestión de residuos y vertidos de obra.
Puntos de control:	Ámbito de la obra.
Responsable:	Técnico ambiental.
Frec. Seguimien.-control:	Mensual.
Frec. emisión informe:	Mensual.

3. USOS DEL SUELO	Objetivo: protección del suelo y los usos del entorno
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impactos previstos:	Afección al suelo exterior y los usos del entorno.
Medidas correctoras	-Protección del suelo y los usos del entorno a lo largo del periodo de obras, prestándose especial cuidado en impedir que se produzcan vertidos, acumulaciones de residuos y materiales procedentes de las obras, así como el tránsito de maquinaria, vehículos o personas fuera de las zonas delimitadas por las obras, ni de forma temporal ni permanente. - Restringir el campo de acción de las obras al estrictamente necesario, y todo ello será objeto de seguimiento ambiental específico por parte de la Dirección de Obras o técnico ambiental dispuesto al efecto. - Instalación de un jalonamiento y/o vallado perimetral de obra cuya finalidad será evitar la afección del espacio y los usos que circundan el ámbito de las obras. - Implantar un cerramiento ciego que reduzca la incidencia paisajística de las obras sobre los usos del entorno en zonas en que las obras presenten una mayor incidencia visual. - Finalizadas las obras, los vallados y todos los elementos provisionales de obras deben ser retirados.
Labores de verificación	Verificación del cumplimiento de las medidas correctoras
Lugar de verificación:	Zonas de obras y su periferia adyacentes a la obra
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología :	Observación directa.
Frecuencia:	Mensual
Frecuencia emisión informe:	Mensual.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Observación directa por técnico competente
Relación causa-efecto	Afección al suelo y los usos del entorno
Indicador de impacto:	Quejas a la Dirección de Obra, de usuarios y residentes.
Puntos de control:	Suelo exterior adyacentes a la obra
Responsable:	Técnico ambiental.
Frecuencia:	Mensual.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 132/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 438/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Frecuencia emisión informe:	Mensual.

4. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y AMBIENTAL	Objetivo: integración paisajística y ambiental
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impacto potencial:	- Inadecuada integración paisajística
Medidas correctoras:	- Condiciones para la urbanización y la edificación. - Se cuidará la estética y el adecuado grado de integración paisajística de la edificación, zonas verdes, cerramientos, etc. - Con carácter general, y en la medida de lo posible, se recomienda adoptar uniformidad tipológica en el diseño y características de la edificación, mediante el empleo, entre otros, de materiales, cromatismos, etc., que contribuyan a asegurar su adecuada integración paisajística en el entorno residencial. - Para el diseño de pasos peatonales y zonas ajardinadas, en general, se tendrá en cuenta la perspectiva de género, con el propósito de generar espacios públicos seguros e integradores para todos los sectores de la sociedad. -Iluminación -El nivel de iluminación se ajustará a los lux adecuados para producir un alumbrado homogéneo de todo el sector y sin crear áreas de penumbras, pero siempre con el imperativo de no ser demasiado excesivo. -El alumbrado previsto deberá cumplir la legislación en vigor que le afecte, en cuanto a niveles de emisión, tipos de lámparas, dirección de la emisión, etc. - Zonas ajardinadas. -Para el acondicionamiento de nuevas zonas ajardinadas (adscritas al área comercial, al entorno residencial, etc.), se emplearán ejemplares botánicos que se encuentren disponibles en viveros comerciales de la isla, y que bien por su carácter autóctono o bien por su incapacidad probada para dispersarse por sí mismos, aún sin ser autóctonos, se consideran adecuados, priorizando el empleo de especies florísticas adaptadas al piso bioclimático en el que se sitúa el sector, de manera que impliquen el menor requerimiento de riego. -La relación de especies de empleo preferente en los diferentes espacios a acondicionar es la siguiente:

ESPECIES ARBÓREAS	
NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
Phoenix canariensis	Palmera canaria
Convolvulus floridus	Guaidil
Dracaena draco	Drago

ESPECIES ARBUSTIVOS	
NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
Argyranthemum frutescens	Magarza
Euphorbia balsamifera	Tabaiba dulce
Euphorbia canariensis	Cardón
Euphorbia lamarckii	Tabaiba amarga
Lavandula canariensis	Lavanda
Plocama pendula	Balo
Echium sp.	Tajinaste

- Bajo ningún concepto se emplearán especies exóticas agresivas para el desarrollo de las zonas verdes y ajardinadas, prestando especial atención a no incluir ejemplares del catálogo de especies invasoras (*Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras*), así como aquellas otras que no puedan hibridarse con las especies autóctonas o que no tengan capacidad para asilvestrarse en el medio natural demostrado científicamente.
Si bien serán los correspondientes Proyectos de Jardinería los que concretarán el detalle de desarrollo de estas zonas verdes, se recomienda evitar alineaciones y distribuciones

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 133/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 439/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

	monótonas de las plantaciones para asegurar el mayor grado de naturalidad posible en las zonas verdes a implantar.
Momento de verificación	Durante todo el desarrollo de las obras.
Labores de verificación:	Cumplimiento de las determinaciones establecidas
Lugar de verificación:	Ámbito de la parcela Lote 5.
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Observación directa.
Frecuencia de verificación:	Mensual.
Frecuencia emisión informe:	Mensual.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Se constatará el adecuado desarrollo de zonas ajardinadas, la adecuada integración paisajística de la urbanización y edificación, etc.
Relación causa-efecto	La adecuada integración ambiental repercutirá directamente en la calidad paisajística que el potencial receptor de vistas tendrá del entorno.
Indicador de impacto:	Zonas verdes inadecuadas, etc. Empleo inadecuado de las texturas, colores, materiales, etc., en cerramientos y edificación.
Puntos de control:	Ámbito de la parcela Lote 5.
Responsable:	Técnico ambiental.
Frecuencia seguimiento-control:	Mensual.
Frecuencia emisión informe:	Mensual.

5. ACCESIBILIDAD VIARIA Y PEATONAL	Objetivo: minimizar las alteraciones de la accesibilidad viaria y peatonal en la periferia del sector y espacios residenciales.
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impactos previstos:	Pérdida temporal de accesibilidad peatonal y viaria.
Medidas correctoras	-Habilitación, en caso necesario, de pasos alternativos para garantizar la accesibilidad y funcionalidad, en su caso, de las infraestructuras, viarios rodados y peatonales, edificaciones residenciales, etc. -Se evitará en especial que las obras puedan interferir el tráfico asociado al sistema viario colindante, y en caso de necesidad de efectuar cortes temporales en viales y calles del entorno, se deberá observar una planificación de los trabajos, la habilitación de pasos alternativos, etc.
Labores de verificación	Verificación del cumplimiento de las medidas correctoras
Lugar de verificación:	Zonas de obras y su periferia adyacentes a la obra
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología :	Observación directa.
Frecuencia:	Mensual
Frecuencia emisión informe:	Mensual.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Observación directa por técnico competente
Relación causa-efecto	Los cortes de peatonales pueden dificultar el acceso al espacio urbano del sector y su entorno
Indicador de impacto:	Quejas a la Dirección de Obra, de usuarios y residentes.
Puntos de control:	Accesos peatonales y viarios adyacentes a la obra
Responsable:	Técnico ambiental.
Frecuencia:	Mensual.
Frecuencia emisión informe:	Mensual.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 134/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 440/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

6. CONTROL DEL TRÁFICO DE LA OBRA Y ACCESOS.	Objetivo: mantenimiento de la operatividad y buen estado del viario circundante.
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impacto potencial:	-Pérdida de fluidez y seguridad en el viario de acceso de los camiones encargados de traer el material de obra, de retirada de residuos, etc. - Afecciones al viario urbano, (deterioro, etc.).
Medidas correctoras:	- Retirada partículas y gravas en la zona de rodadura fuera de la obra. - Distanciamiento de camiones que salgan/entren en la obra (evitar retenciones por acumulación de vehículos pesados). - Señalización de obra.
Momento de verificación	Durante toda la fase de obras.
Labores de verificación:	Verificación del cumplimiento de las medidas correctoras
Lugar de verificación:	- Puntos de acceso a la obra. - Trama urbana anexa y/o usada por vehículos de obra.
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Observación directa.
Frecuencia de verificación:	Mensual.
Frecuencia emisión informe:	Mensual.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Observación directa por técnico competente del estado de conservación del pavimento del viario de acceso a las obras, de su estado de limpieza, de la entrada y salida del tráfico de obras al viario local, observando que se respetan los accesos establecidos, los límites de velocidad, y que no se producen retenciones innecesarias en el flujo normal de vehículos, y sin afectar a los usos del entorno, etc.
Relación causa-efecto	- La presencia de polvo/gravas puede implicar accidentes a los usuarios de la vía. - Las retenciones en el entorno urbano de las obras por una mala gestión del tráfico de obra deterioran entre otros el bienestar social (a los usuarios del viario afectado).
Indicador de impacto:	- Presencia de polvo y gravas. - Presencia de asfalto en mal estado. - Observación de retenciones. - Quejas a la Dirección de Obras.
Nuevas medidas correctoras (en el caso de ser necesarias):	- Aumento de la frecuencia de limpieza. - Repavimentación de superficies deterioradas. - Adecuación del tráfico a las eventualidades que se puedan producir durante el desarrollo de las obras.
Puntos de control:	- Acceso al ámbito desde el viario local. - Trama urbana anexa a obra y/o usada por vehículos de obra.
Responsable:	Técnico ambiental.
Frecuencia seguimiento-control:	Mensual.
Frecuencia emisión informe:	Mensual.

7.- PATRIMONIO CULTURAL.	Objetivo: protección del patrimonio cultural
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impacto potencial:	Pérdida de valores del patrimonio cultural de los que no se tuviese constancia y que pudiesen resultar evidenciados durante las obras
Medidas correctoras:	- Suspensión cautelar en la zona del hallazgo y comunicación al órgano competente (Cabildo de Gran Canaria) en caso de hallazgo fortuito. - Aplicación de las medidas que pudiera indicar el órgano competente.
Momento de verificación	Toda la fase de obras.
Labores de verificación:	Verificación de paralización de obra en caso de hallazgo fortuito
Lugar de verificación:	Zonas afectadas por remoción de tierras
Responsable:	Arqueólogo y técnico ambiental

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 135/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 441/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Metodología:	Observación directa
Frecuencia de verificación:	Mensual
Frecuencia emisión informe:	Mensual
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Inspección visual mensual, que verifique la inexistencia de manifestaciones de interés patrimonial.
Indicador de impacto:	Aparición de elemento de valor patrimonial.
Nuevas medidas correctoras	Las que pudiera indicar el órgano competente en materia de patrimonio.
Puntos de control:	Toda la obra.
Responsable:	Técnico ambiental y arqueólogo.
Frecuencia seguimiento-control:	Mensual.
Frecuencia emisión informe:	Mensual.

8. CAMBIO CLIMÁTICO (HUELLA DE CARBONO)	Objetivo: prevención, reducción y compensación de la huella de carbono y de sus efectos sobre el cambio climático
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impacto potencial:	El incremento de las emisiones de gases de efecto invernadero puede inducir el fenómeno del cambio climático
Medidas correctoras:	- Propuestas de producción de electricidad basados en fuentes de energía renovable - Proyectos de revegetación y zonas verdes que sirvan para fijar el CO_2 atmosférico. - Proyectos de instalaciones que faciliten el ahorro y la reutilización del agua - Proyectos de instalaciones orientados a la reducción del consumo de energía, la eficiencia energética, etc. - Minimización de superficies duras e impermeables frente a zonas blandas que permitan la evapotranspiración y la infiltración, integración natural de la urbanización, utilización de vegetación autóctona en jardinería, favorecer la infiltración natural de las aguas pluviales reduciendo la impermeabilización, empleo de materiales duraderos cuyo proceso productivo implique el menor impacto ambiental posible (empleo preferente de materiales naturales), regular las características técnicas del alumbrado público para conseguir un elevado rendimiento energético.
Momento de verificación	A lo largo de la fase de redacción de proyectos Durante todo el desarrollo de las obras
Labores de verificación:	Verificación del cumplimiento de las medidas indicadas.
Lugar de verificación:	Ámbito de actuaciones del ámbito Lote 5
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Verificación del cumplimiento de medidas indicadas en los proyectos Observación directa en fase de obras.
Frec. de verificación:	MEDIDAS RELATIVAS AL PLANEAMIENTO: única (proyectos) MEDIDAS EN LA FASE DE OBRAS: mensual
Frec. emisión informe:	Informe único referente a los proyectos Semestral durante la fase de obras
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Labores de seguimiento y control mediante observación directa por parte de técnico competente, verificando: MEDIDAS RELATIVAS AL PLANEAMIENTO - La idoneidad de los proyectos de producción de electricidad basados en fuentes de energía renovable (estimación de la reducción de la huella de carbono). - La idoneidad de los proyectos de revegetación y zonas verdes: destino del mayor porcentaje posible de suelo a la implantación de zonas verdes que sirvan para fijar el CO_2 atmosférico (estimación de la reducción de la huella de carbono asociada). - Proyectos de instalaciones que faciliten el ahorro y la reutilización del agua

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 136/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 442/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

	- Proyectos de instalaciones para la minimización del consumo de energía, eficiencia energética, etc. MEDIDAS RELATIVAS A LA FASE DE EJECUCIÓN - Minimización de superficies duras e impermeables frente a zonas blandas, integración natural del equipamiento, utilización de vegetación autóctona en jardinería, características técnicas del alumbrado público para conseguir un elevado rendimiento energético.
Relación causa-efecto	El incremento de las emisiones de gases de efecto invernadero puede inducir el fenómeno de cambio climático
Indicador de impacto:	- Incumplimiento de medidas
Puntos de control:	Ámbito del MODIFICACIÓN MENOR
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Observación directa Observación directa y datos recogidos durante la explotación del equipamiento.
Frec. Seguimien.-control:	MEDIDAS RELATIVAS AL PLANEAMIENTO: única (proyectos) MEDIDAS EN LA FASE DE OBRAS: mensual
Frec. emisión informe:	Informe único referente a los proyectos Semestral durante la fase de obras

FASE OPERATIVA

1.- MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.	Objetivo: control estado de conservación y mantenimiento de usos e infraestructuras.
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impactos previstos:	Si se realizan los correctos mantenimientos de las infraestructuras no debiendo generarse impactos sobre los viarios, aceras, cerramientos, etc.
Medidas correctoras:	- Mantenimiento en perfecto estado de conservación y limpieza del viario, las aceras y demás áreas peatonales, evitando la formación de áreas marginales; restitución de desperfectos manteniendo las consideraciones iniciales, etc. - Se velará por el buen mantenimiento de las condiciones iniciales adoptadas por las edificaciones, cerramientos, revestimientos, etc., evitando su degradación estética. - La infraestructura de saneamiento e impulsión de aguas residuales se mantendrá en correctas condiciones de operatividad, aislamiento y estanqueidad
Labores de verificación:	Verificación del adecuado mantenimiento.
Lugar de verificación:	Ámbito de la superficie comercial y residencial
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Observación directa.
Frecuencia de verificación:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
Frecuencia emisión informe:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Observación directa.
Indicador de impacto:	Deterioro ambiental de la infraestructura urbana.
Puntos de control:	Ámbito de la superficie comercial y residencial
Responsable:	Técnico ambiental.
Frec. seguimiento-control:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
Frecuencia emisión informe:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.

2. RESIDUOS Y VERTIDOS	Objetivo: mantenimiento de la calidad ambiental.
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impacto potencial:	Proliferación de residuos.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30	

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 137/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42	

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 443/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Medidas correctoras:	-Adecuada gestión de residuos y vertidos, dando cumplimiento estricto a la legislación vigente. -Limpieza de cunetas y puntos de desagüe antes del inicio del periodo de lluvias. La infraestructura de saneamiento e impulsión de aguas residuales se mantendrá en correctas condiciones de operatividad, aislamiento y estanqueidad, con lo que se evitarán pérdidas de aguas residuales, que pueden provocar afecciones al subsuelo, alteraciones del sosiego público, etc.
Momento de verificación	Observación directa.
Labores de verificación:	Observación directa.
Lugar de verificación:	Ámbito de la superficie comercial y residencial
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Observación directa.
Frecuencia de verificación:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
Frecuencia emisión informe:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Observación directa.
Relación causa-efecto	Aparición de residuos y/o vertidos.
Indicador de impacto:	Proliferación de vertidos, ausencia de áreas de recogida selectiva, etc. Cunetas y puntos de desagüe sucios en especial en las zonas verdes.
Puntos de control:	Ámbito de la superficie comercial y residencial
Responsable:	Técnico ambiental.
Frec. seguimiento-control:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
Frecuencia emisión informe:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.

3.- MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LAS ZONAS AJARDINADAS.	Objetivo: control estado de conservación y mantenimiento de las zonas ajardinadas
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impactos previstos:	Deterioro paisajístico y ambiental
Medidas correctoras:	- En cuando a las características edificatorias, se reparará cualquier daño que puedan sufrir las fachadas y cubiertas manteniéndose en estado adecuado (materiales, pinturas, cubiertas, etc.) - Se velará por el adecuado mantenimiento de las zonas ajardinadas, realizando las podas y reposiciones de marras precisas, retirando los restos vegetales de podas y residuos que puedan ser depositados por algunos usuarios (papeles, plásticos, etc.), efectuando tratamientos fitosanitarios si fuera necesario, abonos, limpieza, etc. - En caso de ser necesaria la reposición de elementos vegetales se hará por la misma especie y con un porte similar y se hará de forma inmediata; prohibición de empleo de especies florísticas incluidas en el catálogo de especies invasoras (Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras). - Los riegos serán debidamente dosificados según las necesidades de cada momento los fitosanitarios empleados atenderán a lo establecido en el RD 2163/1994.
Labores de verificación:	Verificación del adecuado mantenimiento.
Lugar de verificación:	Ámbito de la parcela Lote 5
Responsable:	Técnico ambiental competente.
Metodología:	Observación directa.
Frecuencia de verificación:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
Frecuencia emisión informe:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Observación directa.
Indicador de impacto:	Deterioro ambiental de las zonas verdes, jardineras, etc.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 138/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 444/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Puntos de control:	Ámbito de la parcela Lote 5
Responsable:	Técnico ambiental competente.
Frecuencia seguimiento-control:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
Frecuencia emisión informe:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.

13.5.- ETAPA DE REDEFINICIÓN DEL PVA.

Se asegurará la adopción de nuevas medidas correctoras y/o modificación de las previstas en función de los resultados del seguimiento de los impactos residuales, de aquéllos que se hayan detectado con datos de dudosa fiabilidad, en particular sobre la población del entorno y los usuarios de las zonas colindantes, y de los impactos no previstos que aparezcan.

En consecuencia, se podrá modificar la periodicidad propuesta en el Programa de Vigilancia Ambiental en función de los resultados obtenidos.

Por tanto, el contenido de la etapa de redefinición depende del desarrollo del seguimiento y control de las medidas protectoras y correctoras contenidas en este Documento Ambiental Estratégico. Precisamente, será este seguimiento el que permita valorar la necesidad de modificar algunas de las medidas existentes y/o proponer nuevas en función del avance de las obras.

La modificación o inclusión de medidas correctoras adicionales llevarán consigo la aprobación por parte del Órgano Ambiental actuante.

13.6.- ETAPA DE EMISIÓN Y REMISIÓN DE INFORMES.

En los apartados precedentes, para cada uno de los elementos ambientales objeto de seguimiento ambiental, y en cada una de las fases de VERIFICACIÓN y de SEGUIMIENTO Y CONTROL, además de la correspondiente frecuencia de aplicación, se incluye la frecuencia de emisión y remisión de los informes.

En los citados informes se incluirán posibles mejoras detectadas, cualquier incidencia y el modo en el cual las mismas fueron o serán solventadas, etc. Los informes serán remitidos al órgano ambiental competente, si este lo solicita.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 139/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 445/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

14.- CONCLUSIÓN.

Como conclusión de la **ACTUALIZACIÓN** del **DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO: "MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 47 DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DETIRAJANA. GRAN CANARIA"** correspondiente al después de analizar los efectos de sus determinaciones que podrían afectar a los factores ambientales (factores físicos, químicos, biológicos, socioeconómicos y culturales), después de haberlos valorado y evaluado, encontrado medidas correctoras y protectoras para cada uno de los impactos detectados, y de haber desarrollado un Programa de Vigilancia Ambiental adecuado, se obtienen los argumentos suficientes para asegurar que el desarrollo de dicha propuesta no va a inducir repercusiones negativas sobre el medio ambiente en ninguno de los aspectos sobre los que incide, ni de forma directa ni de manera indirecta, **SE VALORA QUE ESTA ACTUALIZACIÓN MENOR NO TIENE EFECTOS SIGNIFICATIVOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE**.

En Las Palmas de Gran Canaria, febrero de 2025

52820316B ROSENDO JESUS LOPEZ (R: B76526177)

Firmado digitalmente por 52820316B ROSENDO JESUS LOPEZ (R: B76526177)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=#1e4AEAT/AEAT0399/PUESTO 1/55951/18122023102729, serialNumber=IDCES-52820316B, givenName=ROSENDO JESUS, sn=LOPEZ LOPEZ, cn=52820316B ROSENDO JESUS LOPEZ (R: B76526177), 2.5.4.97=VATES-B76526177, o=EVALUA SOLUCIONES AMBIENTALES SL, c=ES
Fecha: 2025.02.14 09:24:56 Z

Fdo.: Rosendo Jesús López López
Biólogo Colegiado Nº7755-L
DNI: 52.820.316-B
Director General

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 140/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 446/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

INFORMACIÓN DE DOCUMENTO ELECTRÓNICO CATALOGADO

Información

Este documento fue incorporado el 17-02-2025 al Gestor Documental de la entidad ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA a través de su sistema de Registro y Gestión Administrativa.

La incorporación, así como el proceso de digitalización que se haya podido aplicar sobre el documento, fue realizada con todas las garantías y de acuerdo a lo establecido en el Esquema Nacional de Interoperabilidad y a las leyes 39/2015 y 40/2015.

A continuación se detallan los metadatos asociados:

Documento

Denominación:	itc_ACTUALIZACION_DAE BELLAVISTA_140225_fdo (1).zip
Origen:	ADMINISTRACIÓN
Órgano:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
Soporte original:	DIGITAL
Tipo documental ENI:	TD99
Formato:	ZIP

Catalogación

Dependencia:	MASPALOMAS
Resumen SHA1:	qU0kFDuMUeHf+5wBWyR97/7PMsU=

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:36
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 144FFFB2782DC34B64E852F796A35B26

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/144FFFB2782DC34B64E852F796A35B26

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:36 - 1/1 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:57

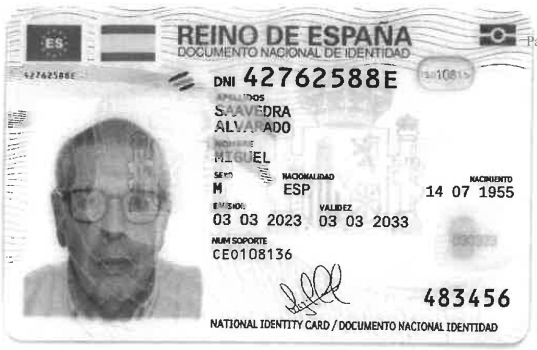
Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 447/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50





Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:37	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 2A17979DDC17360F37C206FE614FD8F3 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2A17979DDC17360F37C206FE614FD8F3			
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:37	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:58	

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D			
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 448/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50	

Agencia Tributaria
sede.agenciatributaria.gob.es

Delegación Especial de CANARIAS

Unidad de Gestión de Grandes Empresas de CANARIAS
PZ DERECHOS HUMANOS, 1
35003 LAS PALMAS (LAS PALMAS)
Tel. 901200350

Nº de Remesa: 00030390008

Nº Comunicación: 2366434302339

CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA
CALLE JOSEFINA MAYOR 50
35200 TELDE
PALMAS, LAS

COMUNICACIÓN DE TARJETA ACREDITATIVA DEL NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL (NIF)

Con esta comunicación se envía la tarjeta acreditativa del NIF que figura en la parte inferior de este documento.
Este documento tiene plena validez para acreditar el NIF asignado. Asimismo, si resulta más cómodo, se puede recortar la tarjeta que figura en la parte inferior y que posee los mismos efectos acreditativos que el documento completo.
Se podrá verificar la validez de este documento siguiendo el procedimiento general para el cotejo de documentos habilitado en la Sede Electrónica de la Agencia Tributaria (sede.agenciatributaria.gob.es), utilizando el código seguro de verificación que figura al pie.
Los obligados tributarios deberán incluir su número de identificación fiscal en todas las autoliquidaciones, declaraciones, comunicaciones o escritos que presenten ante la Administración tributaria, así como en todos en todos los documentos de naturaleza o con trascendencia tributaria que expida como consecuencia del desarrollo de su actividad.

Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015. Art.43) por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, con fecha 08 de Febrero de 2023. Autenticidad verificable mediante ***Código Seguro Verificación PNCGAVH8HAQP4Z85*** *en www.agenciatributaria.gob.es.*

Agencia Tributaria
www.agenciatributaria.es

TARJETA DE IDENTIFICACIÓN FISCAL
Número de Identificación Fiscal **Definitivo**

B76088418

Denominación o Razón Social: **CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA**

Anagrama Comercial

Domicilio Fiscal: **CALLE JOSEFINA MAYOR, NUM 50**
35200 TELDE - (PALMAS, LAS)

Domicilio Social: **CALLE JOSEFINA MAYOR, NUM 50**
35200 TELDE - (PALMAS, LAS)

Administración de la AEAT **35850 UGGE**

Fecha N.I.F. **Definitivo: 01-04-2011**

App AEAT

Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015 Art. 43). Autenticidad verificable mediante **Código Seguro Verificación PNCGAVH8HAQP4Z85** en https://sede.agenciatributaria.gob.es

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:38
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 8CE92D3A0D5974E83C3B9C44676D6438
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8CE92D3A0D5974E83C3B9C44676D6438

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:38 - 1/1 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 449/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625696

10/2010

JOSÉ LUIS PARDO LÓPEZ
NOTARIO
C/. Galicia, 32
35007 Las Palmas de G. Canaria
Tlf.: 928 472 998 / Fax: 928 22 81 04

CONSTITUCION DE SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA CONFORME LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO QUINTO DEL REAL DECRETO-LEY 13/2010:

"CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA"

NUMERO: QUINIENTOS DIECISÉIS

En Las Palmas de Gran Canaria a cuatro de marzo de dos mil once.- ----------

Ante mi **JOSE LUIS PARDO LOPEZ**, Notario del Ilustre Colegio de las Islas Canarias con residencia en Las Palmas de Gran Canaria.----------

COMPARECE

DON MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO, mayor de edad, casado con doña Lidia Esther Antúnez Rodríguez (43.255.937-K) en régimen económico matrimonial de gananciales, vecino de Las Palmas de Gran Canaria (Las Palmas), con domicilio en calle Lord Byron, número 5 y con D.N.I. y N.I.F. número 42.762.588-E. ----------

IDENTIFICO al señor compareciente por su reseñado documento de identidad, conforme al articulo 23, apartado c) de la Ley del Notariado. Copia de dicho documento una vez comprobada su concordancia, lo conservaré en soporte informático, para dar

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 1/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 450/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

cumplimiento al artículo 4 de la Orden EHA/114/2008 de 29 de enero. ----------

INTERVIENE en su propio nombre y derecho.-. ----------

Tiene a mi juicio, capacidad legal necesaria para formalizar la presente escritura pública de **CONSTITUCION DE SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, y al efecto, ----------

EXPONE

PRIMERO.- Que con el nombre de **"CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA"** tiene la voluntad de constituir una Sociedad de Responsabilidad Limitada, con sujeción a las normas que establece el **Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio**, (en adelante "La Ley") **y especialmente a lo establecido en el Real Decreto Ley 13/2010** y demás aplicables de carácter general o especial ----------

SEGUNDO- Que proceden a la constitución de la expresada sociedad con arreglo a las siguientes ----------

ESTIPULACIONES

PRIMERA. CONSTITUCION.- DON MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO constituye una Sociedad de Responsabilidad Limitada con la denominación **"CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA"**, con un capital de **TRES MIL SEIS EUROS (3.006,00 €)**, domiciliada en calle Josefina Mayor, N.º 50, Polígono Industrial El Goro, de Telde (LAS PALMAS) y de carácter unipersonal. ---------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 2/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 451/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625695

10/2010

Dicha Sociedad se regirá por el siguiente orden de fuentes: 1º.- Por las disposiciones legales imperativas; 2º.- Por los Estatutos; y 3º.- Por las demás disposiciones legales aplicables. ----

ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD

"CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA"

CAPITULO I

DENOMINACIÓN, OBJETO, DOMICILIO Y DURACIÓN

ARTICULO 1º.- Esta Sociedad se denomina **"CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA"** y se regirá por las normas que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, (en adelante "La Ley") y demás aplicables de carácter general o especial, y los presentes estatutos y acuerdos sociales posteriores. ----------

ARTÍCULO 2º.- Constituye el objeto de la Sociedad: ----------

La elaboración, transformación, envasado, importación, exportación, compraventa, almacenamiento, distribución y comercialización en general de todo tipo de productos vegetales, cárnicos, pescados, mariscos y demás productos marinos. ----------

Elaboración, distribución y comercialización en general de

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 3/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 452/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

piensos para animales y materias primas para su preparación.-------

La instalación y explotación, incluso en régimen de arrendamiento, de almacenes de depósitos comerciales, plantas frigoríficas y de maquinaria y equipamiento en general de industrias de elaboración, transformación y envasado de todo tipo de productos vegetales, cárnicos, pescados, mariscos y demás animales y productos marinos.----------

La comercialización de toda clase de productos, en particular de negocios o establecimientos de supermercados e hipermercados.----------

La elaboración, distribución y comercialización de alimentos precocinados y preparados y en general prestación de los servicios denominados de catering.----------

La promoción, formación, construcción y comercialización en régimen de compraventa, arrendamiento o por cualquier otro título, de parcelaciones, urbanizaciones, viviendas, chalets, apartamentos, locales comerciales, almacenes, aparcamientos de vehículos, naves industriales o cualquier otro tipo de bienes o realizaciones inmobiliarias.----------

La construcción, compraventa, arrendamiento y explotación de hoteles, apartoteles y demás establecimientos de alojamientos hoteleros o extra hoteleros. El arrendamiento de toda clase de bienes muebles mediante los instrumentos públicos legalmente existentes.----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 4/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 453/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625694

10/2010

Las actividades enumeradas podrán ser también desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, mediante la participación en otra Sociedad con objeto análogo. ----------

Queda excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad. ----------

Las actividades contenidas en los apartados anteriores quedan fuera del ámbito de aplicación de la Ley 2/2007 de 15 de marzo, de sociedades profesionales, en el sentido de que no son ejercitadas directamente por la sociedad, sino que esta sirve de intermediación entre los profesionales con titulación oficial que las ejerciten y el cliente o solicitante de las prestación de dichas actividades profesionales. ----------.

ARTICULO 3º.- El domicilio social queda fijado en **calle Josefina Mayor, N.º 50, Polígono Industrial El Goro, de Telde (LAS PALMAS).**----------

El cambio de domicilio social consistente en su traslado dentro del mismo término municipal, no exigirá el acuerdo de la Junta General, pudiendo acordarse por el Órgano de Administración de la Sociedad; en cualquier otro caso, se exigirá el acuerdo de la Junta

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 5/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 454/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

General. ----------

El Órgano de Administración será competente para decidir o acordar la creación, la supresión o el traslado de las sucursales, agencias y representaciones en cualquier lugar que estime conveniente.----------

El acuerdo de transferir al extranjero el domicilio de la sociedad sólo podrá adoptarse cuando exista un Convenio Internacional vigente en España que lo permita con mantenimiento de la misma personalidad jurídica. ----------

ARTICULO 4º.- Su duración es indefinida y da comienzo a sus operaciones el día de la firma de la escritura de constitución. ---

CAPITULO II

CAPITAL SOCIAL - PARTICIPACIONES

ARTICULO 5º.- El capital social íntegramente suscrito y desembolsado se fija en **TRES MIL SEIS EUROS (3.006,00 €)**, dividido en **TRES MIL SEIS** participaciones SOCIALES, numeradas de la uno a la tres mil seis, ambas inclusive, de **UN EURO (1,00 €)** de valor nominal, cada una de ellas, acumulables e indivisibles, que no tendrán el carácter de valores, no podrán estar representadas por medio de títulos o de anotaciones en cuenta, ni denominarse acciones. ----------

Las participaciones atribuirán a los socios los mismos derechos, con las excepciones expresamente establecidas en la Ley. ----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 6/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 455/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625693

10/2010

NOTARIA DE DON JOSÉ LUIS PARDO LOPEZ - LAS PALMAS - NIHIL PRIUS FIDE

ARTICULO 6º.- La transmisión de las participaciones sociales, así como la constitución del derecho real de prenda sobre las mismas, deberá constar en documento público.----------

La constitución de derechos reales diferentes del referido en el párrafo anterior sobre las participaciones sociales deberá constar en escritura pública.----------

El adquiriente de las participaciones sociales podrá ejercer los derechos de socio frente a la sociedad desde que ésta tenga conocimiento de la transmisión o constitución del gravamen.---------

Hasta la inscripción de la sociedad o, en su caso, del acuerdo de aumento del capital en el Registro Mercantil no podrán transmitirse las participaciones sociales. ----------

Será enteramente libre la transmisión voluntaria de participaciones sociales por actos inter vivos entre socios, así como la realizada en favor del cónyuge, ascendientes o descendientes del socio o en favor de sociedades pertenecientes al mismo grupo que la transmítete.----------

Fuera de los casos previstos en el párrafo anterior, la transmisión voluntaria de participaciones sociales por actos inter vivos se regirá por las siguientes reglas: ----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 7/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 456/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

a) El socio que se proponga transmitir su participación o participaciones deberá comunicarlo por escrito al Órgano de Administración, haciendo constar el número y características de las participaciones que pretende transmitir, la identidad del adquiriente y el precio y demás condiciones de la transmisión.----------

b) La transmisión quedará sometida al consentimiento de la sociedad, que se expresará mediante acuerdo de la Junta General, previa inclusión del asunto en el orden del día, adoptado por la mayoría ordinaria establecida por la Ley. ----------

c) La sociedad sólo podrá denegar el consentimiento si comunica al transmítete, por conducto notarial, la identidad de uno o varios socios o terceros que adquieran la totalidad de la participaciones. No será necesaria ninguna comunicación al transmítete si concurrió a la Junta General donde se adoptaron dichos acuerdos. Los socios concurrentes a la Junta General tendrán preferencia para la adquisición. Si son varios los socios concurrentes interesados en adquirir, se distribuirán las participaciones sociales entre todos ellos a prorrata de su participación en el capital social.----------

d) El precio de las participaciones, la forma de pago y las demás condiciones de la operación, serán las convenidas y comunicadas a la sociedad por el socio transmítete. Si el pago de la totalidad o de parte del precio estuviera aplazado en el proyecto de transmisión, para la adquisición de las participaciones será

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 8/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 457/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625692

10/2010

requisito previo que una entidad de crédito garantice el pago del precio aplazado.----------

En los casos en que la transmisión proyectada fuera a título oneroso distinto de la compraventa o a título gratuito, el precio de adquisición será el fijado de común acuerdo por las partes y, en su defecto, el valor real de las participaciones el día en que se hubiere comunicado a la sociedad el propósito de transmitir. Entendiéndose por valor real, el valor razonable determinado por auditor de cuentas, que no sea el que tuviere designado la sociedad, siendo confiada tal misión al Auditor que de común acuerdo designen los interesados o, que, a solicitud de cualquiera de ellos, nombre el Registrador Mercantil del domicilio social.----------

En los casos de aportación a sociedad anónima o comanditaria por acciones, se entenderá por valor real de las participaciones el que resulte del informe elaborado por el experto independiente nombrado por el Registrador mercantil. ----------

e) El documento público de transmisión deberá otorgarse en el plazo de un mes a contar desde la comunicación por la sociedad de la identidad del adquiriente o adquirientes. ----------

f) El socio podrá transmitir las participaciones en las

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 9/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 458/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

condiciones comunicadas a la sociedad, cuando hayan transcurrido tres meses desde que hubiera puesto en conocimiento de ésta su propósito de transmitir sin que la sociedad le hubiera comunicado la identidad del adquiriente o adquirientes. ----------

En caso de transmisión forzosa a que se refiere el artículo 109 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio de la Ley, los socios y, en su defecto, la sociedad tendrán derecho de adquisición preferente, en los términos y con las condiciones que el indicado precepto consagra. ----------

ARTICULO 7º.- La Adquisición de alguna participación social por sucesión hereditaria, confiere al heredero o legatario la condición de socio. ----------

ARTICULO 8º.- La sociedad llevará un Libro registro de socios, en el que se harán constar la titularidad originaria y las sucesivas transmisiones, voluntarias o forzosas, de las participaciones sociales, así como la constitución de derechos reales y otros gravámenes sobre las mismas. En cada anotación se indicará la identidad y domicilio del titular de la participación o del derecho o gravamen constituido sobre aquella. ----------

La sociedad sólo podrá rectificar el contenido del Libro registro si los interesados no se hubieren opuesto a la rectificación en el plazo de un mes desde la notificación fehaciente del propósito de proceder a la misma.----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 10/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 459/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625691

10/2010

Cualquier socio podrá examinar el Libro registro de socios, cuya llevanza y custodia corresponde al órgano de administración.----------

El socio y los titulares de derechos reales o gravámenes sobre las participaciones sociales, tienen derecho a obtener certificación de las participaciones, derechos o gravámenes registrados a su nombre.----------

Los datos personales de los socios podrán modificarse a su instancia, no surtiendo entre tanto efectos frente a la sociedad. ------

ARTICULO 9º.- En caso de copropiedad sobre una o varias participaciones sociales, los copropietarios habrán de designar una sola persona para el ejercicio de los derechos de socio, y responderán solidariamente frente a la sociedad de cuantas obligaciones se deriven de ésta condición. La misma regla se aplicará a los demás supuestos de cotitularidad de derechos sobre las participaciones. ----------

ARTICULO 10º.- En el caso de usufructo de participaciones, la cualidad de socio reside en el nudo propietario, pero el usufructuario tendrá derecho, en todo caso, a los dividendos acordados por la sociedad durante el usufructo. El ejercicio de los

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 11/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 460/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

demás derechos de socio corresponde al nudo propietario.----------

En las relaciones entre el usufructuario y el nudo propietario regirá lo que determine el título constitutivo del usufructo y, en su defecto, lo dispuesto en la legislación civil aplicable.----------

ARTICULO 11º.- En el caso de prenda de participaciones sociales corresponderá al propietario de éstas el ejercicio de los derechos de socio. ----------

En caso de ejecución de la prenda de participaciones se aplicarán las reglas previstas para el caso de transmisión forzosa por el artículo 109 de la Ley, del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio. ----------

En caso de embargo de participaciones, se observarán las mismas reglas, siempre que sean compatibles con el régimen específico del embargo.----------

CAPITULO III

ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD

JUNTA GENERAL

ARTICULO 12º.- La sociedad será administrada y representada por un Órgano de Administración, que podrá estar configurado por un Administrador Único, varios Administradores que actúen solidaria o conjuntamente, nombrado por la Junta General de socios, que podrá optar, alternativamente, por cualquiera de las modalidades de Administración citadas, sin

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 12/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 461/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625690

10/2010

necesidad de modificación estatutaria. Para ser nombrado administrador no se requerirá la condición de socio. La duración del cargo de administrador será indefinida, y podrán ser separados por la expresada Junta en cualquier momento. ----------

El número de administradores será como mínimo de uno y como máximo de doce. ----------

ARTICULO 13º.- Los socios, reunidos en Junta General, decidirán en los asuntos propios de la competencia de la Junta. Todos los socios incluso los disidentes y los que no hayan participado en la reunión, quedan sometidos a los acuerdos de la Junta General. ----------

Los acuerdos sociales se adoptarán por mayoría de los votos validamente emitidos, siempre que representen al menos un tercio de los votos correspondientes a las participaciones sociales en que se divida el capital social excepto en los casos en que se requiera, según la legislación aplicable, la presencia de un porcentaje distinto del capital social. No se computarán los votos en blanco. ----------

El aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los Estatutos sociales para la que no se exija

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 13/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 462/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

mayoría cualificada requerirán el voto favorable de más de la mitad de los votos correspondientes a las participaciones en que se divida el capital social.----------

La autorización a los administradores para que se dediquen, por cuenta propia o ajena, al mismo, análogo o complementario genero de actividad que constituya el objeto social; la supresión o la limitación del derecho de preferencia en los aumentos de capital; la transformación, la fusión, la escisión, la cesión global de activo y pasivo y el traslado del domicilio social al extranjero, y la exclusión de socios requerirán el voto favorable de, al menos, dos tercios de los votos correspondientes a las participaciones en que se divida el capital social.----------

Es competencia de la Junta General deliberar y acordar sobre todos los asuntos en que tenga interés la sociedad. ----------

Todos los socios tienen derecho de asistir a la Junta General. El socio podrá hacerse representar en las reuniones de la Junta General por medio de otro socio, su cónyuge, ascendientes, descendientes o persona que ostente poder general conferido en documento público con facultades para administrar todo el patrimonio que el representado tuviere en territorio nacional. La representación comprenderá la totalidad de las participaciones de que sea titular el socio representado y deberá conferirse por escrito. Si no constare en documento público deberá ser especial para cada Junta. ----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 14/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 463/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625689

10/2010

ARTICULO 14º.- La Junta General será convocada por el Órgano de administración y, en su caso, por los liquidadores de la sociedad.----------

El órgano de administración convocará la Junta General para su celebración dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio con el fin de censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado. Si estas Juntas Generales no fueren convocadas dentro del plazo legal, podrán serlo por el Juez de Primera Instancia del domicilio social, a solicitud de cualquier socio y previa audiencia de los administradores.----------

El Órgano de administración convocará asimismo la Junta General siempre que lo considere necesario o conveniente y, en todo caso, cuando lo soliciten uno o varios socios que representen, al menos, el cinco por ciento del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta. En este caso, la Junta General deberá ser convocada para su celebración dentro del mes siguiente a la fecha en que se hubiere requerido notarialmente al Órgano de administración para convocarla, debiendo incluirse necesariamente en el orden del día los asuntos que hubiesen sido

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 15/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 464/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

objeto de solicitud.----------

Si el Órgano de administración no atiende oportunamente a la solicitud, podrá realizarse la convocatoria por el Juez de Primera Instancia del domicilio social, si lo solicita el porcentaje del capital social a que se refiere el párrafo anterior y previa audiencia de los administradores. ----------

En caso de muerte o cese del administrador único, de todos los administradores que actúen individualmente, de alguno de los administradores que actúen conjuntamente, sin que existan suplentes, cualquier socio podrá solicitar del Juez de Primera Instancia del domicilio social la convocatoria de Junta General para el nombramiento de los administradores. Además cualquiera de los administradores que permanezcan en el ejercicio del cargo podrá convocar la Junta General con ese sólo objeto. ----------

Las Juntas Generales serán convocadas mediante carta certificada y con acuse de recibo o notificación por conducto notarial o burofax, dirigida, individualmente a cada uno de los socios, al domicilio designado al efecto o al que conste en el Libro registro de socios. La convocatoria de la Junta, en caso de traslado internacional del domicilio social, debe publicarse en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de gran circulación en la provincia en la que la sociedad tenga su domicilio, con dos meses de antelación como mínimo a la fecha prevista para su celebración. ----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 16/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 465/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625688

10/2010

Entre la convocatoria y la fecha prevista para la celebración de la reunión deberá existir un plazo de, al menos, quince días, computándose dicho plazo desde la fecha en que hubiese sido remitido o notificado notarialmente el anuncio al último de ellos. -----

La convocatoria expresará el nombre de la sociedad, la fecha y hora de la reunión, así como el orden del día, en el que figurarán los asuntos a tratar. Figurará asimismo en el anuncio de la convocatoria el nombre de la persona o persona que realicen la comunicación.----------

La Junta General se celebrará en el término municipal donde la sociedad tenga su domicilio. Si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración, se entenderá que la Junta ha sido convocada para su celebración en el domicilio social. ----------

Actuarán de Presidente y Secretario de la Junta, en caso de Administrador único, actuará de Presidente el administrador y de Secretario el socio que elijan los concurrentes a la reunión, en caso de varios administradores que actúen individual o conjuntamente, actuará de Presidente el Administrador de mayor edad y de Secretario el mas joven.----------

ARTICULO 15º.- Todos los acuerdos sociales deberán

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 17/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 466/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

constar en acta. El acta incluirá necesariamente la lista de asistentes y deberá ser aprobada por la propia Junta al final de la reunión o, en su defecto, y dentro del plazo de quince días, por el Presidente de la Junta General y dos socios interventores, uno en representación de la mayoría y otro por la minoría. ----------

También se podrá levantar acta notarial de la Junta General en los términos que resultan del artículo 203 de la Ley reguladora.--

ARTICULO 16º.- La Junta General quedará validamente constituida para tratar de cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que esté presente o representada la totalidad del capital social y los concurrentes acepten por unanimidad la celebración de la reunión y el orden del día de la misma. ----------

La Junta Universal podrá reunirse en cualquier lugar del territorio nacional o del extranjero. ----------

ARTICULO 17º.- La representación de la sociedad, en juicio y fuera de él, corresponde al órgano de administración.----------

La atribución del poder de representación a los administradores se regirá por las siguientes reglas:----------

a) En el caso de Administrador único, el poder de representación corresponderá necesariamente a éste.----------

b) En el caso de varios administradores solidarios, el poder de representación corresponde a cada administrador.----------

c) En el caso de varios administrador conjuntos el poder de

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 18/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 467/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625687

10/2010

NOTARIA DE DON JOSÉ LUIS PARDO LÓPEZ - LAS PALMAS - NIHIL PRIUS FIDE

representación se ejercerá mancomunadamente, en cuyo caso el poder de representación se ejercerá mancomunadamente por dos cualesquiera de ellos.----------

El Órgano de Administración podrá realizar toda clase de actos de administración y representación y de disposición, obligacionales y de riguroso dominio, correspondiéndole la gestión de la sociedad y su representación frente a terceros. ----------

CAPITULO V

BALANCE Y APLICACIÓN DE RESULTADO

ARTICULO 18º.- El ejercicio social comenzará el día primero de Enero de cada año y finalizará el treinta y uno de Diciembre siguiente, sin perjuicio de la facultad de que la Junta decida variar éstas fechas, manteniendo el mismo lapso de tiempo entre una y otra.----------

El primer ejercicio social comenzará el día de la firma de la escritura de constitución.----------

ARTÍCULO 19º.- Se aplicará a las cuentas anuales de la sociedad lo dispuesto en TITULO VII del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio.----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 19/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 468/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

A partir de la convocatoria de la Junta General, cualquier socio podrá obtener de la sociedad, de forma inmediata y gratuita, los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la misma, así como el informe de gestión y, en su caso, el informe de los auditores de cuentas. En la convocatoria se hará mención de este derecho. ----------

Durante el mismo plazo el socio o socios que representen al menos el cinco por ciento del capital podrán examinar en el domicilio social, por sí o en unión de experto contable, los documentos que sirvan de soporte y de antecedente de las cuentas anuales. ----------

ARTICULO 20º.- La distribución de dividendos a los socios se realizará en proporción a su participación en el capital social.---------

CAPITULO VI

DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD

ARTICULO 21º.- La Sociedad se disolverá por cualquiera de las causas enumeradas en las normas establecidas en el articulo 360 y siguientes el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio. ----------

ARTICULO 22º.- Quienes fueren administradores al tiempo de la disolución quedarán convertidos en liquidadores, salvo que la Junta General, al acordar la disolución, designe otros. La liquidación se ajustará, en todo caso, a lo dispuesto en el artículo

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 20/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 469/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625686

10/2010

371 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio. ----------

CAPITULO VII

DE LA RESOLUCIÓN DE DUDAS Y CONTROVERSIAS

ARTICULO 23º.- Con salvedad de los casos en los que las leyes establecen un procedimiento especial de obligatoria observancia, las diferencias que puedan surgir entre los socios, como tales o entre éstos y la Sociedad, o su Órgano de Administración, serán dirimidas por tres árbitros, en equidad, nombrados de conformidad con la Ley Reguladora del Arbitraje vigente, sin perjuicio de los derechos de impugnación de acuerdos establecidos en los artículos los artículos 204 y 251 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio. ----------

SEGUNDA. SUSCRIPCION Y DESEMBOLSO.- El capital social es de **TRES MIL SEIS EUROS (3.006,00 €)**, dividido en **TRES MIL SEIS participaciones sociales**, iguales, acumulables e indivisibles de **UN EURO (1,00 €)** de valor nominal cada una, que a efectos estadísticos y de identificación se numeran del uno a la tres

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 21/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 470/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

mil seis, ambos inclusive, que son íntegramente suscritas y desembolsadas por el socio fundador, mediante ingreso-deposito en efectivo en entidad bancaria, según acreditan con **certificación** que **se incorpora** a esta matriz formando parte de ella. ----------

TERCERA. ORGANO DE ADMINISTRACION.- DON MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO, dando a este acto carácter de Junta Universal de socios de la Compañía, acuerda: ----------

a) Determinar que la Sociedad será inicialmente representada y administrada, por **plazo indefinido**, por: **UN ADMINISTRADOR ÚNICO**. ----------

b) Designar **ADMINISTRADOR ÚNICO** de la Compañía a **DON MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO**, cuyas circunstancias personales quedan reseñadas en la comparecencia de esta escritura; quien, presente en este acto, **acepta** su cargo y toma posesión del mismo, después de manifestar no estar incursa en las prohibiciones a que se refiere la estipulación quinta.----------

No se precisa la designación de Auditores de Cuentas por no ser necesario al reunir la Sociedad los requisitos establecidos en el artículo 108 para formular balance abreviado. ----------

CUARTA.- Para el período comprendido entre este acto y el de la inscripción de la Sociedad en el Registro Mercantil, se establecen las siguientes normas: ----------

1) -El Órgano de administración podrá ejercitar todas sus facultades de administración y representación y conferir

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 22/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 471/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625685

10/2010

NOTARIA DE DON JOSÉ LUIS PARDO LOPEZ - LAS PALMAS - NIHIL PRIUS FIDE

apoderamientos con igual alcance. ----------

2) -La Junta General podrá adoptar acuerdos, dentro de su competencia, para la realización de actos durante dicho período.----

Por los actos realizados en virtud de lo previsto en esta estipulación cuarta, responderá solidariamente la Sociedad con todo su patrimonio y los socios hasta el límite de lo que se hubiesen obligado a aportar.----------

QUINTA.- Se prohíbe expresamente la ocupación o ejercicio de cargos de administración en esta Sociedad a las personas declaradas incompatibles por la Ley 12/95 11 de Mayo, especialmente las contenidas en la Ley 5/2006 de 10 de abril y la Ley 3/1997 de 8 de Mayo de incompatibilidades de los miembros del Gobierno del Estado y Altos Cargos de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, así como la correspondiente legislación autonómica. ----------

Asegura el nombrado para cargo en esta escritura, que no está incursos en incompatibilidad legal o estatutaria alguna. ----------

SEXTA.- DON MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO asevera que la denominación dada a la Sociedad aquí constituida no coincide con la de ninguna otra preexistente y lo acredita con la

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 23/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 472/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

oportuna certificación del Registro Mercantil Central, que me entrega y dejo incorporada a esta matriz. ----------

SEPTIMA.- Advierto expresamente de la obligatoriedad de la inscripción de la presente escritura en el Registro Mercantil. ----------

De conformidad con lo establecido en el Registro Mercantil el otorgante consiente expresamente la inscripción parcial de la presente escritura y de los Estatutos, en el supuesto que cualquiera de sus cláusulas o estipulaciones adoleciese de algún defecto a juicio del Registrador Mercantil.----------

OCTAVA. Asimismo advierto yo, el Notario, a la señora compareciente, de lo dispuesto en los artículos 12 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital, y concordantes del Reglamento del Registro Mercantil, en relación a la situación de unipersonalidad de esta Sociedad; por lo que en tanto subsista la situación de unipersonalidad la Sociedad **hará constar expresamente su condición de unipersonal** en toda su documentación, correspondencia, notas de pedido, y facturas, así como en todos los anuncios que haya de publicar por disposición legal o estatutaria. ----------

NOVENA. SOLICITUD DE EXENCIONES FISCALES.- Los interesados **solicita expresamente las exenciones fiscales y bonificaciones arancelarias**, tanto Notariales como Regístrales, contenidas en el Real Decreto-Ley 13/2010, artículos tres y quinto.----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 24/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 473/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625684

10/2010

DÉCIMA.- PRÓRROGA DE LA RESERVA DE LA DENOMINACIÓN SOCIAL. ----------

Para evitar la caducidad de la reserva de la denominación social, SE SOLICITA del señor Registrador Mercantil que COMUNIQUE al Registrador Mercantil Central que esta escritura se encuentra en el Registro Mercantil pendiente de despacho y así obtener la prórroga de la reserva de la denominación de la compañía por otros dos meses, todo ello de acuerdo con lo establecido por el Art. 412,3 del Reglamento del Registro Mercantil.

UNDÉCIMA. REMISIÓN TELEMÁTICA.- La copia autorizada electrónica se remitirá de conformidad con el artículo 112.1 de la Ley 24/2.001 de 27 de diciembre, el artículo 249 del Reglamento Notarial, la Resolución de la DGRN de 4 de junio de 2.007, y de la obligación del Sr. Registrador de remitir al Notario las comunicaciones previstas por el artículo 112.4 de la citada Ley 24/2001 **y siempre con sujeción a los plazos establecidos en el Real Decreto-Ley 13/2010.**----------

La copia autorizada electrónica se expedirá por el Notario autorizante, conforme al artículo 17 bis 5 de la Ley de 28 de Mayo de 1862, del Notariado y al artículo 224.4 del Reglamento Notarial,

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 25/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 474/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

y especialmente a lo establecido en el articulo quinto del Real Decreto Ley 13/2010,. En ningún caso deberá trasladarse a papel o reproducirse el contenido de la copia, a efectos fiscales u otros distintos de aquellos para los que se ha expedido y remitido. ---------

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN

Así lo dice y otorga en mi presencia. ----------

Quedan hechas las reservas y advertencias legales; en particular y a efectos fiscales advierto de las obligaciones y responsabilidades tributarias que incumben al partes en su aspecto material, formal y sancionador, y de las consecuencias de toda índole que se derivarían de la inexactitud de sus declaraciones. -----

Leída por mí la presente escritura al señor compareciente tras ser advertidos por mí del derecho que tienen a hacerlo por sí mismo, y al que renuncia, y enterado de su total contenido, la encuentra conforme, la ratifica y firma.----------

De haber identificado al señor compareciente, por su respectivo documento de identidad reseñado y exhibido, de su capacidad y legitimación, de que el consentimiento ha sido libremente prestado, de que el otorgamiento se ajusta a la legalidad y a la voluntad debidamente informada del otorgante e interviniente y de todo lo demás consignado en este instrumento público, extendido en trece folios de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie AH, números 6629844 y los doce anteriores.

Yo, el Notario, DOY FE.----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 26/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 475/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625683

10/2010

Sigue la firma de la compareciente.----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado.----------

Aplicación de Arancel, Ley de Tasas de 13 de Abril de 1.989.

BASE DE CÁLCULO: 3.006

Arancel aplicable nºs. 2, 4, 6 y 7

DERECHOS ARANCELARIOS: 175'24

DILIGENCIA DE INCORPORACION DE DOCUMENTO.- Referida a la escritura número **QUINIENTOS DIECISEIS** del dos mil once, de mi protocolo general ordinario. ----------

Las Palmas de Gran Canaria a cuatro de marzo de dos mil once. ----------

Para hacer constar que el día de hoy recibo a través de la Plataforma e-notario Comunicación Acreditativa del Número de Identificación Fiscal de la sociedad que se constituye: B76088418.----------

De todo ello y de lo demás contenido en esta diligencia,

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC			
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 27/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59	

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D			
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 476/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50	

extendido a continuación de la escritura que la precede y en el presente folio de papel exclusivo para documentos notariales.--------

Yo, el Notario, DOY FE.----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado.----------

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN TELEMÁTICA Y RECEPCIÓN DEL NÚMERO DE ENTRADA referida a la escritura **QUINIENTOS DIECISÉIS d**el año dos mil **once** de mi protocolo general ordinario. ----------

En Las Palmas de Gran Canaria a cuatro de marzo de dos mil once.----------

La pongo yo, el Notario, para hacer constar que en el día de hoy he remitido por vía telemática al Registro de la Propiedad copia autorizada electrónica de la escritura que antecede, a los efectos de la inscripción en el/los mismo/s.----------

Asimismo, el día de hoy he recibido por vía telemática la comunicación relativa a la entrada de la escritura en el Registro DE MERCANTIL DE LAS PALMAS la cual resultan los siguientes datos: ----------

- Fecha: **04/03/2011** ----------
- Hora: **13:11:12**----------
- Año: **2011** ----------
- Número:**2520**----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 28/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 477/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625682

10/2010

- Libro:1.----------

De todo lo cual, así como de extenderse esta diligencia a continuación de la escritura que la motiva, en el presente folio de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie AH, número 6624763. ----------

Yo, el Notario, **DOY FE.** ----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado.----------

DILIGENCIA DE RECEPCIÓN DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN FIRMADO DIGITALMENTE POR EL REGISTRO referida a la **QUINIENTOS DIECISÉIS** del año dos mil **once** de mi protocolo general ordinario.----------

En Las Palmas de Gran Canaria a cuatro de marzo de dos mil once.----------

La pongo yo, el Notario, para hacer constar que en el día de hoy he recibido por vía telemática la comunicación (firmada digitalmente, y debidamente verificada, por el Registro MERCANTIL DE LAS PALMAS) del Asiento de Presentación que la

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 29/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 478/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

presente escritura ha causado en el citado Registro, y que es del siguiente tenor literal: ----------

- **Libro Diario 198**----------
- **Asiento 204** ----------

De todo lo cual, así como de extenderse esta diligencia a continuación de la escritura que la motiva, en este folio de papel exclusivo para documentos notariales de la serie AH, número 6624764. ----------

Yo, el Notario, DOY FE. ----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado.----------

DILIGENCIA.- referida a la escritura número **QUINIENTOS DIECISÉIS** del año dos mil once de mi protocolo general ordinario. ----------.

En Las Palmas de Gran Canaria a nueve de marzo de dos mil once. ----------

La pongo yo, el Notario, para hacer constar que en el día de hoy he recibido calificación defectuosa del registro mercantil por falta de liquidación del impuesto, no pudiendo dar cumplimiento a la legislación vigente Real Decreto ley 13/2010.----------

De todo lo cual, así como de extenderse esta diligencia a continuación de la escritura que la motiva, en este folio de papel

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 30/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 479/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625681

10/2010

exclusivo para documentos notariales de la serie AH, números 6624765. ----------

Del total contenido de esta escritura extendida en diecisiete folios de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie AH, números 6629844, los doce anteriores en orden, de la serie AG, numero 1167074, de la serie AH, numeros 6624763, 6624764 y 6624765.----------

Yo, el Notario, **DOY FE**. ----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado.----------

DOCUMENTOS UNIDOS

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 31/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 480/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

REGISTRO MERCANTIL CENTRAL
SECCION DE DENOMINACIONES

PRINCIPE DE VERGARA, 94
TELÉF. 902 88 44 42
28006 MADRID

CERTIFICACION Nº. 11032318

DON **José Luis Benavides del Rey** , Registrador Mercantil Central, en base a lo interesado por:
D/Da. **MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO,**
en solicitud presentada al Diario con fecha 25/02/2011, asiento 11032684,

CERTIFICO: Que **NO FIGURA** registrada la denominación

CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA

En consecuencia, **QUEDA RESERVADA DICHA DENOMINACION** a favor del citado interesado, por el plazo de **SEIS MESES** desde la fecha que a continuación se indica, conforme a lo establecido en el articulo 412.1 del reglamento del Registro Mercantil.

Madrid, a Veintiocho de Febrero de Dos Mil Once.

EL REGISTRADOR,

REGISTRO MERCANTIL CENTRAL
JOSE LUIS BENAVIDES DEL REY
MADRID

NOTA.- Esta certificación tendrá una vigencia, a efectos de otorgamiento de escritura, de TRES MESES contados desde la fecha de su expedición, de conformidad a lo establecido en el art. 414.1 del Reglamento del Registro Mercantil.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 32/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 481/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625680

10/2010

"la Caixa"

Andrés Guerra Pérez, Apoderado de la oficina 8626, CENTRO DE EMPRESAS DE LAS PALMAS de la CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA, "la Caixa", inscrita con el número 2100 en el Registro Especial de Cajas de Ahorro del Banco de España y con el número 1 en el Registro de Cajas de Ahorro de la Generalitat de Catalunya, figurando asimismo inscrita con el número 3003 en el Registro Mercantil de Barcelona, tomo 20397, folio 1, hoja B-5614, inscripción 1ª, con NIF G-58-899998 y domiciliada en Barcelona, Avenida Diagonal 621-629

CERTIFICA

Que a efectos de lo establecido en el Reglamento del Registro Mercantil, en la Oficina 8626, CENTRO DE EMPRESAS DE LAS PALMAS, se han realizado las siguientes operaciones:
En la cuenta corriente a la vista número 2100-8626-47-0200059931 y a nombre de la entidad CARNICA GLOBAL S.L. EN CONSTITUCION , se han ingresado las cantidades y en las fechas que a continuación se indican:
Fecha 03/03/2011, Importe 3.006,00 Euros

Que según escrito de fecha 03/03/2011 suscrito por CARNICA GLOBAL S.L. EN CONSTITUCION , las aportaciones dinerarias efectuadas han sido realizadas a efectos de la constitución de la sociedad por las personas, en las cantidades y en las fechas que seguidamente se detallan:
Don Miguel Saavedra Alvarado, Importe 3.006,00 Euros, Fecha 03/03/2011
Y para que así conste y surta efecto ante quien proceda, a petición del interesado, libra la presente certificación en LAS PALMAS DE GRAN CANARIA a 03/03/2011.

CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA
8626, CENTRO DE EMPRESAS DE LAS PALMAS

"la Caixa"
-3 MAR 2011
Centro de Empresas
de Las Palmas - 8626
León y Castillo, 8
35008 LAS PALMAS DE G.C.

Ref: 8626-0027-2011

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 33/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 482/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AG1167075

08/2010

ESPAÑA NOTARIO

Agencia Tributaria

Servicio Telemático de Solicitud de NIF Provisional del Consejo General del Notariado y la Agencia Estatal de la Administración Tributaria

Nº Expediente AEAT
2011C3608840054H

COMUNICACIÓN ACREDITATIVA DEL NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL

La presente comunicación ha sido remitida por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.

Este documento tiene plena validez para acreditar su Número de Identificación Fiscal (NIF).

El Número de Identificación Fiscal (NIF) que figura en la presente comunicación podrá ser comprobado en la página web de la Agencia Tributaria (www.agenciatributaria.es), accediendo a Oficina Virtual / Otros Trámites / Certificaciones Tributarias y, en el grupo de servicios sin certificado de usuario, seleccionando el servicio de Comprobación de la autenticidad de las Tarjetas de Identificación Fiscal con código electrónico. Para ello la propia Agencia Tributaria le remitirá próximamente, por correo ordinario y al domicilio fiscal de la sociedad, una notificación que contiene la Tarjeta de Identificación Fiscal con el código electrónico necesario para efectuar la verificación correspondiente de la validez de la certificación.

El NIF que le ha sido asignado tiene carácter provisional. En breve plazo recibirá, en su domicilio fiscal, en papel, el documento identificador de la tarjeta acreditativa.

Le recordamos que tiene la obligación de aportar la documentación pendiente necesaria para la asignación del NIF definitivo. Una vez cumplidos los trámites administrativos pertinentes, el NIF definitivo le será remitido al domicilio fiscal de la sociedad.

Recuerde que debe incluir su NIF en todos los documentos de naturaleza o con trascendencia tributaria que expida como consecuencia del desarrollo de su actividad, así como en todas las autoliquidaciones, declaraciones, comunicaciones o escritos que presente ante la Administración Tributaria.

NIF Provisional
B76088418

Fecha de expedición del NIF Provisional	**04/03/2011**
Razón o denominación social	**CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA**
Domicilio social	**Josefina Mayor, 50 - 35001 Palmas de Gran Canaria (Las) (Las Palmas)**
Domicilio fiscal	**Josefina Mayor, 50 - 35001 Palmas de Gran Canaria (Las) (Las Palmas)**
Código electrónico justificante de la presentación de solicitud de NIF Provisional	**B0821805AFF4BED4**
Número y fecha del documento notarial en el que se constituye la sociedad	**516, 04/03/2011**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 34/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 483/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625679
AH6624604

10/2010

10/2010

Fecha: 04/03/2011

Hora: 13:11:12

Libro: 1

Año: 2011

Número: 2520

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC			
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 35/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59	

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D			
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 484/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50	

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6624603

10/2010

Registro Mercantil Las Palmas
EMILIO CASTELAR, 4 Y 6. 2 PLANTA.
35007 - LAS PALMAS DE G.C.

Notificación de Asiento de Presentación

Se pone en su conocimiento que el documento con número de entrada **1/2011/2.520,0** correspondiente a la sociedad **CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA** autorizado en **LAS PALMAS DE G.C.**, número de protocolo **2011/516** el día **cuatro de marzo de dos mil once** fue presentado el día **cuatro de marzo de dos mil once** en el diario **198**, asiento **204**.

LAS PALMAS DE G.C. , **a cuatro de marzo de dos mil once**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC			
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 36/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59	

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D			
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 485/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50	

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625678

10/2010

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

3.- La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 37/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 486/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625702

10/2010

Registro Mercantil Las Palmas
EMILIO CASTELAR, 4 Y 6. 2 PLANTA.
35007 - LAS PALMAS DE G.C.

Notificación de Suspensión de Inscripción por defectos

Don Francisco de Asis Fernandez Rodriguez, Registrador Mercantil de LAS PALMAS MERC., previo el consiguiente examen y calificación, de conformidad con los artículos 18 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada conforme a los siguientes HECHOS y FUNDAMENTOS DE DERECHO:

HECHOS

DIARIO / ASIENTO: 198 / 204
F. PRESENTACION: 04/03/2011
ENTRADA: 1/2011/2.520,0
SOCIEDAD: CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA
HOJA:
AUTORIZANTE: PARDO LOPEZ, JOSé LUIS
PROTOCOLO: 2011/516 de 04/03/2011

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1.- Falta nota sobre liquidación del IMPUESTO, en unión de CARTA DE PAGO. - Artículo 256 de la Ley Hipotecaria y 51.13 de su Reglamento, artículo 86.1 del RRM y artículo 122 del Real Decreto 828/1995 de 29 de mayo por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados-.

2.- El/los defecto/s anterior/es tiene/n la consideración de subsanable/s, no habiéndose tomado anotación preventiva de suspensión conforme al artículo 62.4 del Reglamento del Registro Mercantil por no haberse solicitado.

En relación con la presente calificación :

Puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a los arts. 19 bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria y al Real Decreto 1039/2003, en el plazo de quince días a contar desde la fecha de notificación, sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación que el interesado entienda procedente.

Puede impugnarse directamente ante el Juzgado de lo Mercantil de esta capital mediante demanda que deberá interponerse dentro del plazo de dos meses, contados desde la notificación de esta calificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal conforme a lo previsto en los artículos 324 y 328 de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción por Ley 24/2005 de 18 de Noviembre.

Cabe interponer recurso en este Registro Mercantil para la Dirección General

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 38/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 487/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625677

10/2010

de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de notificación en los términos de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 15º del R.R.M. contando la presente nota de calificación con la conformidad del cotitular del Registro.

LAS PALMAS DE G.C., nueve de marzo de dos mil once

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC			
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 39/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59	

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D			
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 488/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50	

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625701

10/2010

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

3.- La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.

ES CO-

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 40/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 489/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625676

10/2010

-**PIA DE SU MATRIZ**, con la que concuerda que bajo el número de orden al principio indicado obra en mi protocolo general de instrumentos públicos, donde dejo nota. Y a instancias de **la entidad otorgante** según interviene, la expido en veintiun folios de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie #35;15;, números 6625696 y los veinte anteriores. Las Palmas de Gran Canaria, el diez de marzo de dos mil once. **DOY FE**. ----------

FE PÚBLICA NOTARIAL

CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO ESPAÑOL

NOTARIADO EUROPA

0124691062

Gobierno de Canarias
Administración Tributaria Canaria

Oficina Tributaria Gran Canaria Sur

Lugar y fecha: San Bartolome de Tirajana, 31 de Marzo de 2011
Documento:

Núm. de presentación: 20110000107762

Para la liquidación del impuesto correspondiente a este docume presentado los modelos de autoliquidación y/o declaración con los justificante que se relacionan y, si procede se ha acreditad según validación mecánica al pie.

Se ha presentado copia del documento que se conserva en esta ofic comprobación de la autoliquidación y, en su caso, rectifi práctica de la liquidación o liquidaciones complementarias que sean pr

6000200545902	---	---
---	---	---
---	---	---
---	---	---
---	---	---
---	---	---
---	---	---

Gobierno de Canarias
Administración Tributaria Canaria

Oficina Tributaria Gran Canaria Sur

Se solicita al Registrador de la Propiedad Mercantil y de Bienes Muebles que efectúe **NOTA DE AFECCIÓN FISCAL** por la que los bienes y derechos transmitidos quedarán afectos a la responsabilidad del pago de las cantidades liquidadas o no, correspondientes a los tributos que graven tales transmisiones o adquisiciones, así como cuando se hayan acogido a algún beneficio fiscal cuya definitiva efectividad dependa del cumplimiento de ulteriores requisitos.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 41/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 490/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

REGISTRO MERCANTIL DE LAS PALMAS REGISTRO MERCANTIL DE LAS PALMAS REGISTRO MERC
E LAS PALMAS REGISTRO MERCANTIL DE LAS PALMAS REGISTRO MERCANTIL DE LAS PALMAS
RO Registro Mercantil Las Palmas T. 0 F. 0
ALMAS REGIST AS PALMAS REGIST
CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA.
Presentación: 1/198/204 Folio: 33 F.P.: 04/03/2011
Prot.: 2011/516/N/04/03/2011
Fecha: 04/03/2011 13:11 N.Entrada: 1/2011/2.520,0
Pres.PARDO LOPEZ, JOSE LUIS
(Telem.)
REGISTRO MERCANTIL DE LAS PALMAS REGISTRO MERCANTIL DE LAS PALMAS REGISTRO MERC
E LAS PALMAS REGISTRO MERCANTIL DE LAS PALMAS REGISTRO MERCANTIL DE LAS PALMAS
RO MERCANTIL DE LAS PALMAS REGISTRO MERCANTIL DE LAS PALMAS REGISTRO MERCANTIL
REGISTRO MERCANTIL DE LAS PALMAS REGISTRO MERCANTIL DE LAS PALMAS REGISTRO MERC
E LAS PALMAS REGISTRO MERCANTIL DE LAS PALMAS REGISTRO MERCANTIL DE LAS PALMAS
CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA
Presentación: 1/198/204 Folio: 33 F.P.: 04/03/2011
Prot.: 2011/516/N/04/03/2011
Fecha: 31/03/2011 12:51 N.Entrada: 1/2011/3.472,0
Pres.VEIGA SOTO, MERCEDES
ALMAS REGIS PALMAS REGIST
ANTIL DE LAS ERCANTIL DE LAS ERCANTIL DE LAS
REGISTRO MERCA AS REGISTRO MERC AS REGISTRO MERC
E LAS PALMAS REGIS RCANTIL DE LAS PALMAS REGISTRO MERCANTIL DE LAS PALMAS
RO MERCANTIL DE LAS PALMAS REGISTRO MERCANTIL DE LAS PALMAS REGISTRO MERCANTIL

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 42/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 491/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Registro Mercantil Las Palmas

EMILIO CASTELAR, 4 Y 6. 2 PLANTA. - 35007 LAS PALMAS DE G.C.

CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA

DOCUMENTO: 1/2011/3.472,0 **ASIENTO:** 198/204 **DE FECHA:** 04/03/2011

EL REGISTRADOR MERCANTIL que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18-2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha procedido a su inscripción en la fecha de la presente nota, en el:

TOMO : 1985 **LIBRO** : 0 **FOLIO** : 82

HOJA : GC-44190 **INSCRIP.:** 1ª

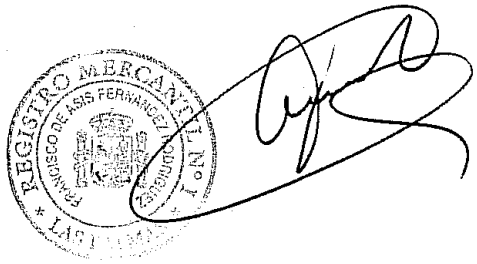
Calificada desfavorablemente la copia telemática del presente título y presentada copia autorizada el día 31 de Marzo de 2.011, en unión de Diligencia de Rectificación de fecha 22 de Marzo corriente, extendida por el mismo Notario autorizante de ésta el 23 de Marzo de 2.011.

Haciéndose constar expresamente la no inclusión de la persona/s nombrada/s a que se refieren las inscripciones practicadas en este Registro en virtud de este documento, en el Registro de Resoluciones Concursales, conforme a lo dispuesto en el artículo 61 bis del Reglamento del Registro Mercantil.

HONORARIOS (sin I.G.I.C.): 97,22 Euros (16.176 Pts.) **FACTURA:**

LAS PALMAS DE G.C. , 1 de Abril de 2011

EL REGISTRADOR



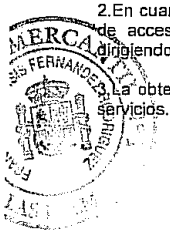
LEY 8/89 – D.Ad. 3ª. ☒ BASE DECLARADA ☐ ACTO SIN BASE DE CUANTÍA Nº ARANCEL 1,2,5,13,20,21 y 25

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.Los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.

2.En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

3.La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 43/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 492/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 44/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 493/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

MERCEDES

AH6630201

10/2010

NOTARIA DE DON JOSÉ LUIS PARDO LÓPEZ - LAS PALMAS - NIHIL PRIUS FIDE

JOSÉ LUIS PARDO LÓPEZ
NOTARIO
C/. Galicia, 32
35007 Las Palmas de G. Canaria
Tlf.: 928 472 998 / Fax: 928 22 81 04

DILIGENCIA DE RECTIFICACION.- Referida a la escritura número **QUINIENTOS DIECISEIS** del año dos mil once, de mi protocolo general ordinario. ----------

Las Palmas de Gran Canaria a veintidós de marzo de dos mil once.----------

Que la extiendo yo, **JOSE LUIS PARDO LOPEZ**, Notario autorizante de esta escritura, para hacer constar que en la precedente se cometió el error de hacer constar que el estado civil del compareciente, DON MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO era casado, cuando ha obtenido la sentencia de divorcio el día siete de febrero de dos mil once, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número once, en procedimiento número 15/2011, según consta en mi Protocolo, por sentencia que he tenido a la vista. En consecuencia, el estado civil del compareciente es **DIVORCIADO**. ---

REMISIÓN TELEMÁTICA.- La copia autorizada electrónica se remitirá de conformidad con el artículo 112.1 de la Ley 24/2.001 de 27 de diciembre, el artículo 249 del Reglamento Notarial, la Resolución de la DGRN de 4 de junio de 2.007, y de la obligación del Sr. Registrador de remitir al Notario las comunicaciones previstas por el artículo 112.4 de la citada Ley 24/2001 **y siempre**

Relacionado el precedente documento,
al folio 82 del tomo 1985, General,
hoja G. C. 44190 e inscripción 1ª
Las Palmas 1 de Abril 2011

REGISTRO MERCANTIL Nº I FRANCISCO DE ASIS FERNANDEZ RODRIGUEZ

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC			
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 45/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59	

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D			
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 494/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50	

con sujeción a los plazos establecidos en el Real Decreto-Ley 13/2010. ----------

La copia autorizada electrónica se expedirá por el Notario autorizante, conforme al artículo 17 bis 5 de la Ley de 28 de Mayo de 1862, del Notariado y al artículo 224.4 del Reglamento Notarial, **y especialmente a lo establecido en el articulo quinto del Real Decreto Ley 13/2010**,. En ningún caso deberá trasladarse a papel o reproducirse el contenido de la copia, a efectos fiscales u otros distintos de aquellos para los que se ha expedido y remitido.----------

Del contenido de esta diligencia, extendida a continuación de la nota de expedición de la primera copia y en el presente folio de papel exclusivo para documentos notariales.----------

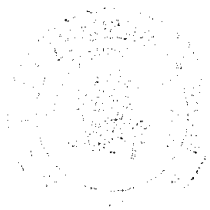
Yo, el Notario, DOY FE. ----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado. ----------

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN TELEMÁTICA Y RECEPCIÓN DEL NÚMERO DE ENTRADA referida a la escritura **QUINIENTOS DIECISÉIS** del año dos mil ONCE de mi protocolo general ordinario. ----------

En Las Palmas de Gran Canaria a veintidos de marzo de dos mil once. ----------

La pongo yo, el Notario, para hacer constar que en el día de hoy he remitido por vía telemática al Registro de la Propiedad copia



- 2 -

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 46/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 495/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6630202

10/2010

autorizada electrónica de la diligencia de rectificación que antecede, a los efectos de la inscripción en el/los mismo/s. ----------

Asimismo, el día de hoy he recibido por vía telemática la comunicación relativa a la entrada de la diligencia de rectificación, en el Registro MERCANTIL DE LAS PALMAS de la cual resultan los siguientes datos: ----------

- Fecha: **22/03/2011**----------
- Hora: **18:12:14**----------
- Año: **2011** ----------
- Número: 0----------

De todo lo cual, así como de extenderse esta diligencia a continuación de la escritura que la motiva, en el presente folio de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie AH, número 6630199. ----------

Yo, el Notario, **DOY FE.**----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado. ----------

DILIGENCIA DE RECEPCIÓN DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN FIRMADO DIGITALMENTE POR EL REGISTRO referida a la **QUINIENTOS DIECISÉIS** del año dos

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 47/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 496/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

mil **once** de mi protocolo general ordinario. ----------

En Las Palmas de Gran Canaria a veintitrés de marzo de dos mil once. ----------

La pongo yo, el Notario, para hacer constar que en el día de hoy he recibido por vía telemática la comunicación (firmada digitalmente, y debidamente verificada, por el Registro MERCANTIL DE LAS PALMAS) de la diligencia de rectificación, fue presentado en esta oficina con el numero de entrada 1/2011/3106.0 para las operaciones registrales oportunas.----------

De todo lo cual, así como de extenderse esta diligencia a continuación de la escritura que la motiva, en este folio de papel exclusivo para documentos notariales de la serie AH número 6630200.----------

Del total contenido de esta escritura extendida en tres folios de papel exclusivo para documentos notariales de la serie AH, números 6628822, 6630199 y 6630200. ----------

Yo, el Notario, DOY FE. ----------
Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado. ----------

DOCUMENTOS UNIDOS

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 48/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 497/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6630203
AH6630181

10/2010
10/2010

Fecha: 22/03/2011

Hora: 18:12:14

Libro: 1

Año: 2011

Número: 3106

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC			
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 49/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59	

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D			
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 498/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50	

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6630180

10/2010

Registro Mercantil Las Palmas
EMILIO CASTELAR, 4 Y 6. 2 PLANTA.
35007 - LAS PALMAS DE G.C.

Notificación de Denegación de Asiento de Presentación

Se pone en su conocimiento que el documento con número de entrada **1/2011/3.106,0** correspondiente a la sociedad **CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA** autorizado en **PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS)**, número de protocolo **2011/516** no ha sido presentado por las siguientes causas:

La diligencia de rectificación enviada con fecha de hoy bajo el nº de entrada 1/2011/3106, no tiene presentación en el libro Diario, pero si se hará constar por nota al margen del asiento número 204 del diario 198.

En relación con la presente denegación de asiento de presentación :

Puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a los arts. 19 bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria y al Real Decreto 1039/2003, en el plazo de quince días a contar desde la fecha de notificación, sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación que el interesado entienda procedente.

Puede impugnarse directamente ante el Juzgado de lo Mercantil de esta capital mediante demanda que deberá interponerse dentro del plazo de dos meses, contados desde la notificación de esta denegación de asiento de presentación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal conforme a lo previsto en los artículos 324 y 328 de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción por Ley 24/2005 de 18 de Noviembre.

Cabe interponer recurso en este Registro Mercantil para la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de notificación en los términos de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 15º del R.R.M. contando la presente nota de calificación con la conformidad del cotitular del Registro.

LAS PALMAS DE G.C., a **veintitres de marzo de dos mil once**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC			
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 50/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59	

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D			
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 499/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50	

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6630204

10/2010

NOTARIA DE DON JOSE LUIS PARDO LOPEZ · LAS PALMAS

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

3.- La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

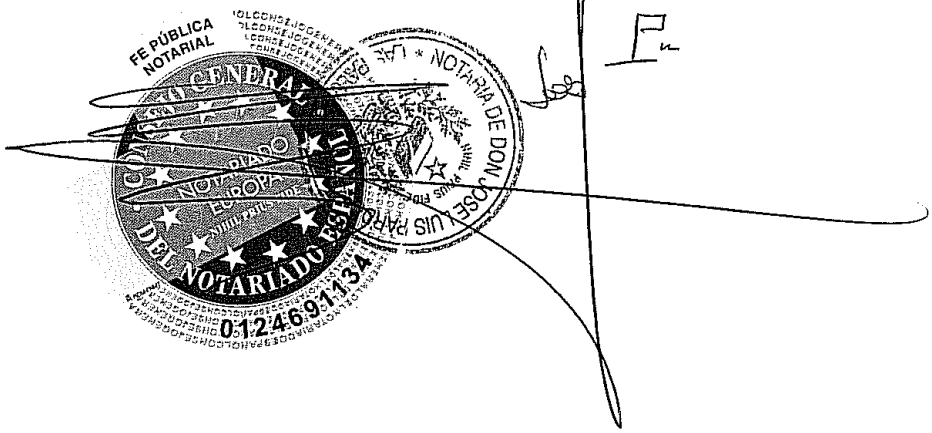
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 51/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 500/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

ES COPIA DE LA DILIGENCIA, con la que concuerda que bajo el número de orden al principio indicado obra en mi protocolo general de instrumentos públicos, donde dejo nota. Y a instancias de **la entidad otorgante** según interviene, la expido en cuatro folios de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie AH, números 6630201 y los tres siguientes en orden correlativo. Las Palmas de Gran Canaria, el veintitrés de marzo de dos mil once. **DOY FE.** ----------



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC			
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 52/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59	

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D			
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 501/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50	

Registro Mercantil Las Palmas

FERCA COMUNIDAD DE BIENES
CIF: E35989664
EMILIO CASTELAR, 4 Y 6. 2 PLANTA.
LAS PALMAS
35007 LAS PALMAS

Interesado/a:
CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA
B76088418
C/ JOSEFINA MAYOR 50 - POLIGONO INDUSTRIAL EL GORO
TELDE
(LAS PALMAS)

MINUTA DE DERECHOS DEVENGADOS

Nº. Factura: M1/2011/2.269
Nº. Entrada: 1/2011/3.472,0

Diario 1/198 Asiento: 204

Bases	Arancel	Conceptos	Cantidad	Honorarios	Total	
3.006,00	1	Asiento de Presentación	1	6,010121	6,010121	
3.006,00	2.1	Calificación	1	12,020242	12,020242	
3.006,00	2.3	Nota a pié por Asiento en Otro	1	1,202024	1,202024	
3.006,00	5	Constitución, Fusión, Transf,	2	6,011061	8,137774	(*)
3.006,00	13.a.1	Cargos y Facultades	1	24,040484	24,040484	
3.006,00	20.1	Unipersonalidad	1	12,020000	12,020000	
3.006,00	21.a	Nota Marginal	1	0,150253	0,150253	
3.006,00	23.2	Suplidos	35	0,300000	10,500000	
3.006,00	23.1	Certificación de un Asiento	1	1,502530	1,502530	
3.006,00		Borme	1	3,610000	3,610000	
3.006,00		Nota simple	1	6,010121	6,010121	
	98	Disposición tercera	1	12,020242	12,020242	

Honorarios del Registro: ...	97,22	16.176P
I.G.I.C.: ..... (5%)	4,86	809P
Total :	**102,08 Euros**	**16.985P**

LAS PALMAS DE G.C., 6 de Abril de 2011

El Registrador,

Recursos: la presente minuta de honorarios podrá ser impugnada ante la D.G.R.N., previa solicitud de reforma ante el Registrador, en su caso, en el plazo de un mes a contar desde su pago o notificación.
Al destinatario de esta factura le incumbe, en su caso, la obligación de retención prevista en el artículo 99.2 de la Ley 35/2006.
(*) APLICADAS REDUCCIONES SEGÚN R.D.L. 6/1999, 6/2000 y 8/2010

LIQUIDACION DERECHOS REGISTRO Y BORME

Total Derechos Registro	:	102,08	16.985P
B.O.R.M.E.	:	54,58	9.081P
Por Provision de Fondos	:	-150,00	-24.958P
Ingresado	:	**6,66 Euros**	**1.108P**

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal, se hace constar que los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se lleven en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección que figura en el encabezamiento de esta factura.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 53/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 502/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

Registro Mercantil Las Palmas PAGINA : 1

LISTADO DE ENVIO AL BORME DE ACTOS

(Entrada 1/2011/3.472,0)

FECHA : 01/04/2011 HORA : 13:06

CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA - B76088418

Constitución

Fecha de Comienzo de Operaciones: 04/03/11
Duración: Indefinida
Negativa del REMIC : 2011 / 032318

Objeto Social: La elaboración, transformación, envasado, importación, exportación, compraventa, almacenamiento, distribución y comercialización en general de todo tipo de productos vegetales, cárnicos, pescados, mariscos y demás productos marinos. Elaboración, distribución... de piensos para animales.

Domicilio: C/ JOSEFINA MAYOR 50 - POLIGONO INDUSTRIAL EL GORO
Población: TELDE
Provincia: LAS PALMAS

Forma Social: Limitada
Capital Suscrito: 3.006,00 euros
Capital Desembolsado: 3.006,00 euros

Nombramiento de miembro de órgano adm.

Sujeto Nombrado : SAAVEDRA ALVARADO,MIGUEL
Cargo o Función : Administrador único
Fecha de nombramiento: 04/03/2011 - Fecha de terminación (**) : INDEFINIDA
NIF/CIF: 42762588E

Declaración de unipersonalidad

Declaración de unipersonalidad :
Identidad del socio único: SAAVEDRA ALVARADO,MIGUEL

Datos Registrales:

Tomo: 1985 , Libro: 0 , Folio: 82 , Sección: 8 , Hoja : GC 44190
Inscripción o anotación : 1ª / Fecha: 01/04/2011 Año Pre.: 2011

Importe de publicación en BORME : 54,58

9.081P

La presente información se certifica a los efectos previstos en el apartado 2 del artículo 25 (rectificación de errores) de la Orden del Ministerio de Justicia de 30 de diciembre de 1991.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 54/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 503/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

CERTIFICACIÓN DE ESTADO DE NOTIFICACIÓN	
Identificador	2500000830
Canal de Envío	SEDE ELECTRÓNICA
Nº de Registro de Salida	2025001347
NIF	43766970V
Interesado	MARRERO FALCON ANTONIO J.
Estado	Puesta a Disposición
Fecha	17/02/2025 11:30:42
Asunto	MODIFICACION MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION Nº 47

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:51
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E3FE2E677504A7F84F18810FF6B6D2E5A44E26F0 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E3FE2E677504A7F84F18810FF6B6D2E5A44E26F0		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:51	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:28:00

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 504/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

CERTIFICACIÓN DE ESTADO DE NOTIFICACIÓN	
Identificador	2500000831
Canal de Envío	SEDE ELECTRÓNICA
Nº de Registro de Salida	2025001347
NIF	B76168806
Interesado	ESTUDIOS AMBIENTALES DE PLANEAMIENTO SL
Estado	Puesta a Disposición
Fecha	17/02/2025 11:31:17
Asunto	MODIFICACION MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION Nº 47

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:31:20

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): D5373E08033C31F4F63831093326A53E0CAA2D88
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D5373E08033C31F4F63831093326A53E0CAA2D88

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:31:20 - 1/1 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:28:01

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 505/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

CERTIFICACIÓN DE ESTADO DE NOTIFICACIÓN	
Identificador	2500000830
Canal de Envío	SEDE ELECTRÓNICA
Nº de Registro de Salida	2025001347
NIF	43766970V
Interesado	MARRERO FALCON ANTONIO J.
Estado	Acuse de Recibo
Fecha	17/02/2025 13:27:57
Asunto	MODIFICACION MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION Nº 47

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 13:28:28
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E726D2DE7D29966E80914A98890EF5E8CE20332B Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E726D2DE7D29966E80914A98890EF5E8CE20332B		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 13:28:28	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:28:02

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 506/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

CERTIFICACIÓN DE ESTADO DE NOTIFICACIÓN	
Identificador	2500000831
Canal de Envío	SEDE ELECTRÓNICA
Nº de Registro de Salida	2025001347
NIF	B76168806
Interesado	ESTUDIOS AMBIENTALES DE PLANEAMIENTO SL
Estado	Acuse de Recibo
Fecha	17/02/2025 14:17:04
Asunto	MODIFICACION MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION Nº 47

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 14:17:47
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 4AC842B59BE0573CCF773BD60FB18E68B0085E05 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/4AC842B59BE0573CCF773BD60FB18E68B0085E05		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 14:17:47	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:28:02

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 507/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

CERTIFICACIÓN DE ESTADO DE NOTIFICACIÓN	
Identificador	2500000852
Canal de Envío	SEDE ELECTRÓNICA
Nº de Registro de Salida	2025001347
NIF	78508814Q
Interesado	DEL CASTILLO OLIVARES NAVARRO ANTONIO FRANCISCO
Estado	Puesta a Disposición
Fecha	18/02/2025 09:45:05
Asunto	MODIFICACION MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION Nº 47

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 18-02-2025 09:45:10
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 62639CE06CC6ACADF2B2D273878F2FD7BE1002F2 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/62639CE06CC6ACADF2B2D273878F2FD7BE1002F2		
Fecha de sellado electrónico: 18-02-2025 09:45:10	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:28:03

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 508/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

CERTIFICACIÓN DE ESTADO DE NOTIFICACIÓN	
Identificador	2500000852
Canal de Envío	SEDE ELECTRÓNICA
Nº de Registro de Salida	2025001347
NIF	78508814Q
Interesado	DEL CASTILLO OLIVARES NAVARRO ANTONIO FRANCISCO
Estado	Acuse de Recibo
Fecha	19/02/2025 08:37:14
Asunto	MODIFICACION MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION Nº 47

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 19-02-2025 08:37:41
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B28BCE2A30D9CE2904517E526145EA0DB60E835F Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B28BCE2A30D9CE2904517E526145EA0DB60E835F		
Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 08:37:41	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:28:04

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 509/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:50

AL ÓRGANO AMBIENTAL MUNICIPAL DEL
AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

Justificación del cambio de redactor del DAE una vez que se nos solicitó la subsanación del mismo

Asunto: **Informe Ambiental en relación a la Modificación Menor del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la Unidad de Ejecución 47, Ampliación Bellavista.**
Expediente: **2021-003123**
Registro salida: nº 2025-000804
Fecha de notificación: 30-01-2025

ANTONIO MARRERO FALCÓN mayor de edad, titular del Documento Nacional de Identidad número 43.766.970 V, actuando en nombre y representación de la Familia del Castillo y del Castillo como le consta a ese Ayuntamiento y DOLORES CABRERA LÓPEZ, mayor de edad, titular del Documento Nacional de Identidad número 43.241.445 L, actuando en nombre y representación de la entidad mercantil CARNICA GLOBAL S.L. con domicilio en la calle Josefina Mayor nº 50, CP 35200 de Telde y C.I.F. B-76.088.418, representada por don Miguel Saavedra Alvarado, con D.N.I 42.762.588 E, según consta acreditado en el expediente de Modificación Menor en tramitación, comparecen ante el **Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana** y,

ACLARAN:

I. Que **en relación a la Modificación Menor del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la Unidad de Ejecución 47, Ampliación Bellavista,** ambas partes utilizamos para la redacción del documento ambiental DAE a la misma ambientalista, doña Yazmina Lozano Más.

II. Que con fecha 30 de enero del presente se nos notificó a ambas partes REQUERIMIENTO DE SUBSANACIÓN, **en relación a la Modificación Menor del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la Unidad de Ejecución 47, Ampliación Bellavista,** por el que se nos concedió el plazo de DIEZ DÍAS para proceder a que se SUBSANE el contenido del Documento

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa ANTONIO JOSE MARRERO - Firma Externa	Fecha: 21-03-2025 14:29:10 Fecha: 21-03-2025 14:43:54
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-006423	Fecha: 24-03-2025 07:38

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): D7E48BECE605D1C9F6F603056E892885
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D7E48BECE605D1C9F6F603056E892885

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:28:05 - 1/2 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:28:05

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 510/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:51

Ambiental Estratégico en los términos expuestos en el informe del ambientalista don Ángel Nicolás García Bordón.

III. Que **dado que la redactora de ese documento a subsanar, la geógrafa doña Yazmina Lozano Más**, una vez que ha sido requerida para que llevara a cabo su trabajo, **nos comenta que por distintas circunstancias, no puede hacerse cargo del mismo**, **nos hemos visto obligados a buscar y a contratar otro profesional para que realice esta labor**.

IV. Que ambas partes hemos elegido al ambientalista don ROSENDO LÓPEZ LÓPEZ, de la empresa Evalúa Soluciones Ambientales, para realizar las subsanaciones requeridas.

V. De las iniciativas presentadas Cárnica Global y la Familia del Castillo, asumen la misma **siendo ella la alternativa 2**, de manera que el Borrador es el redactado por ITC-Jaraba y el DAE es el que se acompaño a la subsanación requerida presentado el pasado febrero por las dos partes y redactado por Evalúa.

Por todo ello,

SUPLICO AL ÓRGANO AMBIENTAL MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, que tenga por presentado este escrito y por aclarado la cuestión de la modificación del ambientalista a lo largo de la tramitación de que se trata

Fdo: Antonio Marrero Falcón

ANTONIO JOSE MARRERO FALCON (SW)

Firmado digitalmente por ANTONIO JOSE MARRERO FALCON (SW)
Fecha: 2025.03.21 14:43:54 Z

Fdo: Dolores Cabrera López

43241445L DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R: J76308279)

Firmado digitalmente por 43241445L DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R: J76308279)
Fecha: 2025.03.21 14:29:10 Z

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa ANTONIO JOSE MARRERO - Firma Externa	Fecha: 21-03-2025 14:29:10 Fecha: 21-03-2025 14:43:54
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-006423	Fecha: 24-03-2025 07:38

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): D7E48BECE605D1C9F6F603056E892885
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D7E48BECE605D1C9F6F603056E892885

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:28:05 - 2/2 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:28:05

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 511/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:51

Justificante de Presentación

Datos de los Interesados:

Datos del Interesado:

Documento identificativo:	43766970V - ANTONIO JOSE MARRERO FALCON
Dirección:	Calle TRIANA 22, 2ª PLANTA
	Palmas de Gran Canaria, Las 35002 (Provincia: Palmas, Las - País: España)
Teléfono de contacto:	928391616
Correo electrónico:	antonio.marrero@lexelia.es
Alerta Email:	Si — Alerta Sms: No

Número de registro:	REGAGE25e00022135530
Número de registro provisional:	N/A
Fecha y hora de presentación:	21/03/2025 15:54:04
Fecha y hora de registro:	21/03/2025 15:54:08
Tipo de registro:	Entrada
Oficina de registro electrónico:	Reg. Administración General del Estado
Organismo destinatario:	L01350192 - Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana
Organismo raíz:	L01350192 - Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana
Nivel de administración:	Administración Local

Asunto:	Informe Ambiental - Modificación Menor del PGO de SBDT UE 47 Expdte. 2021-003123
Expone:	Informe Ambiental en relación a la Modificación Menor del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la Unidad de Ejecución 47, Ampliación Bellavista Expediente 2021-003123
Solicita:	Que se tenga por presentado este escrito y por aclarado la cuestión de la modificación del ambientalista a lo largo de la tramitación de que se trata.

Documentos anexados:

Nombre: Justificación cambio de ambietnalista. firmado.pdf
Algoritmo: SHA-512
Huella digital: dc960987d2d5770010d9ce0cc00cc0e3fadb717b65f0aaf50ae997ab64c0084bb0d2ae0e593aec905929de69ecaf3ed06f6cb18862f8afc0df4c56b32ed7b29f

El presente justificante tiene validez a efectos de presentación de la documentación en este Registro Electrónico y no prejuzga la admisión del escrito para su tramitación. La fecha y hora de este Registro Electrónico es la de la Sede electrónica del Punto de Acceso General (https://sede.administracion.gob.es/). El inicio del cómputo de los plazos que hayan de cumplir las Administraciones Públicas vendrá determinado por la fecha y hora de presentación en el registro electrónico de cada Administración u organismo.

De acuerdo con el art. 31.2b de la Ley39/15, a los efectos del cómputo de plazo fijado en días hábiles, y en lo que se refiere al cumplimiento de plazos por los interesados, la presentación en un día inhábil se entenderá realizada en la primera hora del primer día hábil siguiente salvo que una norma permita expresamente la recepción en día inhábil.

De acuerdo con el Art. 28.7 de la Ley 39/15, el interesado de esta solicitud se responsabiliza de la veracidad de los documentos que presenta.

Firmado por:	SELLO ELECTRONICO DE LA SGAD - Firma Externa	Fecha: 21-03-2025 14:54:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-006423	Fecha: 24-03-2025 07:38
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 439E1AD9126B08BABCE7CA966050C075 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/439E1AD9126B08BABCE7CA966050C075		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:28:06	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:28:06

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003512	Fecha: 14-04-2025 09:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 512/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:51

Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana

Expediente Electrónico	
Nº de Expediente	2021003123
Tipo de Expediente	PL - MODIFICACION MENOR DEL PGO
Fecha de Apertura	08-11-2021
NIF	B76088418
Interesado	CARNICA GLOBAL SL
Fecha de Cierre	
Signatura	

Asunto

MODIFICACION MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION Nº 47 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN BARTOLOMÉ DE
TIRAJANA
SOLICITA: QUE SE TENGA POR APORTADA TODA LA DOCUMENTACION A LOS EFECTOS DE LA TRAMITACION DE LA MODIFICACION MENOR DE LA UNIDAD DE
EJECUCION

Indice del Expediente

24/01/2025	Informe Modificación Menor UA nº47_Sñres del Castillo	1..15
24/01/2025	Informe Modificación Menor UA nº47_Sñres del Castillo	16..30
24/01/2025	Informe Modificación Menor UA nº47_Carnica Global	31..45
24/01/2025	Informe Modificación Menor UA nº47_Carnica Global	46..60
24/01/2025	Informe Modificación Menor Bellavista_DIE_n220125	61..65
24/01/2025	Informe Modificación Menor Bellavista_DIE_n220125	66..70
24/01/2025	3123-2021_subsanacion	71..71
24/01/2025	3123-2021_subsanacion	72..72
24/01/2025	3123-2021_subsanacion_SANTANA-CAZ	73..73
24/01/2025	3123-2021_subsanacion_SRES-CASTILLO	74..74
24/01/2025	3123-2021_subsanacion_SRES-CASTILLO	75..75
24/01/2025	3123-2021_subsanacion_SANTANA-CAZ	76..76
29/01/2025	Dictamen_IJ Expte 3123.2021_firmado	77..88
30/01/2025	CERTIFICACIÓN DE NOTIFICACIÓN - Puesta a Disposición	89..89
30/01/2025	CERTIFICACIÓN DE NOTIFICACIÓN - Puesta a Disposición	90..90
30/01/2025	CERTIFICACIÓN DE NOTIFICACIÓN - Puesta a Disposición	91..91
30/01/2025	CERTIFICACIÓN DE NOTIFICACIÓN - Acuse de Recibo	92..92
30/01/2025	CERTIFICACIÓN DE NOTIFICACIÓN - Acuse de Recibo	93..93
30/01/2025	CERTIFICACIÓN DE NOTIFICACIÓN - Acuse de Recibo	94..94
05/02/2025	Ampliación del plazo subsanar DAE.pdf	95..96
05/02/2025	Solicitud genérica.xml	97..97
06/02/2025	AMPLIACIÓN PLAZO SUBSANACIÓN MODIFICACIÓN MENOR	98..99
06/02/2025	JUSTIFICANTE DE PRESENTACIÓN REG	100..101
14/02/2025	Escritura Constitucion Carnica Global SL.pdf	102..155
14/02/2025	CIF - CARNICA GLOBAL S.L..pdf	156..156
14/02/2025	DNI MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO.pdf	157..157
14/02/2025	itc_ACTUALIZACION_DAE BELLAVISTA_140225_fdo (1).zip	158..158
14/02/2025	Solicitud genérica.xml	159..159
17/02/2025	ESCRITO CONTESTANDO REQUERIMIENTO SUBSANACIÓN UE	160..160
17/02/2025	ANEXO I. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO	161..300

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 2/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

Indice del Expediente

17/02/2025	JUSTIFICANTE DE PRESENTACIÓN REG	301..302
17/02/2025	ESCRITO CONTESTANDO REQUERIMIENTO SUBSANACIÓN UE	303..303
17/02/2025	ANEXO I. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO	304..443
17/02/2025	itc_ACTUALIZACION_DAE BELLAVISTA_140225_fdo (1).zip	444..444
17/02/2025	DNI MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO.pdf	445..445
17/02/2025	CIF - CARNICA GLOBAL S.L..pdf	446..446
17/02/2025	Escritura Constitucion Carnica Global SL.pdf	447..500
17/02/2025	CERTIFICACIÓN DE NOTIFICACIÓN - Puesta a Disposición	501..501
17/02/2025	CERTIFICACIÓN DE NOTIFICACIÓN - Puesta a Disposición	502..502
17/02/2025	CERTIFICACIÓN DE NOTIFICACIÓN - Acuse de Recibo	503..503
17/02/2025	CERTIFICACIÓN DE NOTIFICACIÓN - Acuse de Recibo	504..504
18/02/2025	CERTIFICACIÓN DE NOTIFICACIÓN - Puesta a Disposición	505..505
19/02/2025	CERTIFICACIÓN DE NOTIFICACIÓN - Acuse de Recibo	506..506
24/03/2025	JUSTIFICACIÓN CAMBIO DE AMBIETNALISTA. FIRMADO	507..508
24/03/2025	JUSTIFICANTE DE PRESENTACIÓN REG	509..509

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 3/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

Instrumento: MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN N.º 47 DEL P.G.O. EXPEDIENTE 2021003123

INFORME AMBIENTAL

Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Modificación Menor De La Unidad de Ejecución Nº47. Del PGO de San Bartolomé de Tirajana

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 1/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:28

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 4/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

INDICE

1. OBJETO. 3

2. DOCUMENTACIÓN 3

3. ANTECEDENTES 3

4. CONSIDERACIONES AMBIENTALES 4

5. CONCLUSIONES 14

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 2/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:28

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 5/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

1. OBJETO.

El objeto de este informe es el análisis de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana.

2. DOCUMENTACIÓN

Este informe se realiza en base a la documentación remitida por el Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, para la realización del Informe ambiental, que incluye:

- Memoria Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 PGO de San Bartolomé de Tirajana. (78 Folios) (octubre 2021)
- Documento Ambiental Estratégico (Diciembre 2021), compuesto por la Memoria Documento Ambiental Estratégico, con 179 folios

La memoria del DAE, cuyo índice principal es el siguiente:

1. *Contexto. Necesidad de la modificación y su evaluación ambiental.*
2. *Objetivos de la modificación.*
3. *Alcance y contenido de la modificación. Alternativas razonable, técnica y ambientalmente viables.*
4. *Desarrollo previsible de la modificación.*
5. *Caracterización de la situación del medio ambiente.*
6. *Los efectos ambientales previsibles.*
7. *Los efectos previsibles por la modificación sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.*
8. *Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental simplificada.*
9. *Resumen de los motivos de selección entre las alternativas planteadas*
10. *Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente, tomando en consideración el cambio climático,*
11. *Programa de vigilancia ambiental con la descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental de la modificación.*

3. ANTECEDENTES

En el informe elaborado por el Órgano Sustantivo, y en contestación al requerimiento de la Comisión de Evaluación Ambiental de fecha 13 de abril de 2023 en cuanto a que debe concretar qué propuesta de modificación menor deberá someterse a evaluación ambiental estratégica se informa lo siguiente:

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 3/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:28

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 6/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

“ En cuanto a las alternativas 1 y 2 presentadas por Cárnica global, s.l y Susana del Castillo y del Castillo se propone a la comisión de evaluación ambiental, órgano ambiental municipal, que evalue ambientalmente las cuatro alternativas, incluyendo la Alternativa 0, por considerarse alternativas razonables, técnica y ambientalmente Viables, seleccionándose aquella alternativa que resulte más equilibrada desde la Perspectiva del desarrollo sostenible, previa ponderación de los aspectos económicos, Sociales, territoriales y ambientales para la aprobación inicial.”

4. CONSIDERACIONES AMBIENTALES

El presente apartado valora desde un punto de vista técnico-ambiental si la documentación aportada para el trámite de consulta de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la *Modificación Menor Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana*, se ajusta a los criterios establecidos para el procedimiento de evaluación ambiental simplificada, de acuerdo a lo previsto por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (en adelante, LEA), por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, Ley 4/2017), así como en el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (en adelante, Reglamento de Planeamiento). Este proceso comprende tres niveles de análisis:

1. Valorar si el Modificación Menor se ajusta las condiciones para someterse a la evaluación ambiental simplificada (Art. 6 de la LEA).

2. Valorar la adecuación de los contenidos aportados a los requerimientos de la LEA y al Reglamento de Planeamiento de Canarias, en cuanto al Documento Ambiental Estratégico.

3. Valorar la ausencia de efectos significativos (Anexo V LEA).

Aunque se trata de una Modificación Menor y según el reglamento de planeamiento en el Capítulo V. **Alteración de los instrumentos de ordenación** en su artículo 106, punto 3 dice:

“…las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tienen efectos significativos en el medio ambiente y, en consecuencia, si deben someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria..”

Desde el punto de vista ambiental, se observa que resulta correcto iniciar el procedimiento de evaluación simplificada ya que no afecta a espacios de la Red Natura 2000, de conformidad a lo establecido en el artículo 6 de la LEA.

PRIMERO.- Consideraciones técnicas al documento

En el apartado 8 del Documento Ambiental Estratégico (DAE) se desarrolla la argumentación de la adecuación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica Simplificada de la *Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 del*

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 4/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:28

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 7/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

PGO de San Bartolomé de Tirajana, con los supuestos regulados en el artículo 6.2 de la LEA, como requisito para justificar el supuesto legal de la evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan.

Desde el punto de vista ambiental, se observa que resulta correcto iniciar el procedimiento de evaluación simplificada ya que no afecta a espacios de la Red Natura 2000, de conformidad a lo establecido en el artículo 6 de la LEA.

SEGUNDO.- Documento Ambiental Estratégico. Análisis de contenidos.

El Documento Ambiental Estratégico debe incluir los contenidos requeridos en el artículo 29.1 de la LEA y en el Capítulo II del Anexo del Reglamento de Planeamiento, según se detalla a continuación:

a) Los objetivos de la planificación.

El Reglamento de Planeamiento establece que en este apartado se han de desarrollar los siguientes contenidos:

> *"Los objetivos del instrumento de ordenación: se describirán los objetivos concretos y específicos (evitando las generalidades e imprecisiones) de la propuesta, incluidos los objetivos de índole ambiental. Se justificará la necesidad de llevar a cabo el instrumento de ordenación, y se indicará, en su caso, la normativa por la que se promueve y desarrolla."*

El documento ambiental desarrolla en su apartado 2 "Objetivos de la Modificación", los objetivos generales y específicos del documento, no se incluyen Criterios ni Objetivos ambientales específicos de la Modificación Menor.

b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

El apartado 3 del documento ambiental estratégico de la Modificación Menor, establece el ámbito objeto de la Modificación Menor, los antecedentes, la descripción y las alternativas de esta.

La Modificación Menor pretende el cambio de uso de la parcela deportiva y el incremento de edificabilidad de todo el suelo incluido en la UE N.º 47, que permita la intervención en el desarrollo y la gestión de este suelo.

Se exponen las siguientes alternativas.

Alternativa 0

La alternativa "0" se corresponde con el modelo urbanístico resultante o deducible de un escenario en el que no interviene la Modificación Menor.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 5/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:28

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 8/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

La alternativa 0, se corresponde con el escenario en el que se conserva la ordenación establecida en el PGO vigente, por lo que no puede considerarse como una alternativa de ordenación.

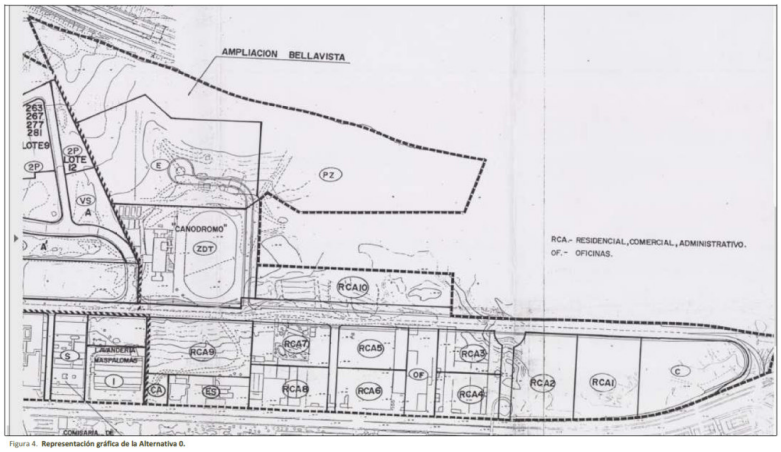


Figura 4. **Representación gráfica de la Alternativa 0.**

B. DATOS BÁSICOS	
B 1. Superficie	165.000 m²
B 2. Ordenanza	Uso de Residencial Permanente
C. OBJETIVOS -EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS -EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.	
D. CESIONES	
E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO El plazo de edificación será de 4 años desde la entrega de la Urbanización al Ayuntamiento	
F. GESTIÓN: COMPENSACIÓN	**G. PLAZO:** 2 AÑOS

PARCELA	SUPERFICIE M²	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	M² CONSTRUIBLES
RCA1	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA2	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA3	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA4	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA5	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA6	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA7	4,320,00	0,8	3.456,00
RCA8	4,320,00	0,8	3.456,00
RCA9	8.125,00	0,8	6.500,00
RCA10	11.500,00	0,8	9.200,00
OF	3.600,00	0,6	2.160,00
ES	3.200,00	0,25	800,00
C	8.600,00	1,5	12.900,00
CA	880,00	1,00	880,00
ZD	18.000,00	0,26	4.703,00
TOTAL	**91.895,00**	**0,73**	**67.512,00**

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 6/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:28

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 9/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

Alternativa 1. Desarrollo del suelo a través de dos UA de forma Independiente.

La alternativa 1, plantea el desarrollo y gestión del suelo a través de solo dos Unidades de Actuación diferenciadas. Se plantea la Unidad de Actuación 1, la mayor de las dos, conformada por la totalidad de los propietarios que nada tienen que ver con el suelo del Canódromo y la Unidad de Actuación 2 con el resto, el suelo del Canódromo.

En esta alternativa 1, en la que se plantea el desarrollo independiente del suelo que pertenece al propietario del Canódromo del resto, se comprueba a continuación y se garantiza que se cumple con las superficies de cesiones y dotaciones con arreglo a la legislación de aplicación en cada una de las Unidades de Actuación.



Figura 5. Representación gráfica de la Alternativa 1.

Parámetros UA 1

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	148.386,00 m²c
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,035 m²c/m²
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,381 UA/m²s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	73.382,00 m²c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	80.257,62 m²c
EDIFICABILIDAD TOTAL	153.639,62 m²c
30,00 %	22.014,60 m²c
EDIFICABILIDAD VPO	22.014,60 m²c

Parámetros UA 2

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 7/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:28

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 10/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	17.286,00 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,45 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,381 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	20.288,00 m^2c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	4.720,00 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	25.008,00 m^2c
30,00 %	6.086,40 m^2c
EDIFICABILIDAD VPO	6.086,40 m^2c

Alternativa 2 Desarrollo y gestión del suelo a través de tres U A de forma independiente

La alternativa 2 fija de forma general la ubicación de las parcelas de espacios libres, equipamientos y dotaciones así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos de cada una de las Unidades de Actuación, las tres Unidades de Actuación se obligan a dejar el suelo correspondiente a las cesiones que corresponde a cada una de ellas, en los suelos que para ello quedan definidos en este documento.

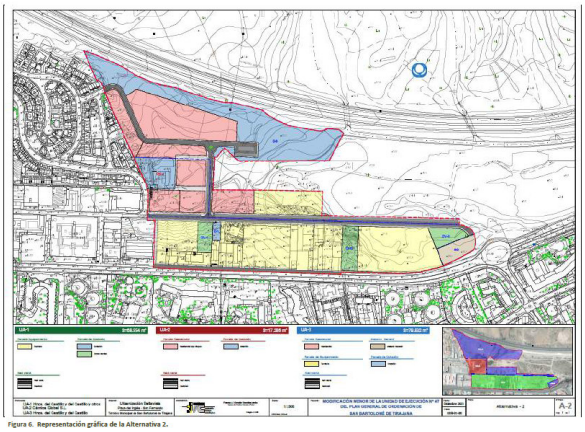


Figura 6. Representación gráfica de la Alternativa 2.

Parámetros UA 1

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 8/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:28

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 11/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	68.554,00 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	0,71 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,44 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD TERCIARIO (COMERCIAL Y OFICINAS)	42.812,91 m^2c
OFICINA EN EDIFICIO EXCLUSIVO	5.615,30 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	48.428,21 m^2c
SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	68.554,00 m^2

Parámetros UA 2

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	17.286,00 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,45 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,381 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	20.288,00 m^2c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	4.720,00 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	25.008,00 m^2c
30,00 %	6.086,40 m^2c
EDIFICABILIDAD VPO	6.086,40 m^2c

Parámetros UA 3

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD MAS EL SG	79.832,00 m^2+2.895,00 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,21 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,264 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	75.033,00 m^2c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	21.251,20 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	96.284,20 m^2c
30,00 % VIVIENDA PROTEGIDA	22.509,90 m^2c

Una vez analizada la información de las alternativas, se observa que se adecua para una Modificación Menor.

En relación con los aspectos de interés en la evaluación ambiental, dejando a un lado las Alternativas 0 que no se pueden considerar una verdadera alternativa a la Ordenación de la Modificación Menor, se aprecia que se ha desarrollado una evaluación de las alternativas planteadas.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 9/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:28

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 12/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

c) El desarrollo previsible del plan o programa.

El Reglamento de Planeamiento establece que en este apartado se han de desarrollar los siguientes contenidos:

> "Deberá relacionarse los instrumentos de desarrollo y de tramitación que serán necesarios para ejecutar las determinaciones del instrumento de ordenación (por ejemplo, planes territoriales parciales, planes parciales, proyectos de ejecución, etc.)."

El DAE presentado desarrolla dicho aspecto en el apartado 4 del mismo.

d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.

La caracterización ambiental de la situación del medio ambiente se realiza en el punto 5 del Documento Ambiental Estratégico.

En dicho punto se desarrolla y se caracteriza el medio ambiente tal y como se recoge en el Reglamento de Planeamiento, que establece que en el Documento Ambiental Estratégico debe figurar:

> *"Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan en el ámbito territorial afectado: deben identificarse y describirse los factores ambientales que guarden relación con los objetivos del instrumento de ordenación. Como punto de partida, se tendrán en cuenta en este apartado las siguientes materias: geología y geomorfología, flora y fauna, hidrología y geomorfología, edafología, población y perspectiva de género, contaminación atmosférica, factores climáticos, cambio climático, patrimonio cultural y paisaje. También deben describirse aquellos problemas ambientales existentes en el ámbito de actuación del instrumento de ordenación, destacando, si fuera el caso, la posibilidad de solucionarlos a través de las propuestas de ordenación planteadas. Este análisis debe realizarse siguiendo los criterios expuestos en los apartados 2 b) y 2 d) (Sección segunda) del Anexo del Reglamento:*
>
> *"2.b) (…) En el caso del análisis de las variables ambientales se tendrán en cuenta cuando correspondan las siguientes: geología y geomorfología, flora y fauna, población con incorporación de la perspectiva de género, paisaje, edafología, hidrología e hidrogeología, factores climáticos, patrimonio cultural, así como cualquier otro aspecto relacionado con los objetivos del instrumento de ordenación (es importante evitar el análisis de variables ambientales superfluas y no relevantes de cara a los objetivos de ordenación). Para cada uno de los aspectos mencionados deben tratarse los siguientes contenidos:*

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70		
Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33	- 10/15 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:28

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 13/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

Descripción de cada aspecto ambiental de acuerdo con los criterios señalados más adelante. Esta información debe ser precisa, evitando contenidos que no tienen relevancia para la evaluación.

Delimitación gráfica mediante base cartográfica de las zonas que presenten un mayor interés desde el punto de vista de su conservación (áreas de interés).

Delimitación gráfica mediante base cartográfica de áreas problemáticas desde el punto de vista de los riesgos.

Evolución prevista de cada aspecto ambiental de acuerdo a la organización y programación temporal del instrumento de ordenación.

Se identificarán los impactos existentes teniendo en cuenta cual es la voluntad, posibilidad y oportunidad de arbitrar soluciones a través de las determinaciones del instrumento de ordenación. Para cada uno de ellos se debe indicar la localización, alcance espacial, agentes implicados, causas, etc."

"2.d) Las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan.

Se trata de hacer una superposición de las determinaciones de ordenación propuestas con las variables ambientales. Como resultado se obtiene, para cada determinación, qué variables ambientales están afectadas y si existen áreas de interés dentro de sus límites. Debe indicarse también, para cada ámbito, si existen problemas derivados de las características del territorio que pusieran en duda su existencia de la forma en la que se propone en el instrumento de ordenación. (…) Por todo ello, se propone analizar la incidencia de las determinaciones del instrumento de ordenación en las variables ambientales a través de tablas resumen…"

En base a los contenidos de la Modificación Menor y a los criterios para el análisis de los aspectos ambientales que se desarrolla en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se observa que se desarrolla el análisis de los aspectos ambientales necesarios para el desarrollo de la Modificación Menor, adecuada al ámbito objeto de análisis.

e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.

En el punto 6 del Documento Ambiental Estratégico se desarrolla la caracterización de los impactos previsibles de la Modificación Menor sobre distintos factores ambientales y sobre el paisaje.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70		
Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33	- 11/15 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:28

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 14/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

Siendo su desarrollo y aplicación adecuada al ámbito analizado, pero se echa en falta la selección de la alternativa propuesta como viable, como si se expone en el apartado 9 del DAE en su último párrafo, aspecto este a subsanar.

f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

El punto 7 del Documento Ambiental Estratégico se recoge este aspecto con las distintas afecciones en base a los distintos planes sectoriales y territoriales que afectan al ámbito. En el mismo no se reseña de qué manera afecta a la pieza el PTE 5 del Paisaje de Gran Canaria (UAP 73 Maspalomas), ni el PTE 21 Corredor de Transporte público, ni el PTP 8 de Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés.

h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

En el apartado 9 del Documento Ambiental Estratégico se exponen los motivos de la selección de las alternativas contempladas y un completo análisis de las distintas alternativas y sus posibles afecciones

g) La motivación de la aplicación del procedimiento de la evaluación Ambiental simplificada

El análisis de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se realiza en el apartado 8 del Documento Ambiental Estratégico.

i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.

En relación con las medidas previstas para prevenir, reducir y en la medida de lo posible, corregir los posibles efectos negativos sobre el medioambiente y el territorio, se recogen en el punto 10 del Documento Ambiental Estratégico, son medidas referidas a la integración del desarrollo edificatorio de la pieza, no se observándose ni apreciándose medidas de carácter ambiental propiamente dicha. No existen medidas concretas a aplicar en el ámbito, ni referidas a la revegetación del ámbito, ni relativas a medidas de adaptación ni mitigación del cambio climático, ni medidas referidas a la perspectiva de género, entre otras.

j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

El punto 11 del Documento Ambiental Estratégico se desarrolla de programa de vigilancia ambiental, pero lo presentado no establece indicadores generales, no se exponen las situaciones de partida, ni las unidades o criterios de valoración, ni las fuentes o mecanismos de obtención de la información para su valoración. Además, el planteamiento de dichos indicadores no responde a los términos establecidos en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, que recoge que:

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 12/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:28

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 15/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

"El programa de vigilancia ambiental está compuesto por el conjunto de medidas que garantizan, una vez que el instrumento de planeamiento ha entrado en vigor, que las medidas correctoras propuestas en el procedimiento de Evaluación Ambiental se cumplen. El otro objetivo del programa de vigilancia ambiental es verificar la eficacia de tales medidas, a la vez que se comprueba el grado de ajuste de nivel de afección previsto a nivel de afección que finalmente se produce".

TERCERO.- Determinación de la existencia de efectos ambientales significativos.

La LEA establece en su art. 31, que para establecer la existencia de posibles efectos ambientales significativos se deberá tener en cuenta los criterios establecidos en el Anexo V de la citada Ley. Estos criterios son los siguientes:

ANEXO V (LEA) **Criterios mencionados en el artículo 31 para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.**
1. Las características de los planes y programas, considerando en particular: *a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones, y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.* *b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.* *c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.* *d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.* *e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.* *2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:* *a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.* *b) El carácter acumulativo de los efectos.* *c) El carácter transfronterizo de los efectos.* *d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidos, por ejemplo, a accidentes).* *e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).*

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 13/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:28

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 16/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:

1.º Las características naturales especiales.

2.º Los efectos en el patrimonio cultural.

3.º La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.

4.º La explotación intensiva del suelo.

5.º Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

La evaluación ambiental estratégica simplificada que se presenta en el Documento Ambiental Estratégico de la *Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana*, cuenta con algunas carencias que impiden concluir que no haya posibles impactos significativos.

5. CONCLUSIONES

ÚNICA.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 29.1 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, y en el *Reglamento de Planeamiento de Canarias*, se propone requerir al Equipo redactor, para que subsane el Documento Ambiental Estratégico en los términos establecidos en el presente informe y que se hacen constar a continuación:

- No se recogen ni se reflejan Criterios ni Objetivos de carácter ambiental, aspecto este a subsanar.
- En relación con los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, se echa en falta la posible afección o no, sobre el ámbito, del el PTE 5 del Paisaje de Gran Canaria, PTE 21 Corredor de Transporte público, ni el PTP 8 de Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés, aspecto este a subsanar
- En el apartado 6 se echa en falta una conclusión en relación con la selección de la alternativa propuesta como viable, como si se expone en el apartado 9 del DAE en su último párrafo, aspecto este a completar.
- Tan solo se desarrollan medidas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos que dicha modificación desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico, en ningún momento se plantean medidas correctoras de carácter ambientales (referidas a vegetación, a la mitigación y adaptación al cambio climático, a la perspectiva de género, entre otras), aspecto este a subsanar.
- Se debe desarrollar un programa de vigilancia ambiental en consonancia con los requerimientos del Reglamento de Planeamiento.

En definitiva, el documento analizado cumple con los contenidos de un EAE Simplificado, pero posee algunos aspectos que se deben ser subsanados.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 14/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:28

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 17/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

Sin perjuicio de los informes jurídico y técnico, que se emitan a este respecto, es cuanto cumple informar salvo mejor criterio.

Las Palmas de Gran Canaria a 24 de Enero de 2025

Ángel Nicolás García Quintana

Geógrafo

GARCIA QUINTANA ANGEL NICOLAS - 42844214K

Firmado digitalmente por GARCIA QUINTANA ANGEL NICOLAS - 42844214K
Fecha: 2025.01.24 08:22:49 Z

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 15/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:28

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 18/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

Instrumento: MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN N.º 47 DEL P.G.O. EXPEDIENTE 2021003123

INFORME AMBIENTAL

Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Modificación Menor De La Unidad de Ejecución Nº47. Del PGO de San Bartolomé de Tirajana

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 1/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:29

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 19/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

INDICE

1. OBJETO. 3

2. DOCUMENTACIÓN 3

3. ANTECEDENTES 3

4. CONSIDERACIONES AMBIENTALES 4

5. CONCLUSIONES 14

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 2/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:29

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 20/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

1. OBJETO.

El objeto de este informe es el análisis de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana.

2. DOCUMENTACIÓN

Este informe se realiza en base a la documentación remitida por el Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, para la realización del Informe ambiental, que incluye:

- Memoria Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 PGO de San Bartolomé de Tirajana. (78 Folios) (octubre 2021)
- Documento Ambiental Estratégico (Diciembre 2021), compuesto por la Memoria Documento Ambiental Estratégico, con 179 folios

La memoria del DAE, cuyo índice principal es el siguiente:

1. *Contexto. Necesidad de la modificación y su evaluación ambiental.*
2. *Objetivos de la modificación.*
3. *Alcance y contenido de la modificación. Alternativas razonable, técnica y ambientalmente viables.*
4. *Desarrollo previsible de la modificación.*
5. *Caracterización de la situación del medio ambiente.*
6. *Los efectos ambientales previsibles.*
7. *Los efectos previsibles por la modificación sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.*
8. *Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental simplificada.*
9. *Resumen de los motivos de selección entre las alternativas planteadas*
10. *Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente, tomando en consideración el cambio climático,*
11. *Programa de vigilancia ambiental con la descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental de la modificación.*

3. ANTECEDENTES

En el informe elaborado por el Órgano Sustantivo, y en contestación al requerimiento de la Comisión de Evaluación Ambiental de fecha 13 de abril de 2023 en cuanto a que debe concretar qué propuesta de modificación menor deberá someterse a evaluación ambiental estratégica se informa lo siguiente:

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 3/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:29

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 21/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

“ En cuanto a las alternativas 1 y 2 presentadas por Cárnica global, s.l y Susana del Castillo y del Castillo se propone a la comisión de evaluación ambiental, órgano ambiental municipal, que evalue ambientalmente las cuatro alternativas, incluyendo la Alternativa 0, por considerarse alternativas razonables, técnica y ambientalmente Viables, seleccionándose aquella alternativa que resulte más equilibrada desde la Perspectiva del desarrollo sostenible, previa ponderación de los aspectos económicos, Sociales, territoriales y ambientales para la aprobación inicial.”

4. CONSIDERACIONES AMBIENTALES

El presente apartado valora desde un punto de vista técnico-ambiental si la documentación aportada para el trámite de consulta de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la *Modificación Menor Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana*, se ajusta a los criterios establecidos para el procedimiento de evaluación ambiental simplificada, de acuerdo a lo previsto por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (en adelante, LEA), por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, Ley 4/2017), así como en el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (en adelante, Reglamento de Planeamiento). Este proceso comprende tres niveles de análisis:

1. Valorar si el Modificación Menor se ajusta las condiciones para someterse a la evaluación ambiental simplificada (Art. 6 de la LEA).

2. Valorar la adecuación de los contenidos aportados a los requerimientos de la LEA y al Reglamento de Planeamiento de Canarias, en cuanto al Documento Ambiental Estratégico.

3. Valorar la ausencia de efectos significativos (Anexo V LEA).

Aunque se trata de una Modificación Menor y según el reglamento de planeamiento en el Capítulo V. **Alteración de los instrumentos de ordenación** en su artículo 106, punto 3 dice:

“…las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tienen efectos significativos en el medio ambiente y, en consecuencia, si deben someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria..”

Desde el punto de vista ambiental, se observa que resulta correcto iniciar el procedimiento de evaluación simplificada ya que no afecta a espacios de la Red Natura 2000, de conformidad a lo establecido en el artículo 6 de la LEA.

PRIMERO.- Consideraciones técnicas al documento

En el apartado 8 del Documento Ambiental Estratégico (DAE) se desarrolla la argumentación de la adecuación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica Simplificada de la *Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 del*

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 4/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:29

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 22/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

PGO de San Bartolomé de Tirajana, con los supuestos regulados en el artículo 6.2 de la LEA, como requisito para justificar el supuesto legal de la evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan.

Desde el punto de vista ambiental, se observa que resulta correcto iniciar el procedimiento de evaluación simplificada ya que no afecta a espacios de la Red Natura 2000, de conformidad a lo establecido en el artículo 6 de la LEA.

SEGUNDO.- Documento Ambiental Estratégico. Análisis de contenidos.

El Documento Ambiental Estratégico debe incluir los contenidos requeridos en el artículo 29.1 de la LEA y en el Capítulo II del Anexo del Reglamento de Planeamiento, según se detalla a continuación:

a) Los objetivos de la planificación.

El Reglamento de Planeamiento establece que en este apartado se han de desarrollar los siguientes contenidos:

> *"Los objetivos del instrumento de ordenación: se describirán los objetivos concretos y específicos (evitando las generalidades e imprecisiones) de la propuesta, incluidos los objetivos de índole ambiental. Se justificará la necesidad de llevar a cabo el instrumento de ordenación, y se indicará, en su caso, la normativa por la que se promueve y desarrolla."*

El documento ambiental desarrolla en su apartado 2 "Objetivos de la Modificación", los objetivos generales y específicos del documento, no se incluyen Criterios ni Objetivos ambientales específicos de la Modificación Menor.

b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

El apartado 3 del documento ambiental estratégico de la Modificación Menor, establece el ámbito objeto de la Modificación Menor, los antecedentes, la descripción y las alternativas de esta.

La Modificación Menor pretende el cambio de uso de la parcela deportiva y el incremento de edificabilidad de todo el suelo incluido en la UE N.º 47, que permita la intervención en el desarrollo y la gestión de este suelo.

Se exponen las siguientes alternativas.

Alternativa 0

La alternativa "0" se corresponde con el modelo urbanístico resultante o deducible de un escenario en el que no interviene la Modificación Menor.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 5/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:29

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 23/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

La alternativa 0, se corresponde con el escenario en el que se conserva la ordenación establecida en el PGO vigente, por lo que no puede considerarse como una alternativa de ordenación.

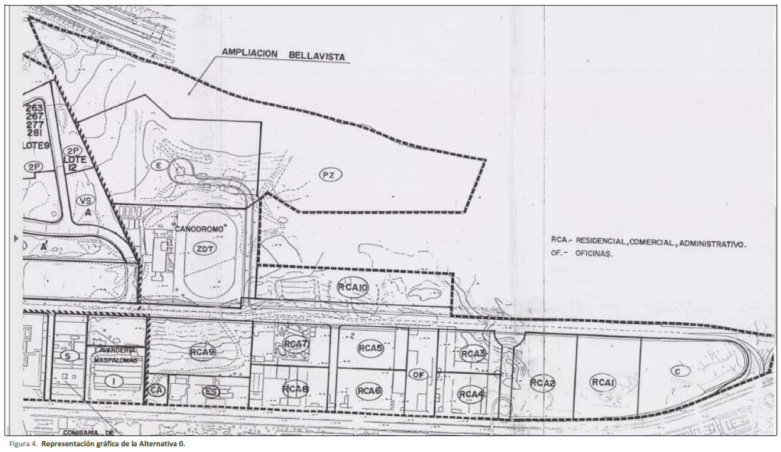


Figura 4. **Representación gráfica de la Alternativa 0.**

B. DATOS BÁSICOS	
B 1. Superficie	165.000 m²
B 2. Ordenanza	Uso de Residencial Permanente
C. OBJETIVOS -EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS -EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.	
D. CESIONES	
E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO El plazo de edificación será de 4 años desde la entrega de la Urbanización al Ayuntamiento	
F. GESTIÓN: COMPENSACIÓN	**G. PLAZO:** 2 AÑOS

PARCELA	SUPERFICIE M²	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	M² CONSTRUIBLES
RCA1	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA2	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA3	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA4	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA5	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA6	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA7	4,320,00	0,8	3.456,00
RCA8	4,320,00	0,8	3.456,00
RCA9	8.125,00	0,8	6.500,00
RCA10	11.500,00	0,8	9.200,00
OF	3.600,00	0,6	2.160,00
ES	3.200,00	0,25	800,00
C	8.600,00	1,5	12.900,00
CA	880,00	1,00	880,00
ZD	18.000,00	0,26	4.703,00
TOTAL	**91.895,00**	**0,73**	**67.512,00**

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 6/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:29

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 24/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

Alternativa 1. Desarrollo del suelo a través de dos UA de forma Independiente.

La alternativa 1, plantea el desarrollo y gestión del suelo a través de solo dos Unidades de Actuación diferenciadas. Se plantea la Unidad de Actuación 1, la mayor de las dos, conformada por la totalidad de los propietarios que nada tienen que ver con el suelo del Canódromo y la Unidad de Actuación 2 con el resto, el suelo del Canódromo.

En esta alternativa 1, en la que se plantea el desarrollo independiente del suelo que pertenece al propietario del Canódromo del resto, se comprueba a continuación y se garantiza que se cumple con las superficies de cesiones y dotaciones con arreglo a la legislación de aplicación en cada una de las Unidades de Actuación.



Figura 5. Representación gráfica de la Alternativa 1.

Parámetros UA 1

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	148.386,00 m²c
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,035 m²c/m²
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,381 UA/m²s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	73.382,00 m²c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	80.257,62 m²c
EDIFICABILIDAD TOTAL	153.639,62 m²c
30,00 %	22.014,60 m²c
EDIFICABILIDAD VPO	22.014,60 m²c

Parámetros UA 2

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 7/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:29

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 25/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	17.286,00 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,45 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,381 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	20.288,00 m^2c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	4.720,00 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	25.008,00 m^2c
30,00 %	6.086,40 m^2c
EDIFICABILIDAD VPO	6.086,40 m^2c

Alternativa 2 Desarrollo y gestión del suelo a través de tres U A de forma independiente

La alternativa 2 fija de forma general la ubicación de las parcelas de espacios libres, equipamientos y dotaciones así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos de cada una de las Unidades de Actuación, las tres Unidades de Actuación se obligan a dejar el suelo correspondiente a las cesiones que corresponde a cada una de ellas, en los suelos que para ello quedan definidos en este documento.

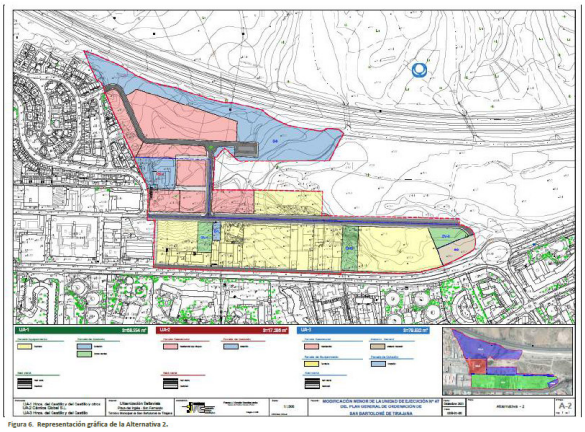


Figura 6. Representación gráfica de la Alternativa 2.

Parámetros UA 1

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 8/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:29

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 26/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	68.554,00 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	0,71 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,44 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD TERCIARIO (COMERCIAL Y OFICINAS)	42.812,91 m^2c
OFICINA EN EDIFICIO EXCLUSIVO	5.615,30 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	48.428,21 m^2c
SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	68.554,00 m^2

Parámetros UA 2

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	17.286,00 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,45 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,381 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	20.288,00 m^2c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	4.720,00 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	25.008,00 m^2c
30,00 %	6.086,40 m^2c
EDIFICABILIDAD VPO	6.086,40 m^2c

Parámetros UA 3

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD MAS EL SG	79.832,00 m^2+2.895,00 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,21 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,264 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	75.033,00 m^2c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	21.251,20 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	96.284,20 m^2c
30,00 % VIVIENDA PROTEGIDA	22.509,90 m^2c

Una vez analizada la información de las alternativas, se observa que se adecua para una Modificación Menor.

En relación con los aspectos de interés en la evaluación ambiental, dejando a un lado las Alternativas 0 que no se pueden considerar una verdadera alternativa a la Ordenación de la Modificación Menor, se aprecia que se ha desarrollado una evaluación de las alternativas planteadas.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 9/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:29

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 27/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

c) El desarrollo previsible del plan o programa.

El Reglamento de Planeamiento establece que en este apartado se han de desarrollar los siguientes contenidos:

> "Deberá relacionarse los instrumentos de desarrollo y de tramitación que serán necesarios para ejecutar las determinaciones del instrumento de ordenación (por ejemplo, planes territoriales parciales, planes parciales, proyectos de ejecución, etc.)."

El DAE presentado desarrolla dicho aspecto en el apartado 4 del mismo.

d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.

La caracterización ambiental de la situación del medio ambiente se realiza en el punto 5 del Documento Ambiental Estratégico.

En dicho punto se desarrolla y se caracteriza el medio ambiente tal y como se recoge en el Reglamento de Planeamiento, que establece que en el Documento Ambiental Estratégico debe figurar:

> *"Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan en el ámbito territorial afectado: deben identificarse y describirse los factores ambientales que guarden relación con los objetivos del instrumento de ordenación. Como punto de partida, se tendrán en cuenta en este apartado las siguientes materias: geología y geomorfología, flora y fauna, hidrología y geomorfología, edafología, población y perspectiva de género, contaminación atmosférica, factores climáticos, cambio climático, patrimonio cultural y paisaje. También deben describirse aquellos problemas ambientales existentes en el ámbito de actuación del instrumento de ordenación, destacando, si fuera el caso, la posibilidad de solucionarlos a través de las propuestas de ordenación planteadas. Este análisis debe realizarse siguiendo los criterios expuestos en los apartados 2 b) y 2 d) (Sección segunda) del Anexo del Reglamento:*
>
> *"2.b) (…) En el caso del análisis de las variables ambientales se tendrán en cuenta cuando correspondan las siguientes: geología y geomorfología, flora y fauna, población con incorporación de la perspectiva de género, paisaje, edafología, hidrología e hidrogeología, factores climáticos, patrimonio cultural, así como cualquier otro aspecto relacionado con los objetivos del instrumento de ordenación (es importante evitar el análisis de variables ambientales superfluas y no relevantes de cara a los objetivos de ordenación). Para cada uno de los aspectos mencionados deben tratarse los siguientes contenidos:*

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 10/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:29

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 28/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

Descripción de cada aspecto ambiental de acuerdo con los criterios señalados más adelante. Esta información debe ser precisa, evitando contenidos que no tienen relevancia para la evaluación.

Delimitación gráfica mediante base cartográfica de las zonas que presenten un mayor interés desde el punto de vista de su conservación (áreas de interés).

Delimitación gráfica mediante base cartográfica de áreas problemáticas desde el punto de vista de los riesgos.

Evolución prevista de cada aspecto ambiental de acuerdo a la organización y programación temporal del instrumento de ordenación.

Se identificarán los impactos existentes teniendo en cuenta cual es la voluntad, posibilidad y oportunidad de arbitrar soluciones a través de las determinaciones del instrumento de ordenación. Para cada uno de ellos se debe indicar la localización, alcance espacial, agentes implicados, causas, etc."

"2.d) Las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan.

Se trata de hacer una superposición de las determinaciones de ordenación propuestas con las variables ambientales. Como resultado se obtiene, para cada determinación, qué variables ambientales están afectadas y si existen áreas de interés dentro de sus límites. Debe indicarse también, para cada ámbito, si existen problemas derivados de las características del territorio que pusieran en duda su existencia de la forma en la que se propone en el instrumento de ordenación. (…) Por todo ello, se propone analizar la incidencia de las determinaciones del instrumento de ordenación en las variables ambientales a través de tablas resumen…"

En base a los contenidos de la Modificación Menor y a los criterios para el análisis de los aspectos ambientales que se desarrolla en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se observa que se desarrolla el análisis de los aspectos ambientales necesarios para el desarrollo de la Modificación Menor, adecuada al ámbito objeto de análisis.

e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.

En el punto 6 del Documento Ambiental Estratégico se desarrolla la caracterización de los impactos previsibles de la Modificación Menor sobre distintos factores ambientales y sobre el paisaje.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 11/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:29

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 29/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

Siendo su desarrollo y aplicación adecuada al ámbito analizado, pero se echa en falta la selección de la alternativa propuesta como viable, como si se expone en el apartado 9 del DAE en su último párrafo, aspecto este a subsanar.

f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

El punto 7 del Documento Ambiental Estratégico se recoge este aspecto con las distintas afecciones en base a los distintos planes sectoriales y territoriales que afectan al ámbito. En el mismo no se reseña de qué manera afecta a la pieza el PTE 5 del Paisaje de Gran Canaria (UAP 73 Maspalomas), ni el PTE 21 Corredor de Transporte público, ni el PTP 8 de Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés.

h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

En el apartado 9 del Documento Ambiental Estratégico se exponen los motivos de la selección de las alternativas contempladas y un completo análisis de las distintas alternativas y sus posibles afecciones

g) La motivación de la aplicación del procedimiento de la evaluación Ambiental simplificada

El análisis de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se realiza en el apartado 8 del Documento Ambiental Estratégico.

i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.

En relación con las medidas previstas para prevenir, reducir y en la medida de lo posible, corregir los posibles efectos negativos sobre el medioambiente y el territorio, se recogen en el punto 10 del Documento Ambiental Estratégico, son medidas referidas a la integración del desarrollo edificatorio de la pieza, no se observándose ni apreciándose medidas de carácter ambiental propiamente dicha. No existen medidas concretas a aplicar en el ámbito, ni referidas a la revegetación del ámbito, ni relativas a medidas de adaptación ni mitigación del cambio climático, ni medidas referidas a la perspectiva de género, entre otras.

j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

El punto 11 del Documento Ambiental Estratégico se desarrolla de programa de vigilancia ambiental, pero lo presentado no establece indicadores generales, no se exponen las situaciones de partida, ni las unidades o criterios de valoración, ni las fuentes o mecanismos de obtención de la información para su valoración. Además, el planteamiento de dichos indicadores no responde a los términos establecidos en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, que recoge que:

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 12/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:29

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 30/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

"El programa de vigilancia ambiental está compuesto por el conjunto de medidas que garantizan, una vez que el instrumento de planeamiento ha entrado en vigor, que las medidas correctoras propuestas en el procedimiento de Evaluación Ambiental se cumplen. El otro objetivo del programa de vigilancia ambiental es verificar la eficacia de tales medidas, a la vez que se comprueba el grado de ajuste de nivel de afección previsto a nivel de afección que finalmente se produce".

TERCERO.- Determinación de la existencia de efectos ambientales significativos.

La LEA establece en su art. 31, que para establecer la existencia de posibles efectos ambientales significativos se deberá tener en cuenta los criterios establecidos en el Anexo V de la citada Ley. Estos criterios son los siguientes:

ANEXO V (LEA) **Criterios mencionados en el artículo 31 para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.**
1. Las características de los planes y programas, considerando en particular: *a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones, y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.* *b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.* *c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.* *d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.* *e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.* *2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:* *a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.* *b) El carácter acumulativo de los efectos.* *c) El carácter transfronterizo de los efectos.* *d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidos, por ejemplo, a accidentes).* *e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).*

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70		
Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33	- 13/15 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:29

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 31/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:

1.º Las características naturales especiales.

2.º Los efectos en el patrimonio cultural.

3.º La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.

4.º La explotación intensiva del suelo.

5.º Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

La evaluación ambiental estratégica simplificada que se presenta en el Documento Ambiental Estratégico de la *Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana*, cuenta con algunas carencias que impiden concluir que no haya posibles impactos significativos.

5. CONCLUSIONES

ÚNICA.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 29.1 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, y en el *Reglamento de Planeamiento de Canarias*, se propone requerir al Equipo redactor, para que subsane el Documento Ambiental Estratégico en los términos establecidos en el presente informe y que se hacen constar a continuación:

- No se recogen ni se reflejan Criterios ni Objetivos de carácter ambiental, aspecto este a subsanar.
- En relación con los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, se echa en falta la posible afección o no, sobre el ámbito, del el PTE 5 del Paisaje de Gran Canaria, PTE 21 Corredor de Transporte público, ni el PTP 8 de Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés, aspecto este a subsanar
- En el apartado 6 se echa en falta una conclusión en relación con la selección de la alternativa propuesta como viable, como si se expone en el apartado 9 del DAE en su último párrafo, aspecto este a completar.
- Tan solo se desarrollan medidas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos que dicha modificación desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico, en ningún momento se plantean medidas correctoras de carácter ambientales (referidas a vegetación, a la mitigación y adaptación al cambio climático, a la perspectiva de género, entre otras), aspecto este a subsanar.
- Se debe desarrollar un programa de vigilancia ambiental en consonancia con los requerimientos del Reglamento de Planeamiento.

En definitiva, el documento analizado cumple con los contenidos de un EAE Simplificado, pero posee algunos aspectos que se deben ser subsanados.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 14/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:29

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 32/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

Sin perjuicio de los informes jurídico y técnico, que se emitan a este respecto, es cuanto cumple informar salvo mejor criterio.

Las Palmas de Gran Canaria a 24 de Enero de 2025

Ángel Nicolás García Quintana

Geógrafo

GARCIA QUINTANA ANGEL NICOLAS - 42844214K

Firmado digitalmente por GARCIA QUINTANA ANGEL NICOLAS - 42844214K
Fecha: 2025.01.24 08:22:49 Z

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:22:49
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/85455100C5A4FDEED04063DE7A0BAA70

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:33 - 15/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:29

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 33/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

Instrumento: MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN N.º 47 DEL P.G.O. EXPEDIENTE 2021003123

INFORME AMBIENTAL

Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Modificación Menor De La Unidad de Ejecución Nº47. Del PGO de San Bartolomé de Tirajana

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 1/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:30

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 34/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

INDICE

1. OBJETO. 3

2. DOCUMENTACIÓN 3

3. CONSIDERACIONES AMBIENTALES 4

4. CONCLUSIONES 14

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 2/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:30

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 35/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

1. OBJETO.

El objeto de este informe es el análisis de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana.

2. DOCUMENTACIÓN

Este informe se realiza en base a la documentación remitida por el Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, para la realización del Informe ambiental, que incluye:

- Memoria Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 PGO de San Bartolomé de Tirajana. (78 Folios) (octubre 2021)
- Documento Ambiental Estratégico (diciembre 2021), compuesto por la Memoria Documento Ambiental Estratégico, con 179 folios

La memoria del DAE, cuyo índice principal es el siguiente:

1. *Contexto. Necesidad de la modificación y su evaluación ambiental.*
2. *Objetivos de la modificación.*
3. *Alcance y contenido de la modificación. Alternativas razonable, técnica y ambientalmente viables.*
4. *Desarrollo previsible de la modificación.*
5. *Caracterización de la situación del medio ambiente.*
6. *Los efectos ambientales previsibles.*
7. *Los efectos previsibles por la modificación sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.*
8. *Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental simplificada.*
9. *Resumen de los motivos de selección entre las alternativas planteadas*
10. *Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente, tomando en consideración el cambio climático,*
11. *Programa de vigilancia ambiental con la descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental de la modificación.*

3. ANTECEDENTES

En el informe elaborado por el Órgano Sustantivo, y en contestación al requerimiento de la Comisión de Evaluación Ambiental de fecha 13 de abril de 2023 en cuanto a que debe concretar qué propuesta de modificación menor deberá someterse a evaluación ambiental estratégica se informa lo siguiente:

“ En cuanto a las alternativas 1 y 2 presentadas por Cárnica global, s.l y Susana del Castillo y del Castillo se propone a la comisión de evaluación ambiental, órgano

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 3/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:30

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 36/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

ambiental municipal, que evalue ambientalmente las cuatro alternativas, incluyendo la Alternativa 0, por considerarse alternativas razonables, técnica y ambientalmente Viables, seleccionándose aquella alternativa que resulte más equilibrada desde la Perspectiva del desarrollo sostenible, previa ponderación de los aspectos económicos, Sociales, territoriales y ambientales para la aprobación inicial."

4. CONSIDERACIONES AMBIENTALES

El presente apartado valora desde un punto de vista técnico-ambiental si la documentación aportada para el trámite de consulta de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la *Modificación Menor Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana*, se ajusta a los criterios establecidos para el procedimiento de evaluación ambiental simplificada, de acuerdo a lo previsto por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (en adelante, LEA), por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, Ley 4/2017), así como en el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (en adelante, Reglamento de Planeamiento). Este proceso comprende tres niveles de análisis:

1. Valorar si el Modificación Menor se ajusta las condiciones para someterse a la evaluación ambiental simplificada (Art. 6 de la LEA).

2. Valorar la adecuación de los contenidos aportados a los requerimientos de la LEA y al Reglamento de Planeamiento de Canarias, en cuanto al Documento Ambiental Estratégico.

3. Valorar la ausencia de efectos significativos (Anexo V LEA).

Aunque se trata de una Modificación Menor y según el reglamento de planeamiento en el Capítulo V. **Alteración de los instrumentos de ordenación** en su artículo 106, punto 3 dice:

"…las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tienen efectos significativos en el medio ambiente y, en consecuencia, si deben someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.."

Desde el punto de vista ambiental, se observa que resulta correcto iniciar el procedimiento de evaluación simplificada ya que no afecta a espacios de la Red Natura 2000, de conformidad a lo establecido en el artículo 6 de la LEA.

PRIMERO.- Consideraciones técnicas al documento

En el apartado 8 del Documento Ambiental Estratégico (DAE) se desarrolla la argumentación de la adecuación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica Simplificada de la *Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana*, con los supuestos regulados en el artículo 6.2 de la LEA, como requisito para justificar el supuesto legal de la evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 4/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:30

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 37/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

Desde el punto de vista ambiental, se observa que resulta correcto iniciar el procedimiento de evaluación simplificada ya que no afecta a espacios de la Red Natura 2000, de conformidad a lo establecido en el artículo 6 de la LEA.

SEGUNDO.- Documento Ambiental Estratégico. Análisis de contenidos.

El Documento Ambiental Estratégico debe incluir los contenidos requeridos en el artículo 29.1 de la LEA y en el Capítulo II del Anexo del Reglamento de Planeamiento, según se detalla a continuación:

a) Los objetivos de la planificación.

El Reglamento de Planeamiento establece que en este apartado se han de desarrollar los siguientes contenidos:

> *"Los objetivos del instrumento de ordenación: se describirán los objetivos concretos y específicos (evitando las generalidades e imprecisiones) de la propuesta, incluidos los objetivos de índole ambiental. Se justificará la necesidad de llevar a cabo el instrumento de ordenación, y se indicará, en su caso, la normativa por la que se promueve y desarrolla."*

El documento ambiental desarrolla en su apartado 2 "Objetivos de la Modificación", los objetivos generales y específicos del documento, no se incluyen Criterios ni Objetivos ambientales específicos de la Modificación Menor.

b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

El apartado 3 del documento ambiental estratégico de la Modificación Menor, establece el ámbito objeto de la Modificación Menor, los antecedentes, la descripción y las alternativas de esta.

La Modificación Menor pretende el cambio de uso de la parcela deportiva y el incremento de edificabilidad de todo el suelo incluido en la UE N.º 47, que permita la intervención en el desarrollo y la gestión de este suelo.

Se exponen las siguientes alternativas.

Alternativa 0

La alternativa "0" se corresponde con el modelo urbanístico resultante o deducible de un escenario en el que no interviene la Modificación Menor.

La alternativa 0, se corresponde con el escenario en el que se conserva la ordenación establecida en el PGO vigente, por lo que no puede considerarse como una alternativa de ordenación.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 5/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:30

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 38/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

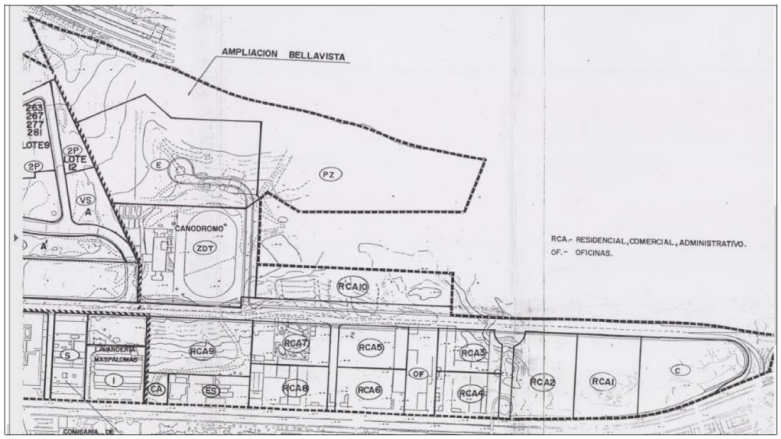


Figura 4. **Representación gráfica de la Alternativa 0.**

B. DATOS BÁSICOS	
B 1. Superficie	165.000 m²
B 2. Ordenanza	Uso de Residencial Permanente

C. OBJETIVOS
-EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS
-EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

D. CESIONES

E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO
El plazo de edificación será de 4 años desde la entrega de la Urbanización al Ayuntamiento

F. GESTIÓN: COMPENSACIÓN **G. PLAZO:** 2 AÑOS

PARCELA	SUPERFICIE M²	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	M² CONSTRIIBLES
RCA1	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA2	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA3	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA4	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA5	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA6	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA7	4,320,00	0,8	3.456,00
RCA8	4,320,00	0,8	3.456,00
RCA9	8.125,00	0,8	6.500,00
RCA10	11.500,00	0,8	9.200,00
OF	3.600,00	0,6	2.160,00
ES	3.200,00	0,25	800,00
C	8.600,00	1,5	12.900,00
CA	880,00	1,00	880,00
ZD	18.000,00	0,26	4.703,00
TOTAL	**91.895,00**	**0,73**	**67.512,00**

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 6/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:30

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 39/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

Alternativa 1. Desarrollo del suelo a través de dos UA de forma Independiente.

La alternativa 1, plantea el desarrollo y gestión del suelo a través de solo dos Unidades de Actuación diferenciadas. Se plantea la Unidad de Actuación 1, la mayor de las dos, conformada por la totalidad de los propietarios que nada tienen que ver con el suelo del Canódromo y la Unidad de Actuación 2 con el resto, el suelo del Canódromo.

En esta alternativa 1, en la que se plantea el desarrollo independiente del suelo que pertenece al propietario del Canódromo del resto, se comprueba a continuación y se garantiza que se cumple con las superficies de cesiones y dotaciones con arreglo a la legislación de aplicación en cada una de las Unidades de Actuación.

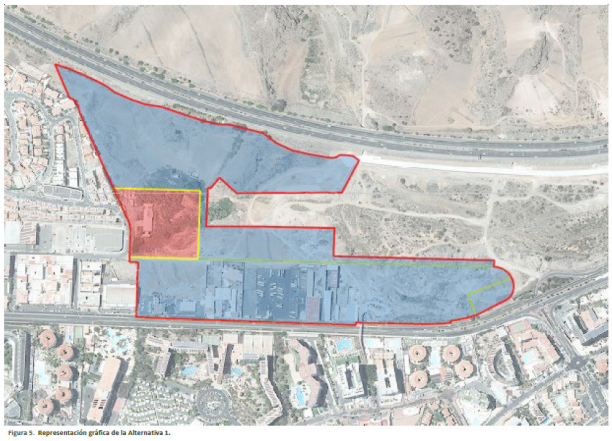


Figura 5. Representación gráfica de la Alternativa 1.

Parámetros UA 1

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	148.386,00 m²c
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,035 m²c/m²
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,381 UA/m²s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	73.382,00 m²c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	80.257,62 m²c
EDIFICABILIDAD TOTAL	153.639,62 m²c
30,00 %	22.014,60 m²c
EDIFICABILIDAD VPO	22.014,60 m²c

Parámetros UA 2

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 7/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:30

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 40/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	17.286,00 m²
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,45 m²c/m²
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,381 UA/m²s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	20.288,00 m²c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	4.720,00 m²c
EDIFICABILIDAD TOTAL	25.008,00 m²c
30,00 %	6.086,40 m²c
EDIFICABILIDAD VPO	6.086,40 m²c

Alternativa 2 Desarrollo y gestión del suelo a través de tres U A de forma independiente

La alternativa 2 fija de forma general la ubicación de las parcelas de espacios libres, equipamientos y dotaciones así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos de cada una de las Unidades de Actuación, las tres Unidades de Actuación se obligan a dejar el suelo correspondiente a las cesiones que corresponde a cada una de ellas, en los suelos que para ello quedan definidos en este documento.

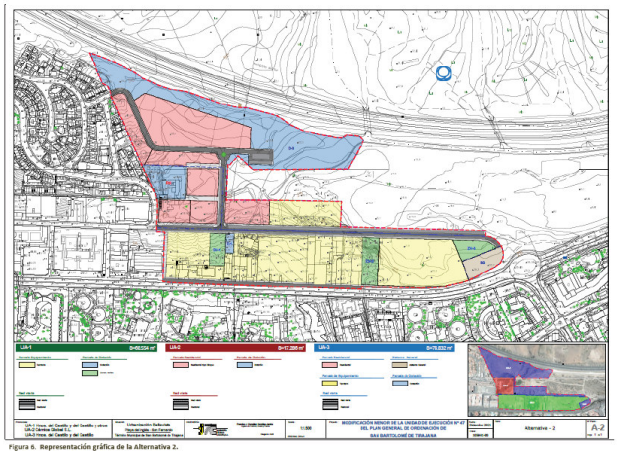


Figura 6. Representación gráfica de la Alternativa 2.

Parámetros UA 1

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 8/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:30

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 41/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	68.554,00 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	0,71 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,44 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD TERCIARIO (COMERCIAL Y OFICINAS)	42.812,91 m^2c
OFICINA EN EDIFICIO EXCLUSIVO	5.615,30 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	48.428,21 m^2c
SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	68.554,00 m^2

Parámetros UA 2

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	17.286,00 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,45 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,381 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	20.288,00 m^2c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	4.720,00 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	25.008,00 m^2c
30,00 %	6.086,40 m^2c
EDIFICABILIDAD VPO	6.086,40 m^2c

Parámetros UA 3

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD MAS EL SG	79.832,00 m^2+2.895,00 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,21 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,264 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	75.033,00 m^2c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	21.251,20 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	96.284,20 m^2c
30,00 % VIVIENDA PROTEGIDA	22.509,90 m^2c

	Superficie	Sup. Edif.	UA	AM	Diferencial
UA1	68.554,00	48.428,21	98.717,09	1,440	6,75%
UA2	17.286,00	25.008,00	23.875,71	1,381	2,39%
UA3	79.832,00	96.284,20	100.887,42	1,264	-6,32%
Total	**165.672,00**	**169.720,41**	**223.480,22**	**1,349**	

Una vez analizada la información de las alternativas, se observa que se adecua para una Modificación Menor.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 9/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:30

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 42/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

En relación con los aspectos de interés en la evaluación ambiental, dejando a un lado las Alternativas 0 que no se pueden considerar una verdadera alternativa a la Ordenación de la Modificación Menor, se aprecia que se ha desarrollado una evaluación de las alternativas planteadas.

c) El desarrollo previsible del plan o programa.

El Reglamento de Planeamiento establece que en este apartado se han de desarrollar los siguientes contenidos:

> "Deberá relacionarse los instrumentos de desarrollo y de tramitación que serán necesarios para ejecutar las determinaciones del instrumento de ordenación (por ejemplo, planes territoriales parciales, planes parciales, proyectos de ejecución, etc.)."

El DAE presentado desarrolla dicho aspecto en el apartado 4 del mismo.

d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.

La caracterización ambiental de la situación del medio ambiente se realiza en el punto 5 del Documento Ambiental Estratégico.

En dicho punto se desarrolla y se caracteriza el medio ambiente tal y como se recoge en el Reglamento de Planeamiento, que establece que en el Documento Ambiental Estratégico debe figurar:

> *"Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan en el ámbito territorial afectado: deben identificarse y describirse los factores ambientales que guarden relación con los objetivos del instrumento de ordenación. Como punto de partida, se tendrán en cuenta en este apartado las siguientes materias: geología y geomorfología, flora y fauna, hidrología y geomorfología, edafología, población y perspectiva de género, contaminación atmosférica, factores climáticos, cambio climático, patrimonio cultural y paisaje. También deben describirse aquellos problemas ambientales existentes en el ámbito de actuación del instrumento de ordenación, destacando, si fuera el caso, la posibilidad de solucionarlos a través de las propuestas de ordenación planteadas. Este análisis debe realizarse siguiendo los criterios expuestos en los apartados 2 b) y 2 d) (Sección segunda) del Anexo del Reglamento:*
>
> *"2.b) (…) En el caso del análisis de las variables ambientales se tendrán en cuenta cuando correspondan las siguientes: geología y geomorfología, flora y fauna, población con incorporación de la perspectiva de género, paisaje, edafología, hidrología e hidrogeología, factores climáticos, patrimonio cultural, así como cualquier otro aspecto relacionado con los objetivos del instrumento de ordenación (es importante evitar el análisis de variables ambientales*

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 10/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:30

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 43/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

superfluas y no relevantes de cara a los objetivos de ordenación). Para cada uno de los aspectos mencionados deben tratarse los siguientes contenidos:

Descripción de cada aspecto ambiental de acuerdo con los criterios señalados más adelante. Esta información debe ser precisa, evitando contenidos que no tienen relevancia para la evaluación.

Delimitación gráfica mediante base cartográfica de las zonas que presenten un mayor interés desde el punto de vista de su conservación (áreas de interés).

Delimitación gráfica mediante base cartográfica de áreas problemáticas desde el punto de vista de los riesgos.

Evolución prevista de cada aspecto ambiental de acuerdo a la organización y programación temporal del instrumento de ordenación.

Se identificarán los impactos existentes teniendo en cuenta cual es la voluntad, posibilidad y oportunidad de arbitrar soluciones a través de las determinaciones del instrumento de ordenación. Para cada uno de ellos se debe indicar la localización, alcance espacial, agentes implicados, causas, etc."

"2.d) Las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan.

Se trata de hacer una superposición de las determinaciones de ordenación propuestas con las variables ambientales. Como resultado se obtiene, para cada determinación, qué variables ambientales están afectadas y si existen áreas de interés dentro de sus límites. Debe indicarse también, para cada ámbito, si existen problemas derivados de las características del territorio que pusieran en duda su existencia de la forma en la que se propone en el instrumento de ordenación. (…) Por todo ello, se propone analizar la incidencia de las determinaciones del instrumento de ordenación en las variables ambientales a través de tablas resumen…"

En base a los contenidos de la Modificación Menor y a los criterios para el análisis de los aspectos ambientales que se desarrolla en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se observa que se desarrolla el análisis de los aspectos ambientales necesarios para el desarrollo de la Modificación Menor, adecuada al ámbito objeto de análisis.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 11/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:30

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 44/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.

En el punto 6 del Documento Ambiental Estratégico se desarrolla la caracterización de los impactos previsibles de la Modificación Menor sobre distintos factores ambientales y sobre el paisaje.

Siendo su desarrollo y aplicación adecuada al ámbito analizado, pero se echa en falta la selección de la alternativa propuesta como viable, como si se expone en el apartado 9 del DAE en su último párrafo, aspecto este a subsanar.

f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

El punto 7 del Documento Ambiental Estratégico se recoge este aspecto con las distintas afecciones en base a los distintos planes sectoriales y territoriales que afectan al ámbito. En el mismo no se reseña de qué manera afecta a la pieza el PTE 5 del Paisaje de Gran Canaria (UAP 73 Maspalomas), ni el PTE 21 Corredor de Transporte público, ni el PTP 8 de Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés.

h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

En el apartado 9 del Documento Ambiental Estratégico se exponen los motivos de la selección de las alternativas contempladas y un completo análisis de las distintas alternativas y sus posibles afecciones

g) La motivación de la aplicación del procedimiento de la evaluación Ambiental simplificada

El análisis de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se realiza en el apartado 8 del Documento Ambiental Estratégico.

i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.

En relación con las medidas previstas para prevenir, reducir y en la medida de lo posible, corregir los posibles efectos negativos sobre el medioambiente y el territorio, se recogen en el punto 10 del Documento Ambiental Estratégico, son medidas referidas a la integración del desarrollo edificatorio de la pieza, no se observándose ni apreciándose medidas de carácter ambiental propiamente dicha. No existen medidas concretas a aplicar en el ámbito, ni referidas a la revegetación del ámbito, ni relativas a medidas de adaptación ni mitigación del cambio climático, ni medidas referidas a la perspectiva de género, entre otras.

j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

El punto 11 del Documento Ambiental Estratégico se desarrolla de programa de vigilancia ambiental, pero lo presentado no establece indicadores generales, no se exponen las situaciones de partida, ni las unidades o criterios de valoración, ni las fuentes o mecanismos de obtención de la información para su valoración. Además, el

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 12/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:30

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 45/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

planteamiento de dichos indicadores no responde a los términos establecidos en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, que recoge que:

"El programa de vigilancia ambiental está compuesto por el conjunto de medidas que garantizan, una vez que el instrumento de planeamiento ha entrado en vigor, que las medidas correctoras propuestas en el procedimiento de Evaluación Ambiental se cumplen. El otro objetivo del programa de vigilancia ambiental es verificar la eficacia de tales medidas, a la vez que se comprueba el grado de ajuste de nivel de afección previsto a nivel de afección que finalmente se produce".

TERCERO.- Determinación de la existencia de efectos ambientales significativos.

La LEA establece en su art. 31, que para establecer la existencia de posibles efectos ambientales significativos se deberá tener en cuenta los criterios establecidos en el Anexo V de la citada Ley. Estos criterios son los siguientes:

ANEXO V (LEA) **Criterios mencionados en el artículo 31 para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.**
1. Las características de los planes y programas, considerando en particular: *a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones, y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.* *b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.* *c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.* *d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.* *e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.* *2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:* *a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.* *b) El carácter acumulativo de los efectos.* *c) El carácter transfronterizo de los efectos.* *d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidos, por ejemplo, a*

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 13/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:30

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 46/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

accidentes).

e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).

f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:

1.º Las características naturales especiales.

2.º Los efectos en el patrimonio cultural.

3.º La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.

4.º La explotación intensiva del suelo.

5.º Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

La evaluación ambiental estratégica simplificada que se presenta en el Documento Ambiental Estratégico de la *Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana*, cuenta con algunas carencias que impiden concluir que no haya posibles impactos significativos.

5. CONCLUSIONES

ÚNICA.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 29.1 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, y en el *Reglamento de Planeamiento de Canarias*, se propone requerir al Equipo redactor, para que subsane el Documento Ambiental Estratégico en los términos establecidos en el presente informe y que se hacen constar a continuación:

- No se recogen ni se reflejan Criterios ni Objetivos de carácter ambiental, aspecto este a subsanar.
- En relación con los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, se echa en falta la posible afección o no, sobre el ámbito, del el PTE 5 del Paisaje de Gran Canaria, PTE 21 Corredor de Transporte público, ni el PTP 8 de Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés, aspecto este a subsanar
- En el apartado 6 se echa en falta la selección de la alternativa propuesta como viable, como si se expone en el apartado 9 del DAE en su último párrafo, aspecto este a completar.
- Tan solo se desarrollan medidas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos que dicha modificación desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico, en ningún momento se plantean medidas correctoras de carácter ambientales (referidas a vegetación, a la mitigación y adaptación al cambio climático, a la perspectiva de género, entre otras), aspecto este a subsanar.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 14/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:30

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 47/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

- Se debe desarrollar un programa de vigilancia ambiental en consonancia con los requerimientos del Reglamento de Planeamiento.

En definitiva, el documento analizado no cumple con los contenidos de un EAE Simplificado, aspecto este que se deberá subsanar.

Sin perjuicio de los informes jurídico y técnico, que se emitan a este respecto, es cuanto cumple informar salvo mejor criterio.

Las Palmas de Gran Canaria a 24 de Enero de 2025

Ángel Nicolás García Quintana

Geógrafo

GARCIA QUINTANA ANGEL NICOLAS - 42844214K

Firmado digitalmente por GARCIA QUINTANA ANGEL NICOLAS - 42844214K
Fecha: 2025.01.24 08:24:33 Z

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 15/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:30

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 48/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

Instrumento: MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN N.º 47 DEL P.G.O. EXPEDIENTE 2021003123

INFORME AMBIENTAL

Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Modificación Menor De La Unidad de Ejecución Nº47. Del PGO de San Bartolomé de Tirajana

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 1/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:31

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 49/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

INDICE

1. OBJETO. 3

2. DOCUMENTACIÓN 3

3. CONSIDERACIONES AMBIENTALES 4

4. CONCLUSIONES 14

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 2/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:31

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 50/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

1. OBJETO.

El objeto de este informe es el análisis de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana.

2. DOCUMENTACIÓN

Este informe se realiza en base a la documentación remitida por el Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, para la realización del Informe ambiental, que incluye:

- Memoria Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 PGO de San Bartolomé de Tirajana. (78 Folios) (octubre 2021)
- Documento Ambiental Estratégico (diciembre 2021), compuesto por la Memoria Documento Ambiental Estratégico, con 179 folios

La memoria del DAE, cuyo índice principal es el siguiente:

1. *Contexto. Necesidad de la modificación y su evaluación ambiental.*
2. *Objetivos de la modificación.*
3. *Alcance y contenido de la modificación. Alternativas razonable, técnica y ambientalmente viables.*
4. *Desarrollo previsible de la modificación.*
5. *Caracterización de la situación del medio ambiente.*
6. *Los efectos ambientales previsibles.*
7. *Los efectos previsibles por la modificación sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.*
8. *Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental simplificada.*
9. *Resumen de los motivos de selección entre las alternativas planteadas*
10. *Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente, tomando en consideración el cambio climático,*
11. *Programa de vigilancia ambiental con la descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental de la modificación.*

3. ANTECEDENTES

En el informe elaborado por el Órgano Sustantivo, y en contestación al requerimiento de la Comisión de Evaluación Ambiental de fecha 13 de abril de 2023 en cuanto a que debe concretar qué propuesta de modificación menor deberá someterse a evaluación ambiental estratégica se informa lo siguiente:

“ En cuanto a las alternativas 1 y 2 presentadas por Cárnica global, s.l y Susana del Castillo y del Castillo se propone a la comisión de evaluación ambiental, órgano

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 3/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:31

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 51/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

ambiental municipal, que evalue ambientalmente las cuatro alternativas, incluyendo la Alternativa 0, por considerarse alternativas razonables, técnica y ambientalmente Viables, seleccionándose aquella alternativa que resulte más equilibrada desde la Perspectiva del desarrollo sostenible, previa ponderación de los aspectos económicos, Sociales, territoriales y ambientales para la aprobación inicial."

4. CONSIDERACIONES AMBIENTALES

El presente apartado valora desde un punto de vista técnico-ambiental si la documentación aportada para el trámite de consulta de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la *Modificación Menor Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana*, se ajusta a los criterios establecidos para el procedimiento de evaluación ambiental simplificada, de acuerdo a lo previsto por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (en adelante, LEA), por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, Ley 4/2017), así como en el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (en adelante, Reglamento de Planeamiento). Este proceso comprende tres niveles de análisis:

1. Valorar si el Modificación Menor se ajusta las condiciones para someterse a la evaluación ambiental simplificada (Art. 6 de la LEA).

2. Valorar la adecuación de los contenidos aportados a los requerimientos de la LEA y al Reglamento de Planeamiento de Canarias, en cuanto al Documento Ambiental Estratégico.

3. Valorar la ausencia de efectos significativos (Anexo V LEA).

Aunque se trata de una Modificación Menor y según el reglamento de planeamiento en el Capítulo V. **Alteración de los instrumentos de ordenación** en su artículo 106, punto 3 dice:

"…las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tienen efectos significativos en el medio ambiente y, en consecuencia, si deben someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.."

Desde el punto de vista ambiental, se observa que resulta correcto iniciar el procedimiento de evaluación simplificada ya que no afecta a espacios de la Red Natura 2000, de conformidad a lo establecido en el artículo 6 de la LEA.

PRIMERO.- Consideraciones técnicas al documento

En el apartado 8 del Documento Ambiental Estratégico (DAE) se desarrolla la argumentación de la adecuación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica Simplificada de la *Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana*, con los supuestos regulados en el artículo 6.2 de la LEA, como requisito para justificar el supuesto legal de la evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 4/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:31

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 52/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

Desde el punto de vista ambiental, se observa que resulta correcto iniciar el procedimiento de evaluación simplificada ya que no afecta a espacios de la Red Natura 2000, de conformidad a lo establecido en el artículo 6 de la LEA.

SEGUNDO.- Documento Ambiental Estratégico. Análisis de contenidos.

El Documento Ambiental Estratégico debe incluir los contenidos requeridos en el artículo 29.1 de la LEA y en el Capítulo II del Anexo del Reglamento de Planeamiento, según se detalla a continuación:

a) Los objetivos de la planificación.

El Reglamento de Planeamiento establece que en este apartado se han de desarrollar los siguientes contenidos:

> *"Los objetivos del instrumento de ordenación: se describirán los objetivos concretos y específicos (evitando las generalidades e imprecisiones) de la propuesta, incluidos los objetivos de índole ambiental. Se justificará la necesidad de llevar a cabo el instrumento de ordenación, y se indicará, en su caso, la normativa por la que se promueve y desarrolla."*

El documento ambiental desarrolla en su apartado 2 "Objetivos de la Modificación", los objetivos generales y específicos del documento, no se incluyen Criterios ni Objetivos ambientales específicos de la Modificación Menor.

b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

El apartado 3 del documento ambiental estratégico de la Modificación Menor, establece el ámbito objeto de la Modificación Menor, los antecedentes, la descripción y las alternativas de esta.

La Modificación Menor pretende el cambio de uso de la parcela deportiva y el incremento de edificabilidad de todo el suelo incluido en la UE N.º 47, que permita la intervención en el desarrollo y la gestión de este suelo.

Se exponen las siguientes alternativas.

Alternativa 0

La alternativa "0" se corresponde con el modelo urbanístico resultante o deducible de un escenario en el que no interviene la Modificación Menor.

La alternativa 0, se corresponde con el escenario en el que se conserva la ordenación establecida en el PGO vigente, por lo que no puede considerarse como una alternativa de ordenación.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 5/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:31

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 53/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

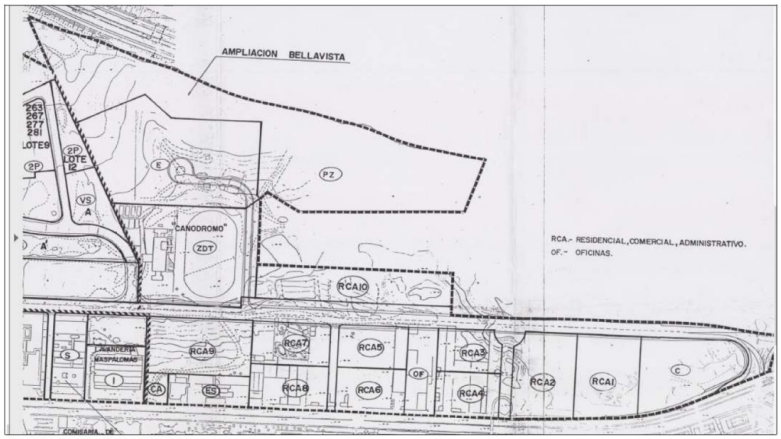


Figura 4. **Representación gráfica de la Alternativa 0.**

B. DATOS BÁSICOS	
B 1. Superficie	165.000 m²
B 2. Ordenanza	Uso de Residencial Permanente

C. OBJETIVOS
-EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS
-EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

D. CESIONES

E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO
El plazo de edificación será de 4 años desde la entrega de la Urbanización al Ayuntamiento

F. GESTIÓN: COMPENSACIÓN **G. PLAZO:** 2 AÑOS

PARCELA	SUPERFICIE M²	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	M² CONSTRIIBLES
RCA1	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA2	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA3	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA4	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA5	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA6	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA7	4,320,00	0,8	3.456,00
RCA8	4,320,00	0,8	3.456,00
RCA9	8.125,00	0,8	6.500,00
RCA10	11.500,00	0,8	9.200,00
OF	3.600,00	0,6	2.160,00
ES	3.200,00	0,25	800,00
C	8.600,00	1,5	12.900,00
CA	880,00	1,00	880,00
ZD	18.000,00	0,26	4.703,00
TOTAL	**91.895,00**	**0,73**	**67.512,00**

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 6/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:31

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 54/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

Alternativa 1. Desarrollo del suelo a través de dos UA de forma Independiente.

La alternativa 1, plantea el desarrollo y gestión del suelo a través de solo dos Unidades de Actuación diferenciadas. Se plantea la Unidad de Actuación 1, la mayor de las dos, conformada por la totalidad de los propietarios que nada tienen que ver con el suelo del Canódromo y la Unidad de Actuación 2 con el resto, el suelo del Canódromo.

En esta alternativa 1, en la que se plantea el desarrollo independiente del suelo que pertenece al propietario del Canódromo del resto, se comprueba a continuación y se garantiza que se cumple con las superficies de cesiones y dotaciones con arreglo a la legislación de aplicación en cada una de las Unidades de Actuación.

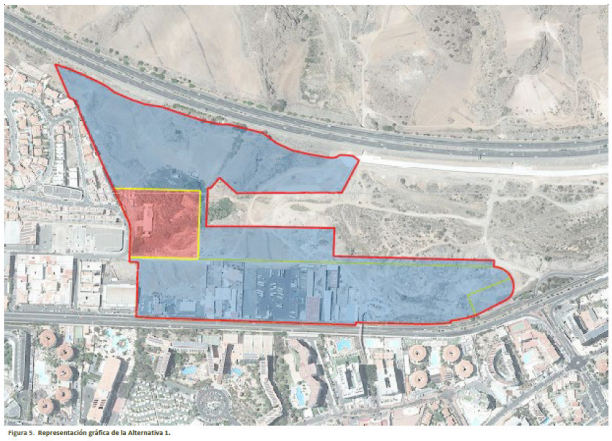


Figura 5. Representación gráfica de la Alternativa 1.

Parámetros UA 1

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	148.386,00 m²c
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,035 m²c/m²
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,381 UA/m²s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	73.382,00 m²c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	80.257,62 m²c
EDIFICABILIDAD TOTAL	153.639,62 m²c
30,00 %	22.014,60 m²c
EDIFICABILIDAD VPO	22.014,60 m²c

Parámetros UA 2

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 7/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:31

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 55/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	17.286,00 m²
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,45 m²c/m²
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,381 UA/m²s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	20.288,00 m²c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	4.720,00 m²c
EDIFICABILIDAD TOTAL	25.008,00 m²c
30,00 %	6.086,40 m²c
EDIFICABILIDAD VPO	6.086,40 m²c

Alternativa 2 Desarrollo y gestión del suelo a través de tres U A de forma independiente

La alternativa 2 fija de forma general la ubicación de las parcelas de espacios libres, equipamientos y dotaciones así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos de cada una de las Unidades de Actuación, las tres Unidades de Actuación se obligan a dejar el suelo correspondiente a las cesiones que corresponde a cada una de ellas, en los suelos que para ello quedan definidos en este documento.

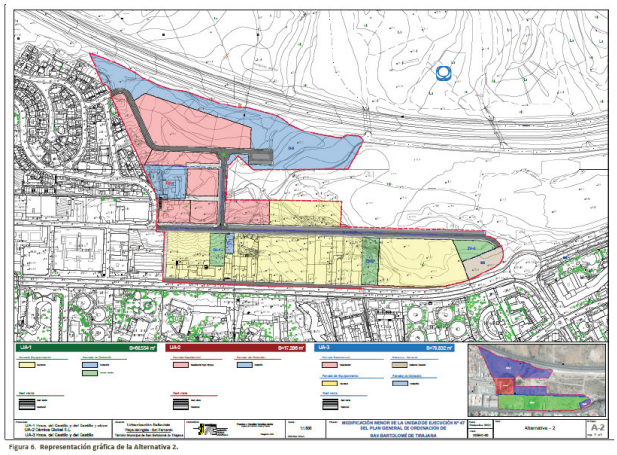


Figura 6. Representación gráfica de la Alternativa 2.

Parámetros UA 1

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 8/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:31

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 56/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	68.554,00 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	0,71 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,44 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD TERCIARIO (COMERCIAL Y OFICINAS)	42.812,91 m^2c
OFICINA EN EDIFICIO EXCLUSIVO	5.615,30 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	48.428,21 m^2c
SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	68.554,00 m^2

Parámetros UA 2

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD	17.286,00 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,45 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,381 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	20.288,00 m^2c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	4.720,00 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	25.008,00 m^2c
30,00 %	6.086,40 m^2c
EDIFICABILIDAD VPO	6.086,40 m^2c

Parámetros UA 3

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD MAS EL SG	79.832,00 m^2+2.895,00 m^2
EDIFICABILIDAD MEDIA	1,21 m^2c/m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,264 UA/m^2s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	75.033,00 m^2c
EDIFICABILIDAD COMERCIAL Y OFICINAS	21.251,20 m^2c
EDIFICABILIDAD TOTAL	96.284,20 m^2c
30,00 % VIVIENDA PROTEGIDA	22.509,90 m^2c

	Superficie	Sup. Edif.	UA	AM	Diferencial
UA1	68.554,00	48.428,21	98.717,09	1,440	6,75%
UA2	17.286,00	25.008,00	23.875,71	1,381	2,39%
UA3	79.832,00	96.284,20	100.887,42	1,264	-6,32%
Total	**165.672,00**	**169.720,41**	**223.480,22**	**1,349**	

Una vez analizada la información de las alternativas, se observa que se adecua para una Modificación Menor.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 9/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:31

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 57/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

En relación con los aspectos de interés en la evaluación ambiental, dejando a un lado las Alternativas 0 que no se pueden considerar una verdadera alternativa a la Ordenación de la Modificación Menor, se aprecia que se ha desarrollado una evaluación de las alternativas planteadas.

c) El desarrollo previsible del plan o programa.

El Reglamento de Planeamiento establece que en este apartado se han de desarrollar los siguientes contenidos:

> "Deberá relacionarse los instrumentos de desarrollo y de tramitación que serán necesarios para ejecutar las determinaciones del instrumento de ordenación (por ejemplo, planes territoriales parciales, planes parciales, proyectos de ejecución, etc.)."

El DAE presentado desarrolla dicho aspecto en el apartado 4 del mismo.

d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.

La caracterización ambiental de la situación del medio ambiente se realiza en el punto 5 del Documento Ambiental Estratégico.

En dicho punto se desarrolla y se caracteriza el medio ambiente tal y como se recoge en el Reglamento de Planeamiento, que establece que en el Documento Ambiental Estratégico debe figurar:

> *"Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan en el ámbito territorial afectado: deben identificarse y describirse los factores ambientales que guarden relación con los objetivos del instrumento de ordenación. Como punto de partida, se tendrán en cuenta en este apartado las siguientes materias: geología y geomorfología, flora y fauna, hidrología y geomorfología, edafología, población y perspectiva de género, contaminación atmosférica, factores climáticos, cambio climático, patrimonio cultural y paisaje. También deben describirse aquellos problemas ambientales existentes en el ámbito de actuación del instrumento de ordenación, destacando, si fuera el caso, la posibilidad de solucionarlos a través de las propuestas de ordenación planteadas. Este análisis debe realizarse siguiendo los criterios expuestos en los apartados 2 b) y 2 d) (Sección segunda) del Anexo del Reglamento:*
>
> *"2.b) (…) En el caso del análisis de las variables ambientales se tendrán en cuenta cuando correspondan las siguientes: geología y geomorfología, flora y fauna, población con incorporación de la perspectiva de género, paisaje, edafología, hidrología e hidrogeología, factores climáticos, patrimonio cultural, así como cualquier otro aspecto relacionado con los objetivos del instrumento de ordenación (es importante evitar el análisis de variables ambientales*

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 10/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:31

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 58/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

superfluas y no relevantes de cara a los objetivos de ordenación). Para cada uno de los aspectos mencionados deben tratarse los siguientes contenidos:

Descripción de cada aspecto ambiental de acuerdo con los criterios señalados más adelante. Esta información debe ser precisa, evitando contenidos que no tienen relevancia para la evaluación.

Delimitación gráfica mediante base cartográfica de las zonas que presenten un mayor interés desde el punto de vista de su conservación (áreas de interés).

Delimitación gráfica mediante base cartográfica de áreas problemáticas desde el punto de vista de los riesgos.

Evolución prevista de cada aspecto ambiental de acuerdo a la organización y programación temporal del instrumento de ordenación.

Se identificarán los impactos existentes teniendo en cuenta cual es la voluntad, posibilidad y oportunidad de arbitrar soluciones a través de las determinaciones del instrumento de ordenación. Para cada uno de ellos se debe indicar la localización, alcance espacial, agentes implicados, causas, etc."

"2.d) Las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan.

Se trata de hacer una superposición de las determinaciones de ordenación propuestas con las variables ambientales. Como resultado se obtiene, para cada determinación, qué variables ambientales están afectadas y si existen áreas de interés dentro de sus límites. Debe indicarse también, para cada ámbito, si existen problemas derivados de las características del territorio que pusieran en duda su existencia de la forma en la que se propone en el instrumento de ordenación. (…) Por todo ello, se propone analizar la incidencia de las determinaciones del instrumento de ordenación en las variables ambientales a través de tablas resumen…"

En base a los contenidos de la Modificación Menor y a los criterios para el análisis de los aspectos ambientales que se desarrolla en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se observa que se desarrolla el análisis de los aspectos ambientales necesarios para el desarrollo de la Modificación Menor, adecuada al ámbito objeto de análisis.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 11/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:31

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 59/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.

En el punto 6 del Documento Ambiental Estratégico se desarrolla la caracterización de los impactos previsibles de la Modificación Menor sobre distintos factores ambientales y sobre el paisaje.

Siendo su desarrollo y aplicación adecuada al ámbito analizado, pero se echa en falta la selección de la alternativa propuesta como viable, como si se expone en el apartado 9 del DAE en su último párrafo, aspecto este a subsanar.

f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

El punto 7 del Documento Ambiental Estratégico se recoge este aspecto con las distintas afecciones en base a los distintos planes sectoriales y territoriales que afectan al ámbito. En el mismo no se reseña de qué manera afecta a la pieza el PTE 5 del Paisaje de Gran Canaria (UAP 73 Maspalomas), ni el PTE 21 Corredor de Transporte público, ni el PTP 8 de Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés.

h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

En el apartado 9 del Documento Ambiental Estratégico se exponen los motivos de la selección de las alternativas contempladas y un completo análisis de las distintas alternativas y sus posibles afecciones

g) La motivación de la aplicación del procedimiento de la evaluación Ambiental simplificada

El análisis de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se realiza en el apartado 8 del Documento Ambiental Estratégico.

i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.

En relación con las medidas previstas para prevenir, reducir y en la medida de lo posible, corregir los posibles efectos negativos sobre el medioambiente y el territorio, se recogen en el punto 10 del Documento Ambiental Estratégico, son medidas referidas a la integración del desarrollo edificatorio de la pieza, no se observándose ni apreciándose medidas de carácter ambiental propiamente dicha. No existen medidas concretas a aplicar en el ámbito, ni referidas a la revegetación del ámbito, ni relativas a medidas de adaptación ni mitigación del cambio climático, ni medidas referidas a la perspectiva de género, entre otras.

j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

El punto 11 del Documento Ambiental Estratégico se desarrolla de programa de vigilancia ambiental, pero lo presentado no establece indicadores generales, no se exponen las situaciones de partida, ni las unidades o criterios de valoración, ni las fuentes o mecanismos de obtención de la información para su valoración. Además, el

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 12/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:31

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 60/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

planteamiento de dichos indicadores no responde a los términos establecidos en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, que recoge que:

"El programa de vigilancia ambiental está compuesto por el conjunto de medidas que garantizan, una vez que el instrumento de planeamiento ha entrado en vigor, que las medidas correctoras propuestas en el procedimiento de Evaluación Ambiental se cumplen. El otro objetivo del programa de vigilancia ambiental es verificar la eficacia de tales medidas, a la vez que se comprueba el grado de ajuste de nivel de afección previsto a nivel de afección que finalmente se produce".

TERCERO.- Determinación de la existencia de efectos ambientales significativos.

La LEA establece en su art. 31, que para establecer la existencia de posibles efectos ambientales significativos se deberá tener en cuenta los criterios establecidos en el Anexo V de la citada Ley. Estos criterios son los siguientes:

ANEXO V (LEA) **Criterios mencionados en el artículo 31 para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.**
1. Las características de los planes y programas, considerando en particular: *a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones, y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.* *b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.* *c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.* *d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.* *e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.* *2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:* *a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.* *b) El carácter acumulativo de los efectos.* *c) El carácter transfronterizo de los efectos.* *d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidos, por ejemplo, a*

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 13/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:31

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 61/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

accidentes).

e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).

f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:

1.º Las características naturales especiales.

2.º Los efectos en el patrimonio cultural.

3.º La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.

4.º La explotación intensiva del suelo.

5.º Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

La evaluación ambiental estratégica simplificada que se presenta en el Documento Ambiental Estratégico de la *Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana*, cuenta con algunas carencias que impiden concluir que no haya posibles impactos significativos.

5. CONCLUSIONES

ÚNICA.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 29.1 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, y en el *Reglamento de Planeamiento de Canarias*, se propone requerir al Equipo redactor, para que subsane el Documento Ambiental Estratégico en los términos establecidos en el presente informe y que se hacen constar a continuación:

- No se recogen ni se reflejan Criterios ni Objetivos de carácter ambiental, aspecto este a subsanar.
- En relación con los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, se echa en falta la posible afección o no, sobre el ámbito, del el PTE 5 del Paisaje de Gran Canaria, PTE 21 Corredor de Transporte público, ni el PTP 8 de Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés, aspecto este a subsanar
- En el apartado 6 se echa en falta la selección de la alternativa propuesta como viable, como si se expone en el apartado 9 del DAE en su último párrafo, aspecto este a completar.
- Tan solo se desarrollan medidas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos que dicha modificación desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico, en ningún momento se plantean medidas correctoras de carácter ambientales (referidas a vegetación, a la mitigación y adaptación al cambio climático, a la perspectiva de género, entre otras), aspecto este a subsanar.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 14/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:31

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 62/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

- Se debe desarrollar un programa de vigilancia ambiental en consonancia con los requerimientos del Reglamento de Planeamiento.

En definitiva, el documento analizado no cumple con los contenidos de un EAE Simplificado, aspecto este que se deberá subsanar.

Sin perjuicio de los informes jurídico y técnico, que se emitan a este respecto, es cuanto cumple informar salvo mejor criterio.

Las Palmas de Gran Canaria a 24 de Enero de 2025

Ángel Nicolás García Quintana

Geógrafo

GARCIA QUINTANA ANGEL NICOLAS - 42844214K

Firmado digitalmente por GARCIA QUINTANA ANGEL NICOLAS - 42844214K
Fecha: 2025.01.24 08:24:33 Z

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:24:33
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/88A041DD5A280910BEB31775E49BD5E3

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:04 - 15/15 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:31

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 63/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

Instrumento: MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU-96 EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 47, AMPLIACIÓN BELLAVISTA. Expediente.: 2021003123

INFORME AMBIENTAL

Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria del Modificación Menor Del PGOU-96 en la Unidad de Ejecución 47, Ampliación Bellavista.

Estudios Ambientales de Planeamiento S.L

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:21:23
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000806	Fecha: 30-01-2025 08:16
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B		
Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:17:03	- 1/5 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:32

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 64/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

INDICE

1. **OBJETO.** **3**
2. **DOCUMENTACIÓN** **3**
3. **ANTECEDENTES** **4**
4. **CONSIDERACIONES TÉCNICAS AL DOCUMENTO** **4**
5. **CONCLUSIONES** **5**

Estudios Ambientales de Planeamiento S.L

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:21:23
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000806	Fecha: 30-01-2025 08:16

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:17:03 - 2/5 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:32

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 65/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

1. OBJETO.

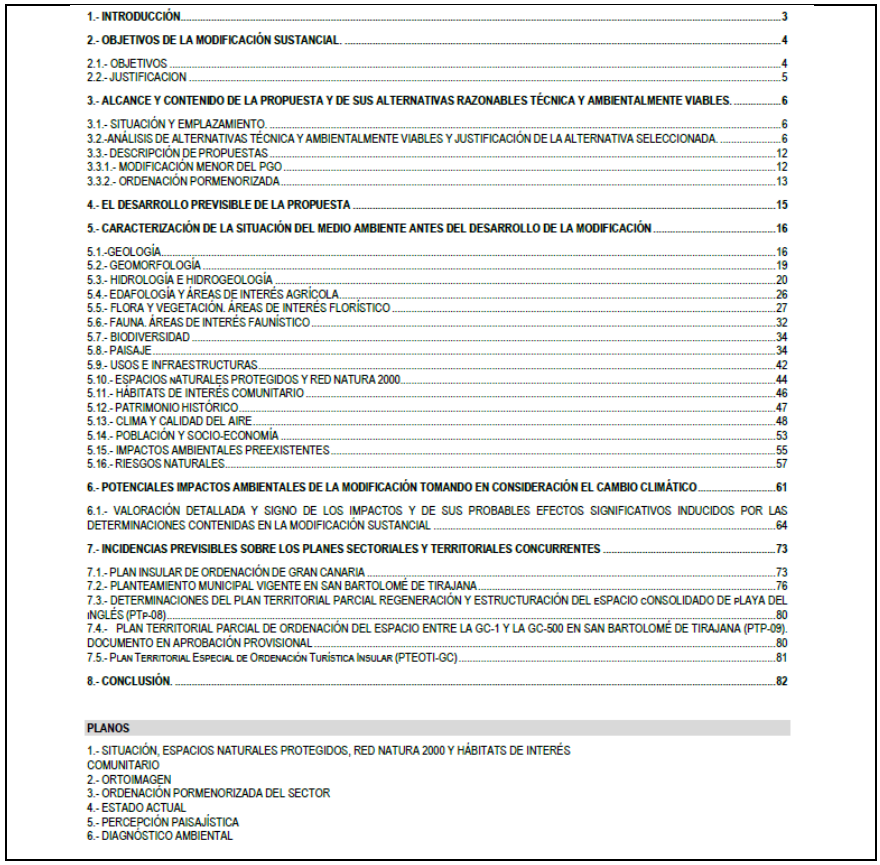
El objeto de este informe es el análisis de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria de la Modificación Menor del PGOU-96 en la Unidad de Ejecución 47, Ampliación Bellavista, en San Bartolomé de Tirajana.

2. DOCUMENTACIÓN

Este informe se realiza en base a la documentación remitida por el Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, para la realización del Informe ambiental, que incluye:

- Documento Inicial Estratégico compuesto por la Memoria Documento Inicial Estratégico, con 82 folios y planos anexos.

  La memoria del DIE, cuyo índice es el siguiente:



1.- INTRODUCCIÓN ... 3

2.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN SUSTANCIAL ... 4

2.1.- OBJETIVOS ... 4
2.2.- JUSTIFICACION ... 5

3.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PROPUESTA Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES. ... 6

3.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO ... 6
3.2.-ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES Y JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA. ... 6
3.3.- DESCRIPCIÓN DE PROPUESTAS ... 12
3.3.1.- MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO ... 12
3.3.2.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA ... 13

4.- EL DESARROLLO PREVISIBLE DE LA PROPUESTA ... 15

5.- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN ... 16

5.1.-GEOLOGÍA ... 16
5.2.- GEOMORFOLOGÍA ... 19
5.3.- HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA ... 20
5.4.- EDAFOLOGÍA Y ÁREAS DE INTERÉS AGRÍCOLA ... 26
5.5.- FLORA Y VEGETACIÓN. ÁREAS DE INTERÉS FLORÍSTICO ... 27
5.6.- FAUNA. ÁREAS DE INTERÉS FAUNÍSTICO ... 32
5.7.- BIODIVERSIDAD ... 34
5.8.- PAISAJE ... 34
5.9.- USOS E INFRAESTRUCTURAS ... 42
5.10.- ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y RED NATURA 2000 ... 44
5.11.- HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO ... 46
5.12.- PATRIMONIO HISTÓRICO ... 47
5.13.- CLIMA Y CALIDAD DEL AIRE ... 48
5.14.- POBLACIÓN Y SOCIO-ECONOMÍA ... 53
5.15.- IMPACTOS AMBIENTALES PREEXISTENTES ... 55
5.16.- RIESGOS NATURALES ... 57

6.- POTENCIALES IMPACTOS AMBIENTALES DE LA MODIFICACIÓN TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO ... 61

6.1.- VALORACIÓN DETALLADA Y SIGNO DE LOS IMPACTOS Y DE SUS PROBABLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS INDUCIDOS POR LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LA MODIFICACIÓN SUSTANCIAL ... 64

7.- INCIDENCIAS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES ... 73

7.1.- PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA ... 73
7.2.- PLANTEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE EN SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA ... 76
7.3.- DETERMINACIONES DEL PLAN TERRITORIAL PARCIAL REGENERACIÓN Y ESTRUCTURACIÓN DEL ESPACIO CONSOLIDADO DE PLAYA DEL INGLÉS (PTP-08) ... 80
7.4.- PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL ESPACIO ENTRE LA GC-1 Y LA GC-500 EN SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA (PTP-09). DOCUMENTO EN APROBACIÓN PROVISIONAL ... 80
7.5.- PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR (PTEOTI-GC) ... 81

8.- CONCLUSIÓN. ... 82

PLANOS

1.- SITUACIÓN, ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS, RED NATURA 2000 Y HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO
2.- ORTOIMAGEN
3.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR
4.- ESTADO ACTUAL
5.- PERCEPCIÓN PAISAJÍSTICA
6.- DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

Estudios Ambientales de Planeamiento S.L

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:21:23
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000806	Fecha: 30-01-2025 08:16

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:17:03 - 3/5 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:32

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 66/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

3. ANTECEDENTES

En el informe elaborado por el Órgano Sustantivo, y en contestación al requerimiento de la Comisión de Evaluación Ambiental de fecha 13 de abril de 2023 en cuanto a que debe concretar qué propuesta de modificación menor deberá someterse a evaluación ambiental estratégica se informa lo siguiente:

"Las alternativas 0, coinciden las tres propuestas presentadas en la clasificación de suelo urbano remitido a la UE -47, la delimitación del plano de actuaciones y la ordenación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU'96).

En cuanto a las Alternativas 1 (ordenación pormenorizada del PGOU96) que debe entenderse como Alternativa 0, la Alternativa 2 y la Alternativa 3 presentada por Santiago Santana Cazorla que justifica su condición de promotor en el documento, las alternativas de ordenación deben ser valoradas en el trámite de esta alteración de planeamiento, se propone la desestimación de las alternativas propuestas porque ambas alternativas 2 y 3 no son técnicamente viables ya que propone los ámbitos del antiguo Canódromo SUC-1 y las parcelas de acceso por la calle Moya SUC-2 como Suelo Urbano Consolidado, que no cumplen con los requisitos del artº 47.1a) de la Ley 4/2017 en cuanto servicios precisados por el plan general, este ámbito de Amplicación Bellavista que como consta en los antecedentes de planeamiento relacionados en este informe se ordena a través de un plan parcial en desarrollo de las normas subsiadiarias municipal (año 1986) sin que se haya ejecutado la gestión (cesiones) ni la urbanización conforme a la ordenación pormenorizada prevista por el planeamiento general."

Aunque se trata de una Modificación Menor y según el reglamento de planeamiento en el Capítulo V. **Alteración de los instrumentos de ordenación** en su artículo 106, punto 3 dice:

"…las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tienen efectos significativos en el medio ambiente y, en consecuencia, si deben someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.."

4. CONSIDERACIONES TÉCNICAS AL DOCUMENTO

En el apartado 4 del Documento Inicial Estratégico se desarrolla la argumentación de la adecuación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica Ordinaria de la *Modificación Menor*, al tratarse de una Modificación sustancial, con los supuestos regulados en el artículo 6.2 de la LEA, como requisito para justificar el supuesto legal de la evaluación ambiental estratégica ordinaria del Plan.

En referencia a este aspecto este equipo consultor entiende que el procedimiento llevado a cabo por el promotor en relación al desarrollo de un DIE es inadecuado para el desarrollo del instrumento de Modificación Menor pretendido, y debe de ajustarse a los criterios establecidos para el procedimiento de **evaluación ambiental simplificada**, de acuerdo a lo previsto por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:21:23
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000806	Fecha: 30-01-2025 08:16

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:17:03 - 4/5 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:32

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 67/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

evaluación ambiental (en adelante, LEA), por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, Ley 4/2017), así como en el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (en adelante, Reglamento de Planeamiento)

5. CONCLUSIONES

ÚNICA.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 18 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, y en el *Reglamento de Planeamiento de Canarias*, se propone requerir al Equipo redactor, para que desarrolle una **evaluación ambiental simplificada** y desarrolle el Documento Ambiental Estratégico, con unas alternativas de desarrollo viables ambiental y territorialmente.

Sin perjuicio de los informes jurídico y técnico, que se emitan a este respecto, es cuanto cumple informar salvo mejor criterio.

Las Palmas de Gran Canaria a 24 de enero de 2025

Ángel Nicolás García Quintana

Geógrafo

GARCIA QUINTANA ANGEL NICOLAS - 42844214K

Firmado digitalmente por GARCIA QUINTANA ANGEL NICOLAS - 42844214K
Fecha: 2025.01.24 08:21:23 Z

SAMPLAN

Estudios Ambientales de Planeamiento S.L

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:21:23
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000806	Fecha: 30-01-2025 08:16
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B		
Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:17:03	- 5/5 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:32

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 68/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

Instrumento: MODIFICACIÓN MENOR DEL PGOU-96 EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 47, AMPLIACIÓN BELLAVISTA. Expediente.: 2021003123

INFORME AMBIENTAL

Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria del Modificación Menor Del PGOU-96 en la Unidad de Ejecución 47, Ampliación Bellavista.

Estudios Ambientales de Planeamiento S.L

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:21:23
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000806	Fecha: 30-01-2025 08:16

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:17:03 - 1/5 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:33

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 69/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

INDICE

1. **OBJETO.** **3**
2. **DOCUMENTACIÓN** **3**
3. **ANTECEDENTES** **4**
4. **CONSIDERACIONES TÉCNICAS AL DOCUMENTO** **4**
5. **CONCLUSIONES** **5**

Estudios Ambientales de Planeamiento S.L

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:21:23
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000806	Fecha: 30-01-2025 08:16

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:17:03 - 2/5 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:33

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 70/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

1. OBJETO.

El objeto de este informe es el análisis de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria de la Modificación Menor del PGOU-96 en la Unidad de Ejecución 47, Ampliación Bellavista, en San Bartolomé de Tirajana.

2. DOCUMENTACIÓN

Este informe se realiza en base a la documentación remitida por el Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, para la realización del Informe ambiental, que incluye:

- Documento Inicial Estratégico compuesto por la Memoria Documento Inicial Estratégico, con 82 folios y planos anexos.

  La memoria del DIE, cuyo índice es el siguiente:

1.- INTRODUCCIÓN 3

2.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN SUSTANCIAL 4

2.1.- OBJETIVOS 4
2.2.- JUSTIFICACION 5

3.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PROPUESTA Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES. 6

3.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO 6
3.2.-ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES Y JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA. 6
3.3.- DESCRIPCIÓN DE PROPUESTAS 12
3.3.1.- MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO 12
3.3.2.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA 13

4.- EL DESARROLLO PREVISIBLE DE LA PROPUESTA 15

5.- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN 16

5.1.-GEOLOGÍA 16
5.2.- GEOMORFOLOGÍA 19
5.3.- HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA 20
5.4.- EDAFOLOGÍA Y ÁREAS DE INTERÉS AGRÍCOLA 26
5.5.- FLORA Y VEGETACIÓN. ÁREAS DE INTERÉS FLORÍSTICO 27
5.6.- FAUNA. ÁREAS DE INTERÉS FAUNÍSTICO 32
5.7.- BIODIVERSIDAD 34
5.8.- PAISAJE 34
5.9.- USOS E INFRAESTRUCTURAS 42
5.10.- ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y RED NATURA 2000 44
5.11.- HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO 46
5.12.- PATRIMONIO HISTÓRICO 47
5.13.- CLIMA Y CALIDAD DEL AIRE 48
5.14.- POBLACIÓN Y SOCIO-ECONOMÍA 53
5.15.- IMPACTOS AMBIENTALES PREEXISTENTES 55
5.16.- RIESGOS NATURALES 57

6.- POTENCIALES IMPACTOS AMBIENTALES DE LA MODIFICACIÓN TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO 61

6.1.- VALORACIÓN DETALLADA Y SIGNO DE LOS IMPACTOS Y DE SUS PROBABLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS INDUCIDOS POR LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LA MODIFICACIÓN SUSTANCIAL 64

7.- INCIDENCIAS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES 73

7.1.- PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA 73
7.2.- PLANTEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE EN SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA 76
7.3.- DETERMINACIONES DEL PLAN TERRITORIAL PARCIAL REGENERACIÓN Y ESTRUCTURACIÓN DEL ESPACIO CONSOLIDADO DE PLAYA DEL INGLÉS (PTP-08) 80
7.4.- PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL ESPACIO ENTRE LA GC-1 Y LA GC-500 EN SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA (PTP-09). DOCUMENTO EN APROBACIÓN PROVISIONAL 80
7.5.- PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR (PTEOTI-GC) 81

8.- CONCLUSIÓN. 82

PLANOS

1.- SITUACIÓN, ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS, RED NATURA 2000 Y HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO
2.- ORTOIMAGEN
3.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR
4.- ESTADO ACTUAL
5.- PERCEPCIÓN PAISAJÍSTICA
6.- DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

Estudios Ambientales de Planeamiento S.L

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:21:23
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000806	Fecha: 30-01-2025 08:16

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:17:03 - 3/5 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:33

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 71/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

3. ANTECEDENTES

En el informe elaborado por el Órgano Sustantivo, y en contestación al requerimiento de la Comisión de Evaluación Ambiental de fecha 13 de abril de 2023 en cuanto a que debe concretar qué propuesta de modificación menor deberá someterse a evaluación ambiental estratégica se informa lo siguiente:

"Las alternativas 0, coinciden las tres propuestas presentadas en la clasificación de suelo urbano remitido a la UE -47, la delimitación del plano de actuaciones y la ordenación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU'96).

En cuanto a las Alternativas 1 (ordenación pormenorizada del PGOU96) que debe entenderse como Alternativa 0, la Alternativa 2 y la Alternativa 3 presentada por Santiago Santana Cazorla que justifica su condición de promotor en el documento, las alternativas de ordenación deben ser valoradas en el trámite de esta alteración de planeamiento, se propone la desestimación de las alternativas propuestas porque ambas alternativas 2 y 3 no son técnicamente viables ya que propone los ámbitos del antiguo Canódromo SUC-1 y las parcelas de acceso por la calle Moya SUC-2 como Suelo Urbano Consolidado, que no cumplen con los requisitos del artº 47.1a) de la Ley 4/2017 en cuanto servicios precisados por el plan general, este ámbito de Amplicación Bellavista que como consta en los antecedentes de planeamiento relacionados en este informe se ordena a través de un plan parcial en desarrollo de las normas subsiadiarias municipal (año 1986) sin que se haya ejecutado la gestión (cesiones) ni la urbanización conforme a la ordenación pormenorizada prevista por el planeamiento general."

Aunque se trata de una Modificación Menor y según el reglamento de planeamiento en el Capítulo V. **Alteración de los instrumentos de ordenación** en su artículo 106, punto 3 dice:

"…las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tienen efectos significativos en el medio ambiente y, en consecuencia, si deben someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.."

4. CONSIDERACIONES TÉCNICAS AL DOCUMENTO

En el apartado 4 del Documento Inicial Estratégico se desarrolla la argumentación de la adecuación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica Ordinaria de la *Modificación Menor*, al tratarse de una Modificación sustancial, con los supuestos regulados en el artículo 6.2 de la LEA, como requisito para justificar el supuesto legal de la evaluación ambiental estratégica ordinaria del Plan.

En referencia a este aspecto este equipo consultor entiende que el procedimiento llevado a cabo por el promotor en relación al desarrollo de un DIE es inadecuado para el desarrollo del instrumento de Modificación Menor pretendido, y debe de ajustarse a los criterios establecidos para el procedimiento de **evaluación ambiental simplificada**, de acuerdo a lo previsto por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:21:23
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000806	Fecha: 30-01-2025 08:16

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B

Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:17:03 - 4/5 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:33

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 72/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

evaluación ambiental (en adelante, LEA), por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, Ley 4/2017), así como en el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (en adelante, Reglamento de Planeamiento)

5. CONCLUSIONES

ÚNICA.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 18 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, y en el *Reglamento de Planeamiento de Canarias*, se propone requerir al Equipo redactor, para que desarrolle una **evaluación ambiental simplificada** y desarrolle el Documento Ambiental Estratégico, con unas alternativas de desarrollo viables ambiental y territorialmente.

Sin perjuicio de los informes jurídico y técnico, que se emitan a este respecto, es cuanto cumple informar salvo mejor criterio.

Las Palmas de Gran Canaria a 24 de enero de 2025

Ángel Nicolás García Quintana

Geógrafo

GARCIA QUINTANA ANGEL NICOLAS - 42844214K

Firmado digitalmente por GARCIA QUINTANA ANGEL NICOLAS - 42844214K
Fecha: 2025.01.24 08:21:23 Z

Estudios Ambientales de Planeamiento S.L

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 24-01-2025 08:21:23
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000806	Fecha: 30-01-2025 08:16
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/CA116D18000AE6EB5105B4D4F235195B		
Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:17:03	- 5/5 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:33

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 73/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

ORGANO AMBIENTAL MUNICIPAL
Expte.:3123/2021
Sgtrª: ACH/sde

REQUERIMIENTO DE SUBSANACIÓN

Visto el Informe Ambiental emitido en relación con la **MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 47, AMPLIACIÓN BELLAVISTA. Expediente.: 2021003123**

Visto cuanto viene previsto en el Reglamento Orgánico Municipal en la creación y regulación del Órgano Ambiental Municipal, así como en el art. 115.2 del Decreto 181/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, y art 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, por la presente se viene en:

RESOLVER

Requerir al promotor a los efectos de que SUBSANE el contenido del Documento Ambiental Estratégico en los términos expuestos en el informe del ambientalista Don Ángel Nicolas García Bordón.

Para ello se le concede el improrrogable plazo de DIEZ DÍAS (10), y Asimismo, se le advierte que, conforme a lo dispuesto en el artículo 68 de la L 39/2015, en caso de no subsanar su solicitud o presentar la documentación requerida o de no hacerlo en el plazo indicado, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21 de la indicada Ley 39/2015

San Bartolomé de Tirajana, a fecha de firma electrónica.

El Secretario del órgano Ambiental Municipal

Fdo. Antonio Calvo Hernández

Firmado por:	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Secretario Organo Ambiental	Fecha: 29-01-2025 13:43:57
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 08B715DF1CAE48477E3C737972B9F350 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/08B715DF1CAE48477E3C737972B9F350		
Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:03	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:34

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 74/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

ORGANO AMBIENTAL MUNICIPAL
Expte.:3123/2021
Sgtrª: ACH/sde

REQUERIMIENTO DE SUBSANACIÓN

Visto el Informe Ambiental emitido en relación con la **MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 47, AMPLIACIÓN BELLAVISTA. Expediente.: 2021003123**

Visto cuanto viene previsto en el Reglamento Orgánico Municipal en la creación y regulación del Órgano Ambiental Municipal, así como en el art. 115.2 del Decreto 181/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, y art 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, por la presente se viene en:

RESOLVER

Requerir al promotor a los efectos de que SUBSANE el contenido del Documento Ambiental Estratégico en los términos expuestos en el informe del ambientalista Don Ángel Nicolas García Bordón.

Para ello se le concede el improrrogable plazo de DIEZ DÍAS (10), y Asimismo, se le advierte que, conforme a lo dispuesto en el artículo 68 de la L 39/2015, en caso de no subsanar su solicitud o presentar la documentación requerida o de no hacerlo en el plazo indicado, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21 de la indicada Ley 39/2015

San Bartolomé de Tirajana, a fecha de firma electrónica.

El Secretario del órgano Ambiental Municipal

Fdo. Antonio Calvo Hernández

Firmado por:	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Secretario Organo Ambiental	Fecha: 29-01-2025 13:43:57
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000804	Fecha: 30-01-2025 08:13
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 08B715DF1CAE48477E3C737972B9F350 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/08B715DF1CAE48477E3C737972B9F350		
Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:03	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:34

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 75/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

ORGANO AMBIENTAL MUNICIPAL
Expte.:3123/2021
Sgtrª: ACH/sde

REQUERIMIENTO DE SUBSANACIÓN

Visto el Informe Ambiental emitido en relación con la **MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 47, AMPLIACIÓN BELLAVISTA. Expediente.: 2021003123**

Visto cuanto viene previsto en el Reglamento Orgánico Municipal en la creación y regulación del Órgano Ambiental Municipal, así como en el art. 115.2 del Decreto 181/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, y art 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, por la presente se viene en:

RESOLVER

Requerir al promotor a los efectos de que SUBSANE el contenido del Documento Ambiental Estratégico en los términos expuestos en el informe del Ambientalista Don Ángel Nicolas García Bordón.

Para ello se le concede el improrrogable plazo de DIEZ DÍAS (10), y Asimismo, se le advierte que, conforme a lo dispuesto en el artículo 68 de la L 39/2015, en caso de no subsanar su solicitud o presentar la documentación requerida o de no hacerlo en el plazo indicado, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21 de la indicada Ley 39/2015

San Bartolomé de Tirajana, a fecha de firma electrónica.

El Secretario del órgano Ambiental Municipal

Fdo. Antonio Calvo Hernández

Firmado por:	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Secretario Organo Ambiental	Fecha: 29-01-2025 13:43:59
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000806	Fecha: 30-01-2025 08:16
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 49C8A5469B58B8C73417C6837754E5EF Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/49C8A5469B58B8C73417C6837754E5EF		
Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:17:02	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:35

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 76/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

ORGANO AMBIENTAL MUNICIPAL
Expte.:3123/2021
Sgtrª: ACH/sde

REQUERIMIENTO DE SUBSANACIÓN

Visto el Informe Ambiental emitido en relación con la **MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 47, AMPLIACIÓN BELLAVISTA. Expediente.: 2021003123**

Visto cuanto viene previsto en el Reglamento Orgánico Municipal en la creación y regulación del Órgano Ambiental Municipal, así como en el art. 115.2 del Decreto 181/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, y art 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, por la presente se viene en:

RESOLVER

Requerir al promotor a los efectos de que SUBSANE el contenido del Documento Ambiental Estratégico en los términos expuestos en el informe del Ambientalista Don Ángel Nicolas García Bordón.

Para ello se le concede el improrrogable plazo de DIEZ DÍAS (10), y Asimismo, se le advierte que, conforme a lo dispuesto en el artículo 68 de la L 39/2015, en caso de no subsanar su solicitud o presentar la documentación requerida o de no hacerlo en el plazo indicado, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21 de la indicada Ley 39/2015

San Bartolomé de Tirajana, a fecha de firma electrónica.

El Secretario del órgano Ambiental Municipal

Fdo. Antonio Calvo Hernández

Firmado por:	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Secretario Organo Ambiental	Fecha: 29-01-2025 13:43:59
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 1AA3485BA084B86BB0952CF6FE012F61 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/1AA3485BA084B86BB0952CF6FE012F61		
Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:32	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:36

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 77/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

ORGANO AMBIENTAL MUNICIPAL
Expte.:3123/2021
Sgtrª: ACH/sde

REQUERIMIENTO DE SUBSANACIÓN

Visto el Informe Ambiental emitido en relación con la **MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 47, AMPLIACIÓN BELLAVISTA. Expediente.: 2021003123**

Visto cuanto viene previsto en el Reglamento Orgánico Municipal en la creación y regulación del Órgano Ambiental Municipal, así como en el art. 115.2 del Decreto 181/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, y art 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, por la presente se viene en:

RESOLVER

Requerir al promotor a los efectos de que SUBSANE el contenido del Documento Ambiental Estratégico en los términos expuestos en el informe del Ambientalista Don Ángel Nicolas García Bordón.

Para ello se le concede el improrrogable plazo de DIEZ DÍAS (10), y Asimismo, se le advierte que, conforme a lo dispuesto en el artículo 68 de la L 39/2015, en caso de no subsanar su solicitud o presentar la documentación requerida o de no hacerlo en el plazo indicado, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21 de la indicada Ley 39/2015

San Bartolomé de Tirajana, a fecha de firma electrónica.

El Secretario del órgano Ambiental Municipal

Fdo. Antonio Calvo Hernández

Firmado por:	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Secretario Organo Ambiental	Fecha: 29-01-2025 13:43:59
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000805	Fecha: 30-01-2025 08:15
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 1AA3485BA084B86BB0952CF6FE012F61 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/1AA3485BA084B86BB0952CF6FE012F61		
Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:32	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:36

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 78/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana
http://www.maspalomas.com

ORGANO AMBIENTAL MUNICIPAL
Expte.:3123/2021
Sgtrª: ACH/sde

REQUERIMIENTO DE SUBSANACIÓN

Visto el Informe Ambiental emitido en relación con la **MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 47, AMPLIACIÓN BELLAVISTA. Expediente.: 2021003123**

Visto cuanto viene previsto en el Reglamento Orgánico Municipal en la creación y regulación del Órgano Ambiental Municipal, así como en el art. 115.2 del Decreto 181/2018 de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, y art 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, por la presente se viene en:

RESOLVER

Requerir al promotor a los efectos de que SUBSANE el contenido del Documento Ambiental Estratégico en los términos expuestos en el informe del Ambientalista Don Ángel Nicolas García Bordón.

Para ello se le concede el improrrogable plazo de DIEZ DÍAS (10), y Asimismo, se le advierte que, conforme a lo dispuesto en el artículo 68 de la L 39/2015, en caso de no subsanar su solicitud o presentar la documentación requerida o de no hacerlo en el plazo indicado, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21 de la indicada Ley 39/2015

San Bartolomé de Tirajana, a fecha de firma electrónica.

El Secretario del órgano Ambiental Municipal

Fdo. Antonio Calvo Hernández

Firmado por:	ANTONIO CALVO HERNÁNDEZ - Secretario Organo Ambiental	Fecha: 29-01-2025 13:43:59
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-000806	Fecha: 30-01-2025 08:16
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 49C8A5469B58B8C73417C6837754E5EF Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/49C8A5469B58B8C73417C6837754E5EF		
Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:17:02	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:37

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 79/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

INFORME JURÍDICO SOBRE LA ADMISIBILIDAD DE LA SOLICITUD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana

Expediente:	**3123/2021**
Asunto:	Solicitud de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana
Trámite	Informe de admisibilidad
Promotor:	Cárnica Global, S.L.; Hnos. del Castillo y del Castillo y otros; D. Santiago Santana Cazorla

---

ÍNDICE:

1. OBJETO 2
2. ANTECEDENTES 2
3. CONSIDERACIONES JURÍDICAS 5
   3.1. NORMATIVA 5
   3.2. PROCEDIMIENTO 5
   3.3. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL EXPEDIENTE 7
4. CONCLUSIONES 9
5. PROPUESTA DE RESOLUCIÓN 11

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 28-01-2025 19:36:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:38 - 1/12 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:38

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 80/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

1. OBJETO

El objeto de este informe versa sobre el examen de la documentación remitida por el órgano ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, en relación a la solicitud efectuada para la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación, a los efectos de su admisibilidad formal para su tramitación.

El objeto de las solicitudes formuladas en el expediente de referencia, lo constituye a la modificación de la ordenación de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, clasificada como suelo urbano y cuya ordenación consta incorporada al planeamiento vigente (BOP núm. 61, de 11/05/2021).

En relación con el expediente de referencia, de conformidad con la normativa que se cita en las consideraciones jurídicas y restante de aplicación al caso, se emite el presente informe jurídico de conformidad con lo establecido por el artículo 29 de la Ley 21/2019, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y el Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, sobre la admisibilidad de la solicitud de evaluación ambiental estratégica.

2. ANTECEDENTES

2.1.- Mediante Decreto del Concejal-Delegado del Área de Urbanismo, Deportes, Mayores, Playas y Policía Local, de fecha 11 de noviembre de 2021, se resolvió la **incoación** de expediente administrativo de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana de la Unidad de Ejecución nº 47 Bellavista, solicitada por la mercantil "Cárnica Global, S.L.".

2.2.- Con fecha 28 de abril de 2022, el Ayuntamiento Pleno de San Bartolomé de Tirajana, adoptó acuerdo de **inicio del procedimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada,** en relación al expediente de aprobación de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación solicitada a instancias de la mercantil **"Cárnica Global, S.L."** que se está tramitando en el Ayuntamiento como Expte. nº 3123/2021.

2.3.- En el expediente remitido, consta que, con posterioridad a la solicitud que dio lugar a la adopción del acuerdo de 28 de abril de 2022, se presentaron en sede municipal las siguientes solicitudes que constan incorporadas al Expte. nº 3123/2021:

- Modificación Menor del PGOU-96 en la Unidad de Ejecución 47, Ampliación Bellavista y Documento Inicial Estratégico (DIE), presentados para la evaluación ambiental estratégica ordinaria a instancias de D. José Francisco Henríquez Sánchez (Reg. de entrada nº 2022-008084, de 21.04.2022), en representación de **D. Santiago Santana Cazorla** [Folios 779 a 955 del Expediente Administrativo remitido].

- Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana y Documento Ambiental Estratégico (DAE), presentados para la evaluación ambiental estratégica simplificada a instancias de D. Antonio José Marrero Falcón (Reg. de entrada nº 2022-017936, de 02.09.2022), en representación de los integrantes de la familia Del Castillo (**Sres. Del Castillo** en lo sucesivo) enumerados en la

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 28-01-2025 19:36:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:38 - 2/12 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:38

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 81/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

instancia presentada por registro general [Folios 1024 a 1295 del Expediente Administrativo remitido].

En relación con estas dos solicitudes de modificación menor del planeamiento en el ámbito de la Unidad de Ejecución 47, Ampliación Bellavista presentadas a instancias de D. Santiago Santana Cazorla y los Sres. Del Castillo, inicialmente, no constaba informe de los servicios municipales ni acuerdo del órgano sustantivo para la tramitación de los procedimientos de modificación menor y su evaluación ambiental estratégica.

2.4.- Con fecha 13 de abril de 2023, el órgano ambiental municipal acordó por unanimidad:

> "***Primero.-*** *Devolver al órgano sustantivo el expediente administrativo y, atendiendo a la existencia de tres solicitudes de modificación menor, para que proceda a adoptar los trámites establecidos por el artículo 29 de la LEA, debiendo concretar previa emisión de los correspondientes informes técnico y jurídico, qué propuesta de modificación menor (de las tres iniciativas presentadas) deberá someterse a evaluación ambiental estratégica, y, en su caso, acuerde el inicio del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica, relativa a la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, y su posterior remisión al órgano ambiental.*
>
> ***Segundo.-*** *Deberá advertirse al órgano sustantivo que las solicitudes presentadas a instancias de D. Santiago Santana Cazorla y los Sres. Del Castillo deben someterse a las comprobaciones y trámites previstos por los artículos 18 y 29 de la LEA, respectivamente, y someterlas a los informes técnico y jurídico, y, en su caso, acuerde el inicio del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica de dichas solicitudes y su posterior remisión al órgano ambiental para continuar con el procedimiento.*
>
> ***Tercero.-*** *Notificar la presente resolución al órgano sustantivo.*"

2.5.- Según consta en el Expediente Administrativo [Folios 1357 – 1359 del Expediente Administrativo remitido], el órgano ambiental municipal remitió a los promotores el acuerdo adoptado en sesión de 13 de abril de 2023.

Consta Diligencia de fecha 19/05/2023 [Folios 1360 - 1361 del Expediente Administrativo remitido], por la que se **remite al órgano sustantivo** el Expte. núm. 3123/2021 "*para que proceda a adoptar los trámites establecidos por el artículo 29 de la LEA, debiendo concretar qué propuesta de modificación menor deberá someterse a evaluación ambiental estratégica, y, en su caso, acuerde el inicio del procedimiento y su posterior remisión al órgano ambiental*".

2.6.- Mediante Requerimiento con Reg. de Salida núm. 2024-006904, de 8 de agosto de 2024 [Folios 1362 - 1363 del Expediente Administrativo remitido], se requirió a los promotores Sres. Del Castillo para la aportación del documento Borrador del plan antes de la remisión al Órgano Ambiental Municipal, en formato digital y firmado por el técnico redactor.

2.7.- Que, con fecha 12 de agosto de 2024 (Reg. de Entrada núm. REGAGE24e00060746848), los promotores Sres. Del Castillo presentan documentación para **subsanar** el anterior requerimiento.

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 28-01-2025 19:36:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:38 - 3/12 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:38

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 82/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

2.8.- Que, en el Expediente consta Informe Técnico municipal emitido con fecha 20 de septiembre de 2024 [Folios 1628 a 1657 del Expediente Administrativo remitido], en virtud del cual, una vez analizado el contenido de las mismas, se concluye que:

> "*Las alternativas 0, coinciden las tres propuestas presentadas en la clasificación de suelo suelo urbano remitido a la UE -47, la delimitación del plano de actuaciones y la ordenación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU'96).*
>
> *En cuanto a las Alternativas 1 (ordenación pormenorizada del PGOU96) que debe entenderse como Alternativa 0, la Alternativa 2 y la Alternativa 3 presentada por Santiago Santana Cazorla que justifica su condición de promotor en el documento, las alternativas de ordenación deben ser valoradas en el trámite de esta alteración de planeamiento, se propone la desestimación de las alternativas propuestas porque ambas alternativas 2 y 3 no son técnicamente viables ya que propone los ámbitos del antiguo Canódromo SUC-1 y las parcelas de acceso por la calle Moya SUC-2 como Suelo Urbano Consolidado, que no cumplen con los requisitos del artº 47.1a) de la Ley 4/2017 en cuanto servicios precisados por el plan general, este ámbito de Amplicación Bellavista que como consta en los antecedentes de planeamiento relacionados en este informe se ordena a través de un plan parcial en desarrollo de las normas subsiadiarias municipal (año 1986) sin que se haya ejecutado la gestión (cesiones) ni la urbanización conforme a la ordenación pormenorizada prevista por el planeamiento general.*
>
> *En cuanto a las alternativas 1 y 2 presentadas por Carnica Global, S.L y Susana del Castillo y del Castillo se propone a la Comisión de Evaluación Ambiental, Órgano Ambiental Municipal, que evalue ambientalmente las cuatro alternativas, incluyendo la Alternativa 0, por considerarse alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, seleccionándose aquella alternativa que resulte más equilibrada desde la perspectiva del desarrollo sostenible, previa ponderación de los aspectos económicos, sociales, territoriales y ambientales para la aprobación inicial.*"

2.9.- Que, en el Expediente Consta Informe Jurídico municipal emitido con fecha 20 de septiembre de 2024 [Folios 1658 a 1661 del Expediente Administrativo remitido], en virtud del cual, se propone:

> **"*PRIMERA*.- *REMITIR* al *Órgano Ambiental Municipal* la solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada *DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN NUMERO 47 DE AMPLIACIÓN BELLAVISTA* en los términos señalados en el informe técnico obrante en el expediente, a los efectos de la elaboración del informe ambiental estratégico previsto en la Ley 4/2017 y Ley 21/2013, acompañando a este acuerdo la documentación legal y reglamentariamente exigida.**
>
> ***SEGUNDA.-** Dar traslado del acuerdo a cuantos figuren como interesados, con expresión de que contra el acuerdo no cabe interponer recurso alguno, por cuanto se trata de un acto de trámite."*

2.10.- Con fecha 26 de septiembre de 2024, el Ayuntamiento Pleno de San Bartolomé de Tirajana, adoptó acuerdo de inicio del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica, en relación al expediente de aprobación de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en la Unidad de Ejecución nº 47 Bellavista, concretando que:

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 28-01-2025 19:36:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:38 - 4/12 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:38

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 83/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

*"**PRIMERA**.-Comprobada la documentación y obtenido el informe favorable, procede acordar el inicio del trámite del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada y, consecuentemente, remitir el expediente al Órgano Ambiental Municipal, con la solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN NUMERO 47 DE AMPLIACIÓN BELLAVISTA en los términos señalados en el informe técnico obrante en el expediente, a los efectos de la elaboración del informe ambiental estratégico previsto en la Ley 4/2017 y Ley 21/2013, acompañando a este acuerdo la documentación legal y reglamentariamente exigida."*

2.11.- De conformidad con lo dispuesto en los artículos 143.5 y 165.3 de la LSENPC y 112.4 del Reglamento de Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, se han remitido al Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, los Borradores de las propuestas de Modificación Menor del Plan que se han presentado por los diferentes promotores, así como, los correspondientes DAE y DIE de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación municipal, de cada una de las tres iniciativas que se han indicado en el presente apartado, a los efectos de la elaboración del Informe Ambiental Estratégico.

2.12.- En el Expediente constan tres Informes Ambientales emitidos por el Geógrafo D. Ángel García Quintana, con fecha 24 de enero de 2025, donde concluye en relación a cada una de las tres iniciativas presentadas.

3. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

3.1. NORMATIVA

Vista la siguiente normativa, y demás de aplicación al caso:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (LEA).
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, (LPACAP).
- Reglamento Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de Entidades Locales, RD 2568/1986, de 28 de noviembre (ROF) y Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, Decreto de 17 de junio 1955.
- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC).
- Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 181/2018, de 26 de diciembre (RPC).
- El Reglamento Orgánico Municipal del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, en sus artículos 186 a 199 regula la Comisión de Evaluación Ambiental de los Planes Urbanísticos y Proyectos, aprobado por Pleno de fecha 26 de marzo de 2021.

3.2. PROCEDIMIENTO

El procedimiento para la evaluación ambiental estratégica estará sujeto a las determinaciones de la LEA, así como a la LSENPC y el RPC que la desarrolla.

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 28-01-2025 19:36:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:38 - 5/12 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:38

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 84/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

De acuerdo con el artículo 6 de la LEA será objeto de evaluación ambiental los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, concretando en el apartado 2 de dicho precepto que las modificaciones menores serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada.

El Reglamento Orgánico Municipal, en sus artículos 186 a 199 regula la Comisión de Evaluación Ambiental de los Planes Urbanísticos y Proyectos, aprobado por Pleno de fecha 26 de marzo de 2021, y establece en su artículo 188.3 letra f), lo siguiente:

> *"f. En los casos de modificaciones menores, determinar si es necesario o no la evaluación ambiental estratégica sobre la base de si tiene efectos significativos sobre el medio ambiente".*

En virtud del artículo 165.3 de la LSENPC las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente.

De conformidad con el artículo 29 de la LEA, el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se inicia mediante la presentación por parte del promotor ante el órgano sustantivo del borrador del plan junto con su documento ambiental estratégico y, una vez comprobada la documentación por el órgano sustantivo, se remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar.

Según consta en los Antecedentes, con fecha 13 de abril de 2023, el órgano ambiental municipal acordó la devolución al órgano sustantivo del expediente administrativo, para la adopción de los trámites prevenidos por el artículo 29 de la LEA respecto de las tres iniciativas relativas a la solicitud de evaluación ambiental estratégica de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana.

Previa adopción de los trámites procedimentales, con fecha 26 de septiembre de 2024, el Ayuntamiento Pleno de San Bartolomé de Tirajana, adoptó acuerdo de inicio del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica, y su remisión al Órgano Ambiental Municipal, con las solicitudes en relación al expediente de aprobación de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en la Unidad de Ejecución nº 47 Bellavista, en los términos señalados en el informe técnico obrante en el expediente, a los efectos de la elaboración del informe ambiental estratégico previsto en la Ley 4/2017 y Ley 21/2013, acompañando a este acuerdo la documentación legal y reglamentariamente exigida.

En el Expediente Administrativo remitido, constan las solicitudes presentadas a instancias de los promotores **(i)** Cárnica Global, S.L.; **(ii)** D. Santiago Santana Cazorla; y, **(iii)** Sres. Del Castillo.

Hasta el momento de emisión del presente informe jurídico, el expediente **ha cumplido** con la tramitación prevenida en los citados artículos.

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 28-01-2025 19:36:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:38 - 6/12 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:38

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 85/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

3.3. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL EXPEDIENTE

La documentación requerida para el sometimiento de un asunto a la Comisión será la exigida, según los casos, en la legislación básica sobre evaluación ambiental, así como en la LSENPC, y las normas que la desarrollen.

En los supuestos en los que la documentación remitida no cumpla con el contenido establecido en la normativa a que se refiere el apartado anterior, la Presidencia de la Comisión formulará el respectivo requerimiento de subsanación al órgano sustantivo o, en su caso, al promotor, de conformidad con la legislación básica sobre procedimiento administrativo común. En caso de no atenderse el requerimiento en el plazo establecido, por dicha Presidencia se dictará la correspondiente resolución de desistimiento.

Lo anterior debe entenderse sin perjuicio de los acuerdos de inadmisión de la solicitud que pueda adoptar la Comisión, en los supuestos establecidos en la legislación sobre evaluación ambiental.

En el presente Expte. nº 3123/2021, **constan tres solicitudes para la tramitación de modificación menor** de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana.

La documentación técnica presentada identifica a su autor o autores, indicando su titulación y profesión. Además, consta la fecha de conclusión y firma del autor.

En cuanto al Borrador de la documentación técnica y el Documento Ambiental Estratégico, se recogen en ambos documentos la firma electrónica de los redactores, diligenciado por funcionario autorizado recogiendo en la diligencia la fecha del acuerdo plenario que se adoptó sobre la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada.

Respecto al Borrador de la documentación técnica y al Documento Ambiental Estratégico de cada una de las iniciativas, se han emitido tres **Informes Ambientales** de fecha 24 de enero de 2025 por el Geógrafo D. Ángel Nicolás García Quintana, donde concluye lo siguiente para continuar el procedimiento respetando los requisitos exigidos por la legislación sectorial (art. 29 LEA):

1. Respecto de la evaluación ambiental estratégica simplificada (DAE) presentada por Cárnica Global, S.L.:

   *"**ÚNICA**.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 29.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se propone requerir al Equipo redactor, para que subsane el Documento Ambiental Estratégico en los términos establecidos en el presente informe y que se hacen constar a continuación:*

   - *No se recogen ni se reflejan Criterios ni Objetivos de carácter ambiental, aspecto este a subsanar.*
   - *En relación con los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, se echa en falta la posible afección o no, sobre el ámbito, del el PTE 5 del Paisaje de Gran Canaria, PTE 21 Corredor de*

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 28-01-2025 19:36:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:38 - 7/12 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:38

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 86/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

Transporte público, ni el PTP 8 de Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés, aspecto este a subsanar

- *En el apartado 6 se echa en falta la selección de la alternativa propuesta como viable, como si se expone en el apartado 9 del DAE en su último párrafo, aspecto este a completar.*
- *Tan solo se desarrollan medidas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos que dicha modificación desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico, en ningún momento se plantean medidas correctoras de carácter ambientales (referidas a vegetación, a la mitigación y adaptación al cambio climático, a la perspectiva de género, entre otras), aspecto este a subsanar.*
- *Se debe desarrollar un programa de vigilancia ambiental en consonancia con los requerimientos del Reglamento de Planeamiento.*

En definitiva, el documento analizado no cumple con los contenidos de un EAE Simplificado, aspecto este que se deberá subsanar."

2. Respecto de la evaluación ambiental estratégica ordinaria (DIE) presentada a instancias de D. Santiago Santana Cazorla:

"***ÚNICA**.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se propone requerir al Equipo redactor, para que desarrolle una **evaluación ambiental simplificada** y desarrolle el Documento Ambiental Estratégico, con unas alternativas de desarrollo viables ambiental y territorialmente*."

[Conforme al artículo 29.1, letra b) LEA, la documentación deberá contener, entre otra información "*El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables*"]

3. Respecto de la evaluación ambiental estratégica simplificada (DAE) presentada a instancias de los Sres. Del Castillo:

"***ÚNICA**.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 29.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se propone requerir al Equipo redactor, para que subsane el Documento Ambiental Estratégico en los términos establecidos en el presente informe y que se hacen constar a continuación:*

- *No se recogen ni se reflejan Criterios ni Objetivos de carácter ambiental, aspecto este a subsanar.*
- *En relación con los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, se echa en falta la posible afección o no, sobre el ámbito, del el PTE 5 del Paisaje de Gran Canaria, PTE 21 Corredor de Transporte público, ni el PTP 8 de Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés, aspecto este a subsanar*
- *En el apartado 6 se echa en falta una conclusión en relación con la selección de la alternativa propuesta como viable, como si se expone en el apartado 9 del DAE en su último párrafo, aspecto este a completar.*

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 28-01-2025 19:36:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:38 - 8/12 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:38

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 87/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

- *Tan solo se desarrollan medidas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos que dicha modificación desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico, en ningún momento se plantean medidas correctoras de carácter ambientales (referidas a vegetación, a la mitigación y adaptación al cambio climático, a la perspectiva de género, entre otras), aspecto este a subsanar.*
- *Se debe desarrollar un programa de vigilancia ambiental en consonancia con los requerimientos del Reglamento de Planeamiento.*

En definitiva, el documento analizado cumple con los contenidos de un EAE Simplificado, pero posee algunos aspectos que se deben ser subsanados."

De conformidad con lo establecido en el artículo 22.2c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, la aprobación de la Modificación Menor del Planeamiento General corresponde al Pleno del Ayuntamiento.

Conforme a lo anterior, llegado el momento procedimental oportuno, el órgano sustantivo deberá determinar la propuesta de modificación menor que deberá tramitarse.

Asimismo, se deja constancia que, en el Expediente Administrativo remitido, consta escrito de alegaciones y documentación adjunta, de carácter no ambiental, relativas a la disposición y posesión de un inmueble localizado en la delimitación de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación municipal. El órgano ambiental municipal deberá advertir al órgano sustantivo de tal circunstancia para la adopción de las medidas que, en su caso, resulten oportunas.

En conclusión, a la fecha de emisión del presente informe, el contenido del expediente **cumple** con los requisitos sustanciales exigibles, si bien, el Documento Ambiental Estratégico presentado en cada Solicitud, adolece de algunas carencias que deben ser subsanadas, con carácter previo a la fase de Consultas.

4. CONCLUSIONES

Vista la normativa de aplicación que se cita, así como el procedimiento y requisitos exigidos por la legislación sectorial, en atención al trámite de admisión de la solicitud, se informa:

Primero.- Que hasta la emisión del presente informe se **ha cumplido** con el procedimiento establecido.

Segundo.- Que al respecto del contenido documental del expediente, a fecha de emisión del presente informe, el expediente **cumple** con los requisitos de contenido sustanciales exigibles, sin perjuicio de las subsanaciones indicadas por los Informes Ambientales que obran en el Expediente.

Tercero.- Que constan en el expediente tres **Informes Ambientales** que analizan la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación.

Que dichos documentos ambientales concluyen que las solicitudes presentadas deben ser completadas:

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 28-01-2025 19:36:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:38 - 9/12 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:38

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 88/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

3.A.- <u>Evaluación Ambiental Estratégica solicitud de Cárnica Global, S.L. (DAE)</u>:

*"**ÚNICA**.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 29.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se propone requerir al Equipo redactor, para que subsane el Documento Ambiental Estratégico en los términos establecidos en el presente informe y que se hacen constar a continuación:*

- *No se recogen ni se reflejan Criterios ni Objetivos de carácter ambiental, aspecto este a subsanar.*
- *En relación con los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, se echa en falta la posible afección o no, sobre el ámbito, del el PTE 5 del Paisaje de Gran Canaria, PTE 21 Corredor de Transporte público, ni el PTP 8 de Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés, aspecto este a subsanar*
- *En el apartado 6 se echa en falta la selección de la alternativa propuesta como viable, como si se expone en el apartado 9 del DAE en su último párrafo, aspecto este a completar.*
- *Tan solo se desarrollan medidas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos que dicha modificación desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico, en ningún momento se plantean medidas correctoras de carácter ambientales (referidas a vegetación, a la mitigación y adaptación al cambio climático, a la perspectiva de género, entre otras), aspecto este a subsanar.*

Se debe desarrollar un programa de vigilancia ambiental en consonancia con los requerimientos del Reglamento de Planeamiento."

3.B.- <u>Evaluación Ambiental Estratégica solicitud de D. Santiago Santana Cazorla (DIE)</u>:

"***ÚNICA**.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se propone requerir al Equipo redactor, para que desarrolle una **evaluación ambiental simplificada** y desarrolle el Documento Ambiental Estratégico, con unas alternativas de desarrollo viables ambiental y territorialmente*."

3.C.- <u>Evaluación Ambiental Estratégica solicitud de los Sres. Del Castillo (DAE)</u>:

"***ÚNICA**.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 29.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se propone requerir al Equipo redactor, para que subsane el Documento Ambiental Estratégico en los términos establecidos en el presente informe y que se hacen constar a continuación:*

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 28-01-2025 19:36:03
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:38	- 10/12 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:38

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 89/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

- *No se recogen ni se reflejan Criterios ni Objetivos de carácter ambiental, aspecto este a subsanar.*
- *En relación con los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, se echa en falta la posible afección o no, sobre el ámbito, del el PTE 5 del Paisaje de Gran Canaria, PTE 21 Corredor de Transporte público, ni el PTP 8 de Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés, aspecto este a subsanar*
- *En el apartado 6 se echa en falta una conclusión en relación con la selección de la alternativa propuesta como viable, como si se expone en el apartado 9 del DAE en su último párrafo, aspecto este a completar.*
- *Tan solo se desarrollan medidas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos que dicha modificación desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico, en ningún momento se plantean medidas correctoras de carácter ambientales (referidas a vegetación, a la mitigación y adaptación al cambio climático, a la perspectiva de género, entre otras), aspecto este a subsanar.*
- *Se debe desarrollar un programa de vigilancia ambiental en consonancia con los requerimientos del Reglamento de Planeamiento.*

En definitiva, el documento analizado cumple con los contenidos de un EAE Simplificado, pero posee algunos aspectos que se deben ser subsanados."

Cuarto.- Que a la vista de cuanto precede y de conformidad con lo dispuesto en la LEA y Reglamento Orgánico Municipal del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana que regula la Comisión de Evaluación Ambiental de los Planes Urbanísticos y Proyectos, este jurídico informa en **sentido favorable, previo requerimiento a los promotores** **(i)** Cárnica Global, S.L.; **(ii)** D. Santiago Santana Cazorla; y, **(iii)** Sres. Del Castillo **de la subsanación del contenido de los Documento Ambiental Estratégicos** en los términos establecidos en los Informes Ambientales para continuar el procedimiento respetando los requisitos exigidos por la legislación sectorial (art. 29 LEA).

Quinto.- Se deberá advertir al órgano sustantivo de que deberá determinar qué propuesta de modificación menor deberá tramitarse llegado el momento procedimental oportuno.

Asimismo, deberá darse traslado al órgano sustantivo de las alegaciones y documentación adjunta, de carácter no ambiental, relativas a la disposición y posesión de un inmueble localizado en la delimitación de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación.

5. PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

En base a los antecedentes y consideraciones jurídicas expuestas, se informa en sentido de REQUERIR a los promotores carácter previo a acordar la admisión a trámite de las solicitudes de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación, y en consecuencia, se propone al Órgano Ambiental el siguiente Acuerdo:

Primero.- Requerir a los promotores **(i)** Cárnica Global, S.L.; **(ii)** D. Santiago Santana Cazorla; y, **(iii)** Sres. Del Castillo, la subsanación del contenido de los Documentos Ambientales Estratégicos en los términos establecidos en los

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 28-01-2025 19:36:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:38 - 11/12 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:38

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 90/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

Informes Ambientales, con carácter previo a acordar el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada relativa a la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación.

Segundo.- Una vez subsanado el contenido de los Documentos Ambientales Estratégicos, respectivamente, acordar el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada relativa a la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación.

Tercero.- Tras acordar el inicio del procedimiento, someter a consultas de las Administraciones Públicas que por razón de la materia o territorio puedan verse afectadas en el ejercicio de sus competencias, y de las personas interesadas, por un plazo de 45 días, el Borrador del documento técnico de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación y el Documento Ambiental Estratégico, conformado por la documentación técnica aprobada por el Pleno municipal, el 26 de septiembre de 2024, y su subsanación, mediante la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias, en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia y en el Tablón de Anuncios de la Sede Electrónica del Ayuntamiento.

Cuarto.- Dar traslado al órgano sustantivo del escrito de alegaciones y documentación adjunta que obra en el Expediente, en relación a la disposición y posesión de un inmueble localizado en la delimitación de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación municipal, a los efectos de que los servicios municipales adopten las medidas que, en su caso, resulten oportunas.

Quinto.- Advertir al órgano sustantivo de que, llegado el momento procedimental oportuno, deberá determinar la propuesta de modificación menor que deberá tramitarse.

Sexto.- Notificar la presente resolución al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

Contra este presente acto de trámite no cabe interponer recurso, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 112.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Firmado digitalmente por: ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES NAVARRO
Fecha y hora: 28.01.2025 19:36:03

Antonio del Castillo-Olivares Navarro
Abogado

En Las Palmas de Gran Canaria, a fecha de la firma electrónica

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 28-01-2025 19:36:03

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/082BC8107B3B9E05A3FDFC89B7950AD7

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:38 - 12/12 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:38

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 91/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:53

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

CERTIFICACIÓN DE ESTADO DE NOTIFICACIÓN	
Identificador	2500000523
Canal de Envío	SEDE ELECTRÓNICA
Nº de Registro de Salida	2025000804
NIF	B76088418
Interesado	CARNICA GLOBAL SL
Estado	Puesta a Disposición
Fecha	30/01/2025 08:14:07
Asunto	MODIFICACION MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION Nº 47

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 30-01-2025 08:14:12
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 75946108E1357918DF58BBDC74D0EBAD3F2EF301 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/75946108E1357918DF58BBDC74D0EBAD3F2EF301		
Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:14:12	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:39

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 92/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

CERTIFICACIÓN DE ESTADO DE NOTIFICACIÓN	
Identificador	2500000524
Canal de Envío	SEDE ELECTRÓNICA
Nº de Registro de Salida	2025000805
NIF	43766970V
Interesado	MARRERO FALCON ANTONIO J.
Estado	Puesta a Disposición
Fecha	30/01/2025 08:15:36
Asunto	MODIFICACION MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION Nº 47

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 30-01-2025 08:15:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 314692120BA62B6B8C65F0233236F4A308150012 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/314692120BA62B6B8C65F0233236F4A308150012		
Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:15:42	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:40

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 93/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

CERTIFICACIÓN DE ESTADO DE NOTIFICACIÓN	
Identificador	2500000525
Canal de Envío	SEDE ELECTRÓNICA
Nº de Registro de Salida	2025000806
NIF	B76112515
Interesado	HENRIQUEZ SANCHEZ INGENIERIA Y ARQUIT.
Estado	Puesta a Disposición
Fecha	30/01/2025 08:17:05
Asunto	MODIFICACION MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION Nº 47

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 30-01-2025 08:17:12
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 4F7CF0BA4DE497E44C6B0E78E21628DA7EAACAE6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/4F7CF0BA4DE497E44C6B0E78E21628DA7EAACAE6		
Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:17:12	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:40

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 94/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

CERTIFICACIÓN DE ESTADO DE NOTIFICACIÓN	
Identificador	2500000525
Canal de Envío	SEDE ELECTRÓNICA
Nº de Registro de Salida	2025000806
NIF	B76112515
Interesado	HENRIQUEZ SANCHEZ INGENIERIA Y ARQUIT.
Estado	Acuse de Recibo
Fecha	30/01/2025 08:34:11
Asunto	MODIFICACION MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION Nº 47

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 30-01-2025 08:34:39
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 57B18623AF8036309A61EA1CE938E68BA2E04DB5 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/57B18623AF8036309A61EA1CE938E68BA2E04DB5		
Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 08:34:39	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:41

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 95/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

CERTIFICACIÓN DE ESTADO DE NOTIFICACIÓN	
Identificador	2500000524
Canal de Envío	SEDE ELECTRÓNICA
Nº de Registro de Salida	2025000805
NIF	43766970V
Interesado	MARRERO FALCON ANTONIO J.
Estado	Acuse de Recibo
Fecha	30/01/2025 09:43:09
Asunto	MODIFICACION MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION Nº 47

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 30-01-2025 09:44:33
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EC3773F638C89AED1478AF5F166EE76C5511AB33 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EC3773F638C89AED1478AF5F166EE76C5511AB33		
Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 09:44:33	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:42

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 96/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

CERTIFICACIÓN DE ESTADO DE NOTIFICACIÓN	
Identificador	2500000523
Canal de Envío	SEDE ELECTRÓNICA
Nº de Registro de Salida	2025000804
NIF	B76088418
Interesado	CARNICA GLOBAL SL
Estado	Acuse de Recibo
Fecha	30/01/2025 11:13:34
Asunto	MODIFICACION MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION Nº 47

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 30-01-2025 11:14:12
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 3C9A29DC8230AECE1F5D8419B64053D4939B0B8E Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/3C9A29DC8230AECE1F5D8419B64053D4939B0B8E		
Fecha de sellado electrónico: 30-01-2025 11:14:12	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:43

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 97/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54

AL ÓRGANO AMBIENTAL MUNICIPAL DEL
AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

Solicitud ampliación del plazo para presentar subsanaciones requeridas

Asunto: **Informe Ambiental en relación a la Modificación Menor del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la Unidad de Ejecución 47, Ampliación Bellavista.**
Expediente: **2021-003123**
Registro salida: nº 2025-000804
Fecha de notificación: 30-01-2025

DOLORES CABRERA LÓPEZ, mayor de edad, titular del Documento Nacional de Identidad número 43.241.445 L, actuando en nombre y representación de la entidad mercantil CARNICA GLOBAL S.L. con domicilio en la calle Josefina Mayor nº 50, CP 35200 de Telde y C.I.F. B-76.088.418, representada por don Miguel Saavedra Alvarado, con D.N.I 42.762.588 E, según consta acreditado en el expediente de Modificación Menor en tramitación, comparece ante el **Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana** y,

DICE:

I. Que con fecha 30 de enero del presente se me notificó REQUERIMIENTO DE SUBSANACIÓN, **en relación a la Modificación Menor del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la Unidad de Ejecución 47, Ampliación Bellavista,** por el que se me concedió el plazo de DIEZ DÍAS para proceder a que se SUBSANE el contenido del Documento

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 04-02-2025 14:24:34
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-002259	Fecha: 05-02-2025 11:07

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EFBA8912FF5F16641B3547F884A30E52
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EFBA8912FF5F16641B3547F884A30E52

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:44 - 1/2 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:44

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 98/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54

Ambiental Estratégico en los términos expuestos en el informe del ambientalista don Ángel Nicolás García Bordón.

II. Que, dado que la redactora de ese documento a subsanar, la geógrafa doña Yazmina Lozano Más, una vez que ha sido requerida para que llevara a cabo su trabajo, nos comenta que por distintas circunstancias, no puede hacerse cargo del mismo, nos hemos visto obligados a buscar y a contratar otro profesional para que realice esta labor.

III. Que, por estas complicaciones surgidas, el plazo de un DIEZ DÍAS otorgado no permite la correcta y completa subsanación requerida, por lo que solicito **la ampliación del mismo en lo máximo legalmente permitido**, al amparo del artículo 32.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

IV. Que la ampliación solicitada no perjudica derechos de terceros.

V. Se ruega, en la medida de lo posible, que el acuerdo de ampliación que se dicte sea comunicado al correo electrónico, abogados-arquitectos@asesoresurbanistas.com, para tener conocimiento de él antes de la fecha del vencimiento.

Por todo ello,

SUPLICO AL ÓRGANO AMBIENTAL MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, que tenga por presentado este escrito y en su virtud y en razón a las circunstancias que concurren en el presente supuesto, acuerde la ampliación del plazo, lo máximo legalmente permitido, para presentar la subsanación del DAE.

Fdo: Dolores Cabrera López

43241445L DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R: J76308279)

Firmado digitalmente por 43241445L DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R: J76308279)
Fecha: 2025.02.04 14:24:34 Z

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa	Fecha: 04-02-2025 14:24:34
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-002259	Fecha: 05-02-2025 11:07

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): EFBA8912FF5F16641B3547F884A30E52
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/EFBA8912FF5F16641B3547F884A30E52

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:44 - 2/2 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:44

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 99/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

SOLICITUD GENERAL

Datos del solicitante

NIF/CIF: 43241445L **Nombre y apellidos / Razón social:** DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ
Domicilio: Calle/Plaza: TRIANA 13. **Provincia:** PALMAS (LAS)
Población / País: PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS) **Código Postal:** 35002
Teléfono fijo: 928 36 54 44 **Teléfono móvil:** 649956793
Correo electrónico: abogados-arquitectos@asesoresurbanistas.com

Datos de la solicitud

Expone: EXP: 3123/2021. ÓRGANO AMBIENTAL MUNICIPAL

QUE CON FECHA 30 DE ENERO DEL PRESENTE SE ME NOTIFICÓ REQUERIMIENTO DE SUBSANACIÓN, EN RELACIÓN A LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 47, AMPLIACIÓN BELLAVISTA, POR EL QUE SE ME CONCEDIÓ EL PLAZO DE DIEZ DÍAS PARA PROCEDER A QUE SE SUBSANE EL CONTENIDO DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO EN LOS TÉRMINOS EXPUESTOS EN EL INFORME DEL AMBIENTALISTA DON ÁNGEL NICOLÁS GARCÍA BORDÓN..

QUE POR COMPLICACIONES SURGIDAS NO PODEMOS COMPLETAR LA SUBSANACIÓN REQUERIDA

Solicita: POR LO QUE SOLICITAMOS QUE SE TENGA POR APORTADO EL ESCRITO ADJUNTO Y SE ACUERDE LA AMPLIACIÓN DEL PLAZO DE SUBSANACIÓN.

AVISO LEGAL

Responsable del tratamiento: Los datos de carácter personal que se pudieran recabar directamente del interesado serán tratados de forma confidencial por el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana (Ayuntamiento, a partir de ahora).
Finalidad: La finalidad del tratamiento de los datos corresponde a cada una de las actividades de gestión que realiza el Ayuntamiento.
Legitimación: El tratamiento de sus datos se realiza para el cumplimiento de obligaciones legales por parte del Ayuntamiento, para el cumplimiento de misiones realizadas en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al Ayuntamiento, así como el hecho de que se tratan los datos que usted, en calidad de administrado y/o interesado en algún expediente, aporta informadamente y con su consentimiento expreso.
Conservación de datos: Los datos personales proporcionados se conservarán durante el tiempo necesario para cumplir con la finalidad para la que se recaban y para determinar las posibles responsabilidades que se pudieran derivar de la misma. En cada caso, se comunicará de forma expresa cuáles son los plazos de conservación, así como de los períodos establecidos en la normativa de archivos y documentación.
Comunicación de datos: Con carácter general no se comunicarán los datos personales a terceros, salvo obligación legal (comunicaciones al Defensor del Pueblo, Jueces y Tribunales), y/o interesados en los procedimientos relacionados con la reclamaciones presentadas.
Derechos de los interesados: Puede obtener información sobre los tratamientos que se realizan con sus datos por parte del Ayuntamiento. Puede ejercer sus derechos de Acceso; Rectificación; Supresión; Portabilidad; Limitación y Oposición; y Oposición al Tratamiento Automatizado ante el Ayuntamiento dirigiéndose por escrito o por correo electrónico a: Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana. Plaza de Timanfaya s/n. San Fernando de Maspalomas. Maspalomas. San Bartolomé de Tirajana. Las Palmas. C.P.: 35100. España.
Teléfono: (+34) 928 723 400. Fax: (+34) 928 721 200. Correo electrónico del Delegado Protección de Datos: dpd@maspalomas.com

Documentos Adjuntos

Nombre	Hash
Ampliación del plazo subsanar DAE.pdf	752E367EBBE87F2ACD0FF69BB556E45E

En MASPALOMAS, a 05/02/2025

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

Firmado por:	CABRERA LOPEZ DOLORES MARIA CARMEN	Fecha: 05-02-2025 11:07:57
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-002259	Fecha: 05-02-2025 11:07

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 28F811A6D792B560E07015CCD9B8EC42
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/28F811A6D792B560E07015CCD9B8EC42

Fecha de sellado electrónico: 05-02-2025 11:18:34 - 1/1 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:44

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 100/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54

AL AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

SECRETARIA DEL ORGANO AMBIENTAL

Doña Susana del Castillo y del Castillo, mayor de edad, de profesión empresaria, casada, vecina de Las Palmas de Gran Canaria, con domicilio en la C/López Botas, Nº 29, con CP 35001, con DNI número 42562473-F, actuando en su propio nombre y derecho y en su condición de heredera única y universal de su hermano **D. Juan del Castillo y del Castillo [Propietaria del 50% de 50%]** y los Hermanos **Dña. Rosario, D. Rafael y D. Fernando Bello del Castillo,** todos ellos mayores de edad, vecinos de Las Palmas de Gran Canaria, provincia de Las Palmas, con DNI números: nº 43.660.670-T, nº 42.846.634-A, nº 42.836.881-W respectivamente, y todos los anteriores habiendo designado al letrado Antonio J. Marrero Falcon, con DNI 43.766.970V representante ante este expediento como así consta, por medio del presente y como mejor proceda en Derecho,

DICE

I.- Que recientemente se la comunicado Requerimiento de Subsanación del expediente que se tramita ante ese Ayuntamiento denominado ***"Modificación Menor del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la Unidad de Actuación 47, Ampliación de Bellavista. Expediente : 202100323.***

II.- Que dado el alcance la subsanación solicitada la cual requiere de nuevos trabajos técnicos de orden ambiental, instamos **la ampliación del plazo** en base al artículo 32.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, -LPAC- el cual establece que:

> *"1. La Administración, salvo precepto en contrario, podrá conceder de oficio o a petición de los interesados, una ampliación de los plazos establecidos, que no exceda de la mitad*

Firmado por:	ANTONIO JOSE MARRERO - Firma Externa	Fecha: 06-02-2025 09:36:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-002395	Fecha: 06-02-2025 11:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 0F7746D9806D4F2BBA4D9C66C071CA58
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/0F7746D9806D4F2BBA4D9C66C071CA58

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:46 - 1/2 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:45

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 101/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54

de los mismos, si las circunstancias lo aconsejan y con ello no se perjudican derechos de tercero".

A la vista de lo anterior:

SOLICITAMOS que se tenga por aportado el presente escrito y por solicitada la ampliación del plazo concedido e orden a poder aportar debidamente la documentación a subsanar que se nos solicita.

En San Bartolomé de Tirajana a fecha 5.2.2025

P.O. Fdo: D. Antonio J Marrero Falcón

Letrado Icalpa nº 2631

NOMBRE MARRERO FALCON ANTONIO JOSE - NIF 43766970V

Firmado digitalmente por NOMBRE MARRERO FALCON ANTONIO JOSE - NIF 43766970V
Fecha: 2025.02.06 09:36:08 Z

Firmado por:	ANTONIO JOSE MARRERO - Firma Externa	Fecha: 06-02-2025 09:36:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-002395	Fecha: 06-02-2025 11:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 0F7746D9806D4F2BBA4D9C66C071CA58
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/0F7746D9806D4F2BBA4D9C66C071CA58

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:46 - 2/2 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:46

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 102/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54

Justificante de Presentación

Datos del Representante:

Documento identificativo:	43766970V - ANTONIO JOSE MARRERO FALCON
Dirección:	Calle TRIANA 22, 2ª PLANTA
	Palmas de Gran Canaria, Las 35002 (Provincia: Palmas, Las - País: España)
Teléfono de contacto:	928391616
Correo electrónico:	antonio.marrero@lexelia.es
Alerta Email:	Si — Alerta Sms: No

Datos de los Interesados:

Datos del Interesado:

Documento identificativo:	42562473F - SUSANA DEL CASTILLO Y DEL CASTILLO
Dirección:	Calle LÓPEZ BOTAS, 29
	Palmas de Gran Canaria, Las 35001 (Provincia: Palmas, Las - País: España)
Teléfono de contacto:	928391616
Correo electrónico:	antonio.marrero@lexelia.es

Número de registro:	REGAGE25e00008504438
Número de registro provisional:	N/A
Fecha y hora de presentación:	06/02/2025 11:02:53
Fecha y hora de registro:	06/02/2025 11:02:56
Tipo de registro:	Entrada
Oficina de registro electrónico:	Reg. Administración General del Estado
Organismo destinatario:	L01350192 - Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana
Organismo raíz:	L01350192 - Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana
Nivel de administración:	Administración Local

Asunto:	AMPLIACIÓN DEL PLAZO SUBSANACIÓN EXPDTE. 3121/21 MODIFICACIÓN MENOR UA-47 PGOU
Expone:	A LA SECRETARIA DEL ORGANO AMBIENTAL DEL AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA SOLICITUD AMPLIACIÓN DEL PLAZO PARA SUBSANACIÓN EN EXPEDIENTE DE MODIFICACION MENOR DE UA-47 DEL PGOU DE SBDT EXPEDIENTE NUMERO: 3121/21
Solicita:	Que se tenga por aportado el presente escrito y por solicitada la ampliación del plazo concedido e orden a poder aportar debidamente la documentación a subsanar que se nos solicita.

Documentos anexados:

Nombre: Ampliación plazo subsanación Modificación Menor UA 47.pdf
Algoritmo: SHA-512

El presente justificante tiene validez a efectos de presentación de la documentación en este Registro Electrónico y no prejuzga la admisión del escrito para su tramitación. La fecha y hora de este Registro Electrónico es la de la Sede electrónica del Punto de Acceso General (https://sede.administracion.gob.es/). El inicio del cómputo de los plazos que hayan de cumplir las Administraciones Públicas vendrá determinado por la fecha y hora de presentación en el registro electrónico de cada Administración u organismo.

De acuerdo con el art. 31.2b de la Ley39/15, a los efectos del cómputo de plazo fijado en días hábiles, y en lo que se refiere al cumplimiento de plazos por los interesados, la presentación en un día inhábil se entenderá realizada en la primera hora del primer día hábil siguiente salvo que una norma permita expresamente la recepción en día inhábil.

De acuerdo con el Art. 28.7 de la Ley 39/15, el interesado de esta solicitud se responsabiliza de la veracidad de los documentos que presenta.

Firmado por:	SELLO ELECTRONICO DE LA SGAD - Firma Externa	Fecha: 06-02-2025 10:02:57
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-002395	Fecha: 06-02-2025 11:42

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 73D8BB03FFC292E163E7650039CB31CE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/73D8BB03FFC292E163E7650039CB31CE

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:47 - 1/2 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:47

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 103/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54

El presente justificante tiene validez a efectos de presentación de la documentación en este Registro Electrónico y no prejuzga la admisión del escrito para su tramitación. La fecha y hora de este Registro Electrónico es la de la Sede electrónica del Punto de Acceso General (https://sede.administracion.gob.es/). El inicio del cómputo de los plazos que hayan de cumplir las Administraciones Públicas vendrá determinado por la fecha y hora de presentación en el registro electrónico de cada Administración u organismo.

De acuerdo con el art. 31.2b de la Ley39/15, a los efectos del cómputo de plazo fijado en días hábiles, y en lo que se refiere al cumplimiento de plazos por los interesados, la presentación en un día inhábil se entenderá realizada en la primera hora del primer día hábil siguiente salvo que una norma permita expresamente la recepción en día inhábil.

De acuerdo con el Art. 28.7 de la Ley 39/15, el interesado de esta solicitud se responsabiliza de la veracidad de los documentos que presenta.

Firmado por:	SELLO ELECTRONICO DE LA SGAD - Firma Externa	Fecha: 06-02-2025 10:02:57
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-002395	Fecha: 06-02-2025 11:42
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 73D8BB03FFC292E163E7650039CB31CE Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/73D8BB03FFC292E163E7650039CB31CE		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:27:47	- 2/2 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:47

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 104/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625696

10/2010

JOSÉ LUIS PARDO LÓPEZ
NOTARIO
C/. Galicia, 32
35007 Las Palmas de G. Canaria
Tlf.: 928 472 998 / Fax: 928 22 81 04

CONSTITUCION DE SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA CONFORME LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO QUINTO DEL REAL DECRETO-LEY 13/2010:

"CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA"

NUMERO: QUINIENTOS DIECISÉIS

En Las Palmas de Gran Canaria a cuatro de marzo de dos mil once.- ----------

Ante mi **JOSE LUIS PARDO LOPEZ**, Notario del Ilustre Colegio de las Islas Canarias con residencia en Las Palmas de Gran Canaria.----------

COMPARECE

DON MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO, mayor de edad, casado con doña Lidia Esther Antúnez Rodríguez (43.255.937-K) en régimen económico matrimonial de gananciales, vecino de Las Palmas de Gran Canaria (Las Palmas), con domicilio en calle Lord Byron, número 5 y con D.N.I. y N.I.F. número 42.762.588-E. ----------

IDENTIFICO al señor compareciente por su reseñado documento de identidad, conforme al articulo 23, apartado c) de la Ley del Notariado. Copia de dicho documento una vez comprobada su concordancia, lo conservaré en soporte informático, para dar

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 1/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:47

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 105/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54

cumplimiento al artículo 4 de la Orden EHA/114/2008 de 29 de enero. ----------

INTERVIENE en su propio nombre y derecho.-. ----------

Tiene a mi juicio, capacidad legal necesaria para formalizar la presente escritura pública de **CONSTITUCION DE SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, y al efecto, ----------

EXPONE

PRIMERO.- Que con el nombre de **"CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA"** tiene la voluntad de constituir una Sociedad de Responsabilidad Limitada, con sujeción a las normas que establece el **Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio**, (en adelante "La Ley") **y especialmente a lo establecido en el Real Decreto Ley 13/2010** y demás aplicables de carácter general o especial ----------

SEGUNDO- Que proceden a la constitución de la expresada sociedad con arreglo a las siguientes ----------

ESTIPULACIONES

PRIMERA. CONSTITUCION.- DON MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO constituye una Sociedad de Responsabilidad Limitada con la denominación **"CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA"**, con un capital de **TRES MIL SEIS EUROS (3.006,00 €)**, domiciliada en calle Josefina Mayor, N.º 50, Polígono Industrial El Goro, de Telde (LAS PALMAS) y de carácter unipersonal. ---------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 2/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 106/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625695

10/2010

Dicha Sociedad se regirá por el siguiente orden de fuentes: 1º.- Por las disposiciones legales imperativas; 2º.- Por los Estatutos; y 3º.- Por las demás disposiciones legales aplicables. ----

ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD

"CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA"

CAPITULO I

DENOMINACIÓN, OBJETO, DOMICILIO Y DURACIÓN

ARTICULO 1º.- Esta Sociedad se denomina **"CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA"** y se regirá por las normas que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, (en adelante "La Ley") y demás aplicables de carácter general o especial, y los presentes estatutos y acuerdos sociales posteriores. ----------

ARTÍCULO 2º.- Constituye el objeto de la Sociedad: ----------

La elaboración, transformación, envasado, importación, exportación, compraventa, almacenamiento, distribución y comercialización en general de todo tipo de productos vegetales, cárnicos, pescados, mariscos y demás productos marinos. ----------

Elaboración, distribución y comercialización en general de

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 3/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 107/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54

piensos para animales y materias primas para su preparación.-------

La instalación y explotación, incluso en régimen de arrendamiento, de almacenes de depósitos comerciales, plantas frigoríficas y de maquinaria y equipamiento en general de industrias de elaboración, transformación y envasado de todo tipo de productos vegetales, cárnicos, pescados, mariscos y demás animales y productos marinos. ----------

La comercialización de toda clase de productos, en particular de negocios o establecimientos de supermercados e hipermercados. ----------

La elaboración, distribución y comercialización de alimentos precocinados y preparados y en general prestación de los servicios denominados de catering. ----------

La promoción, formación, construcción y comercialización en régimen de compraventa, arrendamiento o por cualquier otro título, de parcelaciones, urbanizaciones, viviendas, chalets, apartamentos, locales comerciales, almacenes, aparcamientos de vehículos, naves industriales o cualquier otro tipo de bienes o realizaciones inmobiliarias.----------

La construcción, compraventa, arrendamiento y explotación de hoteles, apartoteles y demás establecimientos de alojamientos hoteleros o extra hoteleros. El arrendamiento de toda clase de bienes muebles mediante los instrumentos públicos legalmente existentes. ----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 4/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 108/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625694

10/2010

Las actividades enumeradas podrán ser también desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, mediante la participación en otra Sociedad con objeto análogo. ----------

Queda excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad. ----------

Las actividades contenidas en los apartados anteriores quedan fuera del ámbito de aplicación de la Ley 2/2007 de 15 de marzo, de sociedades profesionales, en el sentido de que no son ejercitadas directamente por la sociedad, sino que esta sirve de intermediación entre los profesionales con titulación oficial que las ejerciten y el cliente o solicitante de las prestación de dichas actividades profesionales. ----------.

ARTICULO 3º.- El domicilio social queda fijado en **calle Josefina Mayor, N.º 50, Polígono Industrial El Goro, de Telde (LAS PALMAS).**----------

El cambio de domicilio social consistente en su traslado dentro del mismo término municipal, no exigirá el acuerdo de la Junta General, pudiendo acordarse por el Órgano de Administración de la Sociedad; en cualquier otro caso, se exigirá el acuerdo de la Junta

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 5/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 109/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54

General. ----------

El Órgano de Administración será competente para decidir o acordar la creación, la supresión o el traslado de las sucursales, agencias y representaciones en cualquier lugar que estime conveniente.----------

El acuerdo de transferir al extranjero el domicilio de la sociedad sólo podrá adoptarse cuando exista un Convenio Internacional vigente en España que lo permita con mantenimiento de la misma personalidad jurídica. ----------

ARTICULO 4º.- Su duración es indefinida y da comienzo a sus operaciones el día de la firma de la escritura de constitución. ---

CAPITULO II

CAPITAL SOCIAL - PARTICIPACIONES

ARTICULO 5º.- El capital social íntegramente suscrito y desembolsado se fija en **TRES MIL SEIS EUROS (3.006,00 €)**, dividido en **TRES MIL SEIS** participaciones SOCIALES, numeradas de la uno a la tres mil seis, ambas inclusive, de **UN EURO (1,00 €)** de valor nominal, cada una de ellas, acumulables e indivisibles, que no tendrán el carácter de valores, no podrán estar representadas por medio de títulos o de anotaciones en cuenta, ni denominarse acciones. ----------

Las participaciones atribuirán a los socios los mismos derechos, con las excepciones expresamente establecidas en la Ley. ----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 6/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 110/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625693

10/2010

ARTICULO 6º.- La transmisión de las participaciones sociales, así como la constitución del derecho real de prenda sobre las mismas, deberá constar en documento público.----------

La constitución de derechos reales diferentes del referido en el párrafo anterior sobre las participaciones sociales deberá constar en escritura pública.----------

El adquiriente de las participaciones sociales podrá ejercer los derechos de socio frente a la sociedad desde que ésta tenga conocimiento de la transmisión o constitución del gravamen.---------

Hasta la inscripción de la sociedad o, en su caso, del acuerdo de aumento del capital en el Registro Mercantil no podrán transmitirse las participaciones sociales. ----------

Será enteramente libre la transmisión voluntaria de participaciones sociales por actos inter vivos entre socios, así como la realizada en favor del cónyuge, ascendientes o descendientes del socio o en favor de sociedades pertenecientes al mismo grupo que la transmítete.----------

Fuera de los casos previstos en el párrafo anterior, la transmisión voluntaria de participaciones sociales por actos inter vivos se regirá por las siguientes reglas: ----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 7/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 111/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54

a) El socio que se proponga transmitir su participación o participaciones deberá comunicarlo por escrito al Órgano de Administración, haciendo constar el número y características de las participaciones que pretende transmitir, la identidad del adquiriente y el precio y demás condiciones de la transmisión.----------

b) La transmisión quedará sometida al consentimiento de la sociedad, que se expresará mediante acuerdo de la Junta General, previa inclusión del asunto en el orden del día, adoptado por la mayoría ordinaria establecida por la Ley. ----------

c) La sociedad sólo podrá denegar el consentimiento si comunica al transmítete, por conducto notarial, la identidad de uno o varios socios o terceros que adquieran la totalidad de la participaciones. No será necesaria ninguna comunicación al transmítete si concurrió a la Junta General donde se adoptaron dichos acuerdos. Los socios concurrentes a la Junta General tendrán preferencia para la adquisición. Si son varios los socios concurrentes interesados en adquirir, se distribuirán las participaciones sociales entre todos ellos a prorrata de su participación en el capital social.----------

d) El precio de las participaciones, la forma de pago y las demás condiciones de la operación, serán las convenidas y comunicadas a la sociedad por el socio transmítete. Si el pago de la totalidad o de parte del precio estuviera aplazado en el proyecto de transmisión, para la adquisición de las participaciones será

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 8/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 112/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625692

10/2010

requisito previo que una entidad de crédito garantice el pago del precio aplazado.----------

En los casos en que la transmisión proyectada fuera a título oneroso distinto de la compraventa o a título gratuito, el precio de adquisición será el fijado de común acuerdo por las partes y, en su defecto, el valor real de las participaciones el día en que se hubiere comunicado a la sociedad el propósito de transmitir. Entendiéndose por valor real, el valor razonable determinado por auditor de cuentas, que no sea el que tuviere designado la sociedad, siendo confiada tal misión al Auditor que de común acuerdo designen los interesados o, que, a solicitud de cualquiera de ellos, nombre el Registrador Mercantil del domicilio social.----------

En los casos de aportación a sociedad anónima o comanditaria por acciones, se entenderá por valor real de las participaciones el que resulte del informe elaborado por el experto independiente nombrado por el Registrador mercantil. ----------

e) El documento público de transmisión deberá otorgarse en el plazo de un mes a contar desde la comunicación por la sociedad de la identidad del adquiriente o adquirientes. ----------

f) El socio podrá transmitir las participaciones en las

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 9/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 113/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54

condiciones comunicadas a la sociedad, cuando hayan transcurrido tres meses desde que hubiera puesto en conocimiento de ésta su propósito de transmitir sin que la sociedad le hubiera comunicado la identidad del adquiriente o adquirientes. ----------

En caso de transmisión forzosa a que se refiere el artículo 109 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio de la Ley, los socios y, en su defecto, la sociedad tendrán derecho de adquisición preferente, en los términos y con las condiciones que el indicado precepto consagra. ----------

ARTICULO 7º.- La Adquisición de alguna participación social por sucesión hereditaria, confiere al heredero o legatario la condición de socio. ----------

ARTICULO 8º.- La sociedad llevará un Libro registro de socios, en el que se harán constar la titularidad originaria y las sucesivas transmisiones, voluntarias o forzosas, de las participaciones sociales, así como la constitución de derechos reales y otros gravámenes sobre las mismas. En cada anotación se indicará la identidad y domicilio del titular de la participación o del derecho o gravamen constituido sobre aquella. ----------

La sociedad sólo podrá rectificar el contenido del Libro registro si los interesados no se hubieren opuesto a la rectificación en el plazo de un mes desde la notificación fehaciente del propósito de proceder a la misma.----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 10/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 114/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625691

10/2010

Cualquier socio podrá examinar el Libro registro de socios, cuya llevanza y custodia corresponde al órgano de administración.----------

El socio y los titulares de derechos reales o gravámenes sobre las participaciones sociales, tienen derecho a obtener certificación de las participaciones, derechos o gravámenes registrados a su nombre.----------

Los datos personales de los socios podrán modificarse a su instancia, no surtiendo entre tanto efectos frente a la sociedad. ------

ARTICULO 9º.- En caso de copropiedad sobre una o varias participaciones sociales, los copropietarios habrán de designar una sola persona para el ejercicio de los derechos de socio, y responderán solidariamente frente a la sociedad de cuantas obligaciones se deriven de ésta condición. La misma regla se aplicará a los demás supuestos de cotitularidad de derechos sobre las participaciones. ----------

ARTICULO 10º.- En el caso de usufructo de participaciones, la cualidad de socio reside en el nudo propietario, pero el usufructuario tendrá derecho, en todo caso, a los dividendos acordados por la sociedad durante el usufructo. El ejercicio de los

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 11/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 115/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54

demás derechos de socio corresponde al nudo propietario.----------

En las relaciones entre el usufructuario y el nudo propietario regirá lo que determine el título constitutivo del usufructo y, en su defecto, lo dispuesto en la legislación civil aplicable.----------

ARTICULO 11º.- En el caso de prenda de participaciones sociales corresponderá al propietario de éstas el ejercicio de los derechos de socio. ----------

En caso de ejecución de la prenda de participaciones se aplicarán las reglas previstas para el caso de transmisión forzosa por el artículo 109 de la Ley, del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio. ----------

En caso de embargo de participaciones, se observarán las mismas reglas, siempre que sean compatibles con el régimen específico del embargo.----------

CAPITULO III

ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD

JUNTA GENERAL

ARTICULO 12º.- La sociedad será administrada y representada por un Órgano de Administración, que podrá estar configurado por un Administrador Único, varios Administradores que actúen solidaria o conjuntamente, nombrado por la Junta General de socios, que podrá optar, alternativamente, por cualquiera de las modalidades de Administración citadas, sin

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 12/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 116/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625690

10/2010

necesidad de modificación estatutaria. Para ser nombrado administrador no se requerirá la condición de socio. La duración del cargo de administrador será indefinida, y podrán ser separados por la expresada Junta en cualquier momento. ----------

El número de administradores será como mínimo de uno y como máximo de doce. ----------

ARTICULO 13º.- Los socios, reunidos en Junta General, decidirán en los asuntos propios de la competencia de la Junta. Todos los socios incluso los disidentes y los que no hayan participado en la reunión, quedan sometidos a los acuerdos de la Junta General. ----------

Los acuerdos sociales se adoptarán por mayoría de los votos validamente emitidos, siempre que representen al menos un tercio de los votos correspondientes a las participaciones sociales en que se divida el capital social excepto en los casos en que se requiera, según la legislación aplicable, la presencia de un porcentaje distinto del capital social. No se computarán los votos en blanco. ----------

El aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los Estatutos sociales para la que no se exija

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 13/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 117/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54

mayoría cualificada requerirán el voto favorable de más de la mitad de los votos correspondientes a las participaciones en que se divida el capital social.----------

La autorización a los administradores para que se dediquen, por cuenta propia o ajena, al mismo, análogo o complementario genero de actividad que constituya el objeto social; la supresión o la limitación del derecho de preferencia en los aumentos de capital; la transformación, la fusión, la escisión, la cesión global de activo y pasivo y el traslado del domicilio social al extranjero, y la exclusión de socios requerirán el voto favorable de, al menos, dos tercios de los votos correspondientes a las participaciones en que se divida el capital social.----------

Es competencia de la Junta General deliberar y acordar sobre todos los asuntos en que tenga interés la sociedad. ----------

Todos los socios tienen derecho de asistir a la Junta General. El socio podrá hacerse representar en las reuniones de la Junta General por medio de otro socio, su cónyuge, ascendientes, descendientes o persona que ostente poder general conferido en documento público con facultades para administrar todo el patrimonio que el representado tuviere en territorio nacional. La representación comprenderá la totalidad de las participaciones de que sea titular el socio representado y deberá conferirse por escrito. Si no constare en documento público deberá ser especial para cada Junta. ----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 14/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 118/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625689

10/2010

ARTICULO 14º.- La Junta General será convocada por el Órgano de administración y, en su caso, por los liquidadores de la sociedad.----------

El órgano de administración convocará la Junta General para su celebración dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio con el fin de censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado. Si estas Juntas Generales no fueren convocadas dentro del plazo legal, podrán serlo por el Juez de Primera Instancia del domicilio social, a solicitud de cualquier socio y previa audiencia de los administradores.----------

El Órgano de administración convocará asimismo la Junta General siempre que lo considere necesario o conveniente y, en todo caso, cuando lo soliciten uno o varios socios que representen, al menos, el cinco por ciento del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta. En este caso, la Junta General deberá ser convocada para su celebración dentro del mes siguiente a la fecha en que se hubiere requerido notarialmente al Órgano de administración para convocarla, debiendo incluirse necesariamente en el orden del día los asuntos que hubiesen sido

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 15/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 119/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54

objeto de solicitud.----------

Si el Órgano de administración no atiende oportunamente a la solicitud, podrá realizarse la convocatoria por el Juez de Primera Instancia del domicilio social, si lo solicita el porcentaje del capital social a que se refiere el párrafo anterior y previa audiencia de los administradores. ----------

En caso de muerte o cese del administrador único, de todos los administradores que actúen individualmente, de alguno de los administradores que actúen conjuntamente, sin que existan suplentes, cualquier socio podrá solicitar del Juez de Primera Instancia del domicilio social la convocatoria de Junta General para el nombramiento de los administradores. Además cualquiera de los administradores que permanezcan en el ejercicio del cargo podrá convocar la Junta General con ese sólo objeto. ----------

Las Juntas Generales serán convocadas mediante carta certificada y con acuse de recibo o notificación por conducto notarial o burofax, dirigida, individualmente a cada uno de los socios, al domicilio designado al efecto o al que conste en el Libro registro de socios. La convocatoria de la Junta, en caso de traslado internacional del domicilio social, debe publicarse en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de gran circulación en la provincia en la que la sociedad tenga su domicilio, con dos meses de antelación como mínimo a la fecha prevista para su celebración. ----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 16/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 120/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625688

10/2010

Entre la convocatoria y la fecha prevista para la celebración de la reunión deberá existir un plazo de, al menos, quince días, computándose dicho plazo desde la fecha en que hubiese sido remitido o notificado notarialmente el anuncio al último de ellos. -----

La convocatoria expresará el nombre de la sociedad, la fecha y hora de la reunión, así como el orden del día, en el que figurarán los asuntos a tratar. Figurará asimismo en el anuncio de la convocatoria el nombre de la persona o persona que realicen la comunicación.----------

La Junta General se celebrará en el término municipal donde la sociedad tenga su domicilio. Si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración, se entenderá que la Junta ha sido convocada para su celebración en el domicilio social. ----------

Actuarán de Presidente y Secretario de la Junta, en caso de Administrador único, actuará de Presidente el administrador y de Secretario el socio que elijan los concurrentes a la reunión, en caso de varios administradores que actúen individual o conjuntamente, actuará de Presidente el Administrador de mayor edad y de Secretario el mas joven.----------

ARTICULO 15º.- Todos los acuerdos sociales deberán

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 17/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 121/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54

constar en acta. El acta incluirá necesariamente la lista de asistentes y deberá ser aprobada por la propia Junta al final de la reunión o, en su defecto, y dentro del plazo de quince días, por el Presidente de la Junta General y dos socios interventores, uno en representación de la mayoría y otro por la minoría. ----------

También se podrá levantar acta notarial de la Junta General en los términos que resultan del artículo 203 de la Ley reguladora.--

ARTICULO 16º.- La Junta General quedará validamente constituida para tratar de cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que esté presente o representada la totalidad del capital social y los concurrentes acepten por unanimidad la celebración de la reunión y el orden del día de la misma. ----------

La Junta Universal podrá reunirse en cualquier lugar del territorio nacional o del extranjero. ----------

ARTICULO 17º.- La representación de la sociedad, en juicio y fuera de él, corresponde al órgano de administración.----------

La atribución del poder de representación a los administradores se regirá por las siguientes reglas:----------

a) En el caso de Administrador único, el poder de representación corresponderá necesariamente a éste.----------

b) En el caso de varios administradores solidarios, el poder de representación corresponde a cada administrador.----------

c) En el caso de varios administrador conjuntos el poder de

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 18/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 122/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625687

10/2010

representación se ejercerá mancomunadamente, en cuyo caso el poder de representación se ejercerá mancomunadamente por dos cualesquiera de ellos.----------

El Órgano de Administración podrá realizar toda clase de actos de administración y representación y de disposición, obligacionales y de riguroso dominio, correspondiéndole la gestión de la sociedad y su representación frente a terceros. ----------

CAPITULO V

BALANCE Y APLICACIÓN DE RESULTADO

ARTICULO 18º.- El ejercicio social comenzará el día primero de Enero de cada año y finalizará el treinta y uno de Diciembre siguiente, sin perjuicio de la facultad de que la Junta decida variar éstas fechas, manteniendo el mismo lapso de tiempo entre una y otra.----------

El primer ejercicio social comenzará el día de la firma de la escritura de constitución.----------

ARTÍCULO 19º.- Se aplicará a las cuentas anuales de la sociedad lo dispuesto en TITULO VII del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio.----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 19/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 123/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54

A partir de la convocatoria de la Junta General, cualquier socio podrá obtener de la sociedad, de forma inmediata y gratuita, los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la misma, así como el informe de gestión y, en su caso, el informe de los auditores de cuentas. En la convocatoria se hará mención de este derecho. ----------

Durante el mismo plazo el socio o socios que representen al menos el cinco por ciento del capital podrán examinar en el domicilio social, por sí o en unión de experto contable, los documentos que sirvan de soporte y de antecedente de las cuentas anuales. ----------

ARTICULO 20º.- La distribución de dividendos a los socios se realizará en proporción a su participación en el capital social.---------

CAPITULO VI

DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD

ARTICULO 21º.- La Sociedad se disolverá por cualquiera de las causas enumeradas en las normas establecidas en el articulo 360 y siguientes el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio. ----------

ARTICULO 22º.- Quienes fueren administradores al tiempo de la disolución quedarán convertidos en liquidadores, salvo que la Junta General, al acordar la disolución, designe otros. La liquidación se ajustará, en todo caso, a lo dispuesto en el artículo

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 20/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 124/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625686

10/2010

371 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio. ----------

CAPITULO VII

DE LA RESOLUCIÓN DE DUDAS Y CONTROVERSIAS

ARTICULO 23º.- Con salvedad de los casos en los que las leyes establecen un procedimiento especial de obligatoria observancia, las diferencias que puedan surgir entre los socios, como tales o entre éstos y la Sociedad, o su Órgano de Administración, serán dirimidas por tres árbitros, en equidad, nombrados de conformidad con la Ley Reguladora del Arbitraje vigente, sin perjuicio de los derechos de impugnación de acuerdos establecidos en los artículos los artículos 204 y 251 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio. ----------

SEGUNDA. SUSCRIPCION Y DESEMBOLSO.- El capital social es de **TRES MIL SEIS EUROS (3.006,00 €)**, dividido en **TRES MIL SEIS participaciones sociales**, iguales, acumulables e indivisibles de **UN EURO (1,00 €)** de valor nominal cada una, que a efectos estadísticos y de identificación se numeran del uno a la tres

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 21/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 125/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54

mil seis, ambos inclusive, que son íntegramente suscritas y desembolsadas por el socio fundador, mediante ingreso-deposito en efectivo en entidad bancaria, según acreditan con **certificación** que **se incorpora** a esta matriz formando parte de ella. ----------

TERCERA. ORGANO DE ADMINISTRACION.- DON MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO, dando a este acto carácter de Junta Universal de socios de la Compañía, acuerda: ----------

a) Determinar que la Sociedad será inicialmente representada y administrada, por **plazo indefinido**, por: **UN ADMINISTRADOR ÚNICO**. ----------

b) Designar **ADMINISTRADOR ÚNICO** de la Compañía a **DON MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO**, cuyas circunstancias personales quedan reseñadas en la comparecencia de esta escritura; quien, presente en este acto, **acepta** su cargo y toma posesión del mismo, después de manifestar no estar incursa en las prohibiciones a que se refiere la estipulación quinta.----------

No se precisa la designación de Auditores de Cuentas por no ser necesario al reunir la Sociedad los requisitos establecidos en el artículo 108 para formular balance abreviado. ----------

CUARTA.- Para el período comprendido entre este acto y el de la inscripción de la Sociedad en el Registro Mercantil, se establecen las siguientes normas: ----------

1) -El Órgano de administración podrá ejercitar todas sus facultades de administración y representación y conferir

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 22/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 126/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625685

10/2010

apoderamientos con igual alcance. ----------

2) -La Junta General podrá adoptar acuerdos, dentro de su competencia, para la realización de actos durante dicho período.----

Por los actos realizados en virtud de lo previsto en esta estipulación cuarta, responderá solidariamente la Sociedad con todo su patrimonio y los socios hasta el límite de lo que se hubiesen obligado a aportar.----------

QUINTA.- Se prohíbe expresamente la ocupación o ejercicio de cargos de administración en esta Sociedad a las personas declaradas incompatibles por la Ley 12/95 11 de Mayo, especialmente las contenidas en la Ley 5/2006 de 10 de abril y la Ley 3/1997 de 8 de Mayo de incompatibilidades de los miembros del Gobierno del Estado y Altos Cargos de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, así como la correspondiente legislación autonómica. ----------

Asegura el nombrado para cargo en esta escritura, que no está incursos en incompatibilidad legal o estatutaria alguna. ----------

SEXTA.- DON MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO asevera que la denominación dada a la Sociedad aquí constituida no coincide con la de ninguna otra preexistente y lo acredita con la

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 23/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 127/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54

oportuna certificación del Registro Mercantil Central, que me entrega y dejo incorporada a esta matriz. ----------

SEPTIMA.- Advierto expresamente de la obligatoriedad de la inscripción de la presente escritura en el Registro Mercantil. ----------

De conformidad con lo establecido en el Registro Mercantil el otorgante consiente expresamente la inscripción parcial de la presente escritura y de los Estatutos, en el supuesto que cualquiera de sus cláusulas o estipulaciones adoleciese de algún defecto a juicio del Registrador Mercantil.----------

OCTAVA. Asimismo advierto yo, el Notario, a la señora compareciente, de lo dispuesto en los artículos 12 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital, y concordantes del Reglamento del Registro Mercantil, en relación a la situación de unipersonalidad de esta Sociedad; por lo que en tanto subsista la situación de unipersonalidad la Sociedad **hará constar expresamente su condición de unipersonal** en toda su documentación, correspondencia, notas de pedido, y facturas, así como en todos los anuncios que haya de publicar por disposición legal o estatutaria. ----------

NOVENA. SOLICITUD DE EXENCIONES FISCALES.- Los interesados **solicita expresamente las exenciones fiscales y bonificaciones arancelarias**, tanto Notariales como Regístrales, contenidas en el Real Decreto-Ley 13/2010, artículos tres y quinto.----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 24/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 128/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625684

10/2010

DÉCIMA.- PRÓRROGA DE LA RESERVA DE LA DENOMINACIÓN SOCIAL. ----------

Para evitar la caducidad de la reserva de la denominación social, SE SOLICITA del señor Registrador Mercantil que COMUNIQUE al Registrador Mercantil Central que esta escritura se encuentra en el Registro Mercantil pendiente de despacho y así obtener la prórroga de la reserva de la denominación de la compañía por otros dos meses, todo ello de acuerdo con lo establecido por el Art. 412,3 del Reglamento del Registro Mercantil.

UNDÉCIMA. REMISIÓN TELEMÁTICA.- La copia autorizada electrónica se remitirá de conformidad con el artículo 112.1 de la Ley 24/2.001 de 27 de diciembre, el artículo 249 del Reglamento Notarial, la Resolución de la DGRN de 4 de junio de 2.007, y de la obligación del Sr. Registrador de remitir al Notario las comunicaciones previstas por el artículo 112.4 de la citada Ley 24/2001 **y siempre con sujeción a los plazos establecidos en el Real Decreto-Ley 13/2010.**----------

La copia autorizada electrónica se expedirá por el Notario autorizante, conforme al artículo 17 bis 5 de la Ley de 28 de Mayo de 1862, del Notariado y al artículo 224.4 del Reglamento Notarial,

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 25/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 129/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54

y especialmente a lo establecido en el articulo quinto del Real Decreto Ley 13/2010,. En ningún caso deberá trasladarse a papel o reproducirse el contenido de la copia, a efectos fiscales u otros distintos de aquellos para los que se ha expedido y remitido. ---------

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN

Así lo dice y otorga en mi presencia. ----------

Quedan hechas las reservas y advertencias legales; en particular y a efectos fiscales advierto de las obligaciones y responsabilidades tributarias que incumben al partes en su aspecto material, formal y sancionador, y de las consecuencias de toda índole que se derivarían de la inexactitud de sus declaraciones. -----

Leída por mí la presente escritura al señor compareciente tras ser advertidos por mí del derecho que tienen a hacerlo por sí mismo, y al que renuncia, y enterado de su total contenido, la encuentra conforme, la ratifica y firma.----------

De haber identificado al señor compareciente, por su respectivo documento de identidad reseñado y exhibido, de su capacidad y legitimación, de que el consentimiento ha sido libremente prestado, de que el otorgamiento se ajusta a la legalidad y a la voluntad debidamente informada del otorgante e interviniente y de todo lo demás consignado en este instrumento público, extendido en trece folios de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie AH, números 6629844 y los doce anteriores.

Yo, el Notario, DOY FE.----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 26/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 130/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625683

10/2010

Sigue la firma de la compareciente.----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado.----------

Aplicación de Arancel, Ley de Tasas de 13 de Abril de 1.989.

BASE DE CÁLCULO: 3.006

Arancel aplicable nºs. 2, 4, 6 y 7

DERECHOS ARANCELARIOS: 175'24

DILIGENCIA DE INCORPORACION DE DOCUMENTO.- Referida a la escritura número **QUINIENTOS DIECISEIS** del dos mil once, de mi protocolo general ordinario. ----------

Las Palmas de Gran Canaria a cuatro de marzo de dos mil once. ----------

Para hacer constar que el día de hoy recibo a través de la Plataforma e-notario Comunicación Acreditativa del Número de Identificación Fiscal de la sociedad que se constituye: B76088418.----------

De todo ello y de lo demás contenido en esta diligencia,

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC			
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 27/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48	

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D			
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 131/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54	

extendido a continuación de la escritura que la precede y en el presente folio de papel exclusivo para documentos notariales.--------

Yo, el Notario, DOY FE.----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado.----------

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN TELEMÁTICA Y RECEPCIÓN DEL NÚMERO DE ENTRADA referida a la escritura **QUINIENTOS DIECISÉIS d**el año dos mil **once** de mi protocolo general ordinario. ----------

En Las Palmas de Gran Canaria a cuatro de marzo de dos mil once.----------

La pongo yo, el Notario, para hacer constar que en el día de hoy he remitido por vía telemática al Registro de la Propiedad copia autorizada electrónica de la escritura que antecede, a los efectos de la inscripción en el/los mismo/s.----------

Asimismo, el día de hoy he recibido por vía telemática la comunicación relativa a la entrada de la escritura en el Registro DE MERCANTIL DE LAS PALMAS la cual resultan los siguientes datos: ----------

- Fecha: **04/03/2011**----------
- Hora: **13:11:12**----------
- Año: **2011** ----------
- Número:**2520**----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 28/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 132/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625682

10/2010

- Libro:1.----------

De todo lo cual, así como de extenderse esta diligencia a continuación de la escritura que la motiva, en el presente folio de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie AH, número 6624763. ----------

Yo, el Notario, **DOY FE.** ----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado.----------

DILIGENCIA DE RECEPCIÓN DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN FIRMADO DIGITALMENTE POR EL REGISTRO referida a la **QUINIENTOS DIECISÉIS** del año dos mil **once** de mi protocolo general ordinario.----------

En Las Palmas de Gran Canaria a cuatro de marzo de dos mil once.----------

La pongo yo, el Notario, para hacer constar que en el día de hoy he recibido por vía telemática la comunicación (firmada digitalmente, y debidamente verificada, por el Registro MERCANTIL DE LAS PALMAS) del Asiento de Presentación que la

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 29/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 133/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54

presente escritura ha causado en el citado Registro, y que es del siguiente tenor literal: ----------

- **Libro Diario 198**----------
- **Asiento 204** ----------

De todo lo cual, así como de extenderse esta diligencia a continuación de la escritura que la motiva, en este folio de papel exclusivo para documentos notariales de la serie AH, número 6624764. ----------

Yo, el Notario, DOY FE. ----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado.----------

DILIGENCIA.- referida a la escritura número **QUINIENTOS DIECISÉIS** del año dos mil once de mi protocolo general ordinario. ----------.

En Las Palmas de Gran Canaria a nueve de marzo de dos mil once. ----------

La pongo yo, el Notario, para hacer constar que en el día de hoy he recibido calificación defectuosa del registro mercantil por falta de liquidación del impuesto, no pudiendo dar cumplimiento a la legislación vigente Real Decreto ley 13/2010.----------

De todo lo cual, así como de extenderse esta diligencia a continuación de la escritura que la motiva, en este folio de papel

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 30/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 134/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625681

10/2010

exclusivo para documentos notariales de la serie AH, números 6624765. ----------

Del total contenido de esta escritura extendida en diecisiete folios de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie AH, números 6629844, los doce anteriores en orden, de la serie AG, numero 1167074, de la serie AH, numeros 6624763, 6624764 y 6624765. ----------

Yo, el Notario, **DOY FE**. ----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado. ----------

DOCUMENTOS UNIDOS

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 31/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 135/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54

REGISTRO MERCANTIL CENTRAL
SECCION DE DENOMINACIONES

PRINCIPE DE VERGARA, 94
TELÉF. 902 88 44 42
28006 MADRID

CERTIFICACION Nº. 11032318

DON **José Luis Benavides del Rey** , Registrador Mercantil Central, en base a lo interesado por:
D/Da. **MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO,**
en solicitud presentada al Diario con fecha 25/02/2011, asiento 11032684,

CERTIFICO: Que **NO FIGURA** registrada la denominación

CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA

En consecuencia, **QUEDA RESERVADA DICHA DENOMINACION** a favor del citado interesado, por el plazo de **SEIS MESES** desde la fecha que a continuación se indica, conforme a lo establecido en el articulo 412.1 del reglamento del Registro Mercantil.

Madrid, a Veintiocho de Febrero de Dos Mil Once.

EL REGISTRADOR,

REGISTRO MERCANTIL CENTRAL
JOSE LUIS BENAVIDES DEL REY
MADRID

NOTA.- Esta certificación tendrá una vigencia, a efectos de otorgamiento de escritura, de TRES MESES contados desde la fecha de su expedición, de conformidad a lo establecido en el art. 414.1 del Reglamento del Registro Mercantil.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 32/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 136/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625680

10/2010

"la Caixa"

Andrés Guerra Pérez, Apoderado de la oficina 8626, CENTRO DE EMPRESAS DE LAS PALMAS de la CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA, "la Caixa", inscrita con el número 2100 en el Registro Especial de Cajas de Ahorro del Banco de España y con el número 1 en el Registro de Cajas de Ahorro de la Generalitat de Catalunya, figurando asimismo inscrita con el número 3003 en el Registro Mercantil de Barcelona, tomo 20397, folio 1, hoja B-5614, inscripción 1ª, con NIF G-58-899998 y domiciliada en Barcelona, Avenida Diagonal 621-629

CERTIFICA

Que a efectos de lo establecido en el Reglamento del Registro Mercantil, en la Oficina 8626, CENTRO DE EMPRESAS DE LAS PALMAS, se han realizado las siguientes operaciones:
En la cuenta corriente a la vista número 2100-8626-47-0200059931 y a nombre de la entidad CARNICA GLOBAL S.L. EN CONSTITUCION , se han ingresado las cantidades y en las fechas que a continuación se indican:
Fecha 03/03/2011, Importe 3.006,00 Euros

Que según escrito de fecha 03/03/2011 suscrito por CARNICA GLOBAL S.L. EN CONSTITUCION , las aportaciones dinerarias efectuadas han sido realizadas a efectos de la constitución de la sociedad por las personas, en las cantidades y en las fechas que seguidamente se detallan:
Don Miguel Saavedra Alvarado, Importe 3.006,00 Euros, Fecha 03/03/2011
Y para que así conste y surta efecto ante quien proceda, a petición del interesado, libra la presente certificación en LAS PALMAS DE GRAN CANARIA a 03/03/2011.

CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA
8626, CENTRO DE EMPRESAS DE LAS PALMAS

"la Caixa"
-3 MAR 2011
Centro de Empresas
de Las Palmas - 8626
León y Castillo, 8
35008 LAS PALMAS DE G.C.

Ref: 8626-0027-2011

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC			
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 33/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48	

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D			
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 137/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54	

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AG1167075

08/2010

ESPAÑA NOTARIO

Agencia Tributaria

Servicio Telemático de Solicitud de NIF Provisional del Consejo General del Notariado y la Agencia Estatal de la Administración Tributaria

Nº Expediente AEAT
2011C3608840054H

COMUNICACIÓN ACREDITATIVA DEL NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL

La presente comunicación ha sido remitida por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.

Este documento tiene plena validez para acreditar su Número de Identificación Fiscal (NIF).

El Número de Identificación Fiscal (NIF) que figura en la presente comunicación podrá ser comprobado en la página web de la Agencia Tributaria (www.agenciatributaria.es), accediendo a Oficina Virtual / Otros Trámites / Certificaciones Tributarias y, en el grupo de servicios sin certificado de usuario, seleccionando el servicio de Comprobación de la autenticidad de las Tarjetas de Identificación Fiscal con código electrónico. Para ello la propia Agencia Tributaria le remitirá próximamente, por correo ordinario y al domicilio fiscal de la sociedad, una notificación que contiene la Tarjeta de Identificación Fiscal con el código electrónico necesario para efectuar la verificación correspondiente de la validez de la certificación.

El NIF que le ha sido asignado tiene carácter provisional. En breve plazo recibirá, en su domicilio fiscal, en papel, el documento identificador de la tarjeta acreditativa.

Le recordamos que tiene la obligación de aportar la documentación pendiente necesaria para la asignación del NIF definitivo. Una vez cumplidos los trámites administrativos pertinentes, el NIF definitivo le será remitido al domicilio fiscal de la sociedad.

Recuerde que debe incluir su NIF en todos los documentos de naturaleza o con trascendencia tributaria que expida como consecuencia del desarrollo de su actividad, así como en todas las autoliquidaciones, declaraciones, comunicaciones o escritos que presente ante la Administración Tributaria.

NIF Provisional
B76088418

Fecha de expedición del NIF Provisional	**04/03/2011**
Razón o denominación social	**CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA**
Domicilio social	**Josefina Mayor, 50 - 35001 Palmas de Gran Canaria (Las) (Las Palmas)**
Domicilio fiscal	**Josefina Mayor, 50 - 35001 Palmas de Gran Canaria (Las) (Las Palmas)**
Código electrónico justificante de la presentación de solicitud de NIF Provisional	**B0821805AFF4BED4**
Número y fecha del documento notarial en el que se constituye la sociedad	**516, 04/03/2011**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 34/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 138/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625679
AH6624604

10/2010

10/2010

Fecha: 04/03/2011

Hora: 13:11:12

Libro: 1

Año: 2011

Número: 2520

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC			
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 35/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48	

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D			
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 139/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54	

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6624603

10/2010

Registro Mercantil Las Palmas
EMILIO CASTELAR, 4 Y 6. 2 PLANTA.
35007 - LAS PALMAS DE G.C.

Notificación de Asiento de Presentación

Se pone en su conocimiento que el documento con número de entrada **1/2011/2.520,0** correspondiente a la sociedad **CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA** autorizado en **LAS PALMAS DE G.C.**, número de protocolo **2011/516** el día **cuatro de marzo de dos mil once** fue presentado el día **cuatro de marzo de dos mil once** en el diario **198**, asiento **204**.

LAS PALMAS DE G.C. , **a cuatro de marzo de dos mil once**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC			
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 36/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48	

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D			
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 140/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54	

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625678

10/2010

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

3.- La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 37/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 141/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625702

10/2010

Registro Mercantil Las Palmas
EMILIO CASTELAR, 4 Y 6. 2 PLANTA.
35007 - LAS PALMAS DE G.C.

Notificación de Suspensión de Inscripción por defectos

Don Francisco de Asis Fernandez Rodriguez, Registrador Mercantil de LAS PALMAS MERC., previo el consiguiente examen y calificación, de conformidad con los artículos 18 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada conforme a los siguientes HECHOS y FUNDAMENTOS DE DERECHO:

HECHOS

DIARIO / ASIENTO: 198 / 204
F. PRESENTACION: 04/03/2011
ENTRADA: 1/2011/2.520,0
SOCIEDAD: CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA
HOJA:
AUTORIZANTE: PARDO LOPEZ, JOSé LUIS
PROTOCOLO: 2011/516 de 04/03/2011

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1.- Falta nota sobre liquidación del IMPUESTO, en unión de CARTA DE PAGO. - Artículo 256 de la Ley Hipotecaria y 51.13 de su Reglamento, artículo 86.1 del RRM y artículo 122 del Real Decreto 828/1995 de 29 de mayo por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados-.

2.- El/los defecto/s anterior/es tiene/n la consideración de subsanable/s, no habiéndose tomado anotación preventiva de suspensión conforme al artículo 62.4 del Reglamento del Registro Mercantil por no haberse solicitado.

En relación con la presente calificación :

Puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a los arts. 19 bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria y al Real Decreto 1039/2003, en el plazo de quince días a contar desde la fecha de notificación, sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación que el interesado entienda procedente.

Puede impugnarse directamente ante el Juzgado de lo Mercantil de esta capital mediante demanda que deberá interponerse dentro del plazo de dos meses, contados desde la notificación de esta calificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal conforme a lo previsto en los artículos 324 y 328 de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción por Ley 24/2005 de 18 de Noviembre.

Cabe interponer recurso en este Registro Mercantil para la Dirección General

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 38/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 142/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625677

10/2010

de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de notificación en los términos de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 15º del R.R.M. contando la presente nota de calificación con la conformidad del cotitular del Registro.

LAS PALMAS DE G.C., nueve de marzo de dos mil once

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC			
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 39/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48	

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D			
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 143/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54	

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625701

10/2010

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

3.- La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.

ES CO-

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 40/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 144/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625676

10/2010

-PIA DE SU MATRIZ, con la que concuerda que bajo el número de orden al principio indicado obra en mi protocolo general de instrumentos públicos, donde dejo nota. Y a instancias de **la entidad otorgante** según interviene, la expido en veintiun folios de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie #35;15;, números 6625696 y los veinte anteriores. Las Palmas de Gran Canaria, el diez de marzo de dos mil once. **DOY FE**. ----------

FE PÚBLICA NOTARIAL

01246 91062

Gobierno de Canarias
Administración Tributaria Canaria

Oficina Tributaria Gran Canaria Sur

Lugar y fecha: San Bartolome de Tirajana, 31 de Marzo de 2011
Documento:

Núm. de presentación: 20110000107762

Para la liquidación del impuesto correspondiente a este docume
presentado los modelos de autoliquidación y/o declaración con los
justificante que se relacionan y, si procede se ha acreditad
según validación mecánica al pie.

Se ha presentado copia del documento que se conserva en esta ofic
comprobación de la autoliquidación y, en su caso, rectifi
práctica de la liquidación o liquidaciones complementarias que sean pr

6000200545902	---	---
---	---	---
---	---	---
---	---	---
---	---	---
---	---	---
---	---	---
---	---	---

Gobierno de Canarias
Administración Tributaria Canaria

Oficina Tributaria Gran Canaria Sur

Se solicita al Registrador de la Propiedad
Mercantil y de Bienes Muebles que efectúe
NOTA DE AFECCIÓN FISCAL por la que los
bienes y derechos transmitidos quedarán afectos
a la responsabilidad del pago de las cantidades
liquidadas o no, correspondientes a los tributos que
graven tales transmisiones o adquisiciones, así
como cuando se hayan acogido a algún beneficio
fiscal cuya definitiva efectividad dependa del
cumplimiento de ulteriores requisitos.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 41/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 145/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54

Registro Mercantil Las Palmas T: 0 F: 0
CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA.
Presentación: 1/198/204 Folio: 33 F.P.: 04/03/2011
Prot.: 2011/516/N/04/03/2011
Fecha: 04/03/2011 13:11 N.Entrada: 1/2011/2.520,0
Pres.PARDO LOPEZ, JOSE LUIS
(Telem.)

CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA
Presentación: 1/198/204 Folio: 33 F.P.: 04/03/2011
Prot.: 2011/516/N/04/03/2011
Fecha: 31/03/2011 12:51 N.Entrada: 1/2011/3.472,0
Pres.VEIGA SOTO, MERCEDES

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 42/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 146/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54

Registro Mercantil Las Palmas

EMILIO CASTELAR, 4 Y 6. 2 PLANTA. - 35007 LAS PALMAS DE G.C.

CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA

DOCUMENTO: 1/2011/3.472,0 **ASIENTO:** 198/204 **DE FECHA:** 04/03/2011

EL REGISTRADOR MERCANTIL que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18-2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha procedido a su inscripción en la fecha de la presente nota, en el:

TOMO : 1985 **LIBRO** : 0 **FOLIO** : 82
HOJA : GC-44190 **INSCRIP.:** 1ª

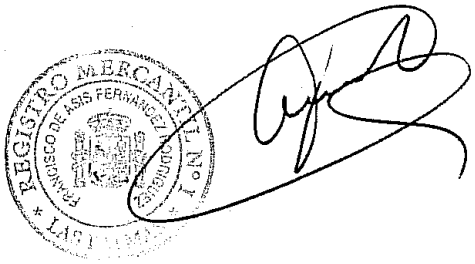
Calificada desfavorablemente la copia telemática del presente título y presentada copia autorizada el día 31 de Marzo de 2.011, en unión de Diligencia de Rectificación de fecha 22 de Marzo corriente, extendida por el mismo Notario autorizante de ésta el 23 de Marzo de 2.011.

Haciéndose constar expresamente la no inclusión de la persona/s nombrada/s a que se refieren las inscripciones practicadas en este Registro en virtud de este documento, en el Registro de Resoluciones Concursales, conforme a lo dispuesto en el artículo 61 bis del Reglamento del Registro Mercantil.

HONORARIOS (sin I.G.I.C.): 97,22 Euros (16.176 Pts.) **FACTURA:**

LAS PALMAS DE G.C. , 1 de Abril de 2011

EL REGISTRADOR



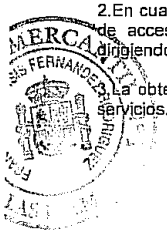
LEY 8/89 – D.Ad. 3ª. ☒ BASE DECLARADA ☐ ACTO SIN BASE DE CUANTÍA Nº ARANCEL 1,2,5,13,20,21 y 25

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.Los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.

2.En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

3.La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 43/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 147/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 44/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 148/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

MERCEDES

AH6630201

10/2010

JOSÉ LUIS PARDO LÓPEZ
NOTARIO
C/. Galicia, 32
35007 Las Palmas de G Canaria
Tlf.: 928 472 998 / Fax: 928 22 81 04

DILIGENCIA DE RECTIFICACION.- Referida a la escritura número **QUINIENTOS DIECISEIS** del año dos mil once, de mi protocolo general ordinario. ----------

Las Palmas de Gran Canaria a veintidós de marzo de dos mil once.----------

Que la extiendo yo, **JOSE LUIS PARDO LOPEZ**, Notario autorizante de esta escritura, para hacer constar que en la precedente se cometió el error de hacer constar que el estado civil del compareciente, DON MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO era casado, cuando ha obtenido la sentencia de divorcio el día siete de febrero de dos mil once, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número once, en procedimiento número 15/2011, según consta en mi Protocolo, por sentencia que he tenido a la vista. En consecuencia, el estado civil del compareciente es **DIVORCIADO**. ---

REMISIÓN TELEMÁTICA.- La copia autorizada electrónica se remitirá de conformidad con el artículo 112.1 de la Ley 24/2.001 de 27 de diciembre, el artículo 249 del Reglamento Notarial, la Resolución de la DGRN de 4 de junio de 2.007, y de la obligación del Sr. Registrador de remitir al Notario las comunicaciones previstas por el artículo 112.4 de la citada Ley 24/2001 **y siempre**

Relacionado el precedente documento,
al folio 82 del tomo 1985, General,
hoja G. C. 44190 e inscripción 1ª
Las Palmas 1 de Abril 2011

REGISTRO MERCANTIL Nº I
FRANCISCO DE ASIS FERNANDEZ RODRIGUEZ

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC			
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 45/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48	

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D			
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 149/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54	

con sujeción a los plazos establecidos en el Real Decreto-Ley 13/2010. ----------

La copia autorizada electrónica se expedirá por el Notario autorizante, conforme al artículo 17 bis 5 de la Ley de 28 de Mayo de 1862, del Notariado y al artículo 224.4 del Reglamento Notarial, **y especialmente a lo establecido en el articulo quinto del Real Decreto Ley 13/2010**,. En ningún caso deberá trasladarse a papel o reproducirse el contenido de la copia, a efectos fiscales u otros distintos de aquellos para los que se ha expedido y remitido.----------

Del contenido de esta diligencia, extendida a continuación de la nota de expedición de la primera copia y en el presente folio de papel exclusivo para documentos notariales.----------

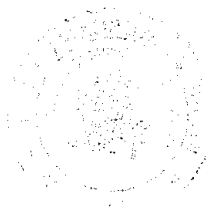
Yo, el Notario, DOY FE.----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado. ----------

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN TELEMÁTICA Y RECEPCIÓN DEL NÚMERO DE ENTRADA referida a la escritura **QUINIENTOS DIECISÉIS** del año dos mil ONCE de mi protocolo general ordinario. ----------

En Las Palmas de Gran Canaria a veintidos de marzo de dos mil once. ----------

La pongo yo, el Notario, para hacer constar que en el día de hoy he remitido por vía telemática al Registro de la Propiedad copia



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 46/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 150/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6630202

10/2010

autorizada electrónica de la diligencia de rectificación que antecede, a los efectos de la inscripción en el/los mismo/s. ----------

Asimismo, el día de hoy he recibido por vía telemática la comunicación relativa a la entrada de la diligencia de rectificación, en el Registro MERCANTIL DE LAS PALMAS de la cual resultan los siguientes datos: ----------

- Fecha: **22/03/2011**----------
- Hora: **18:12:14**----------
- Año: **2011** ----------
- Número: 0----------

De todo lo cual, así como de extenderse esta diligencia a continuación de la escritura que la motiva, en el presente folio de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie AH, número 6630199. ----------

Yo, el Notario, **DOY FE.**----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado. ----------

DILIGENCIA DE RECEPCIÓN DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN FIRMADO DIGITALMENTE POR EL REGISTRO referida a la **QUINIENTOS DIECISÉIS** del año dos

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 47/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 151/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54

mil **once** de mi protocolo general ordinario. ----------

En Las Palmas de Gran Canaria a veintitrés de marzo de dos mil once. ----------

La pongo yo, el Notario, para hacer constar que en el día de hoy he recibido por vía telemática la comunicación (firmada digitalmente, y debidamente verificada, por el Registro MERCANTIL DE LAS PALMAS) de la diligencia de rectificación, fue presentado en esta oficina con el numero de entrada 1/2011/3106.0 para las operaciones registrales oportunas.----------

De todo lo cual, así como de extenderse esta diligencia a continuación de la escritura que la motiva, en este folio de papel exclusivo para documentos notariales de la serie AH número 6630200.----------

Del total contenido de esta escritura extendida en tres folios de papel exclusivo para documentos notariales de la serie AH, números 6628822, 6630199 y 6630200. ----------

Yo, el Notario, DOY FE. ----------
Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado. ----------

DOCUMENTOS UNIDOS

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 48/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 152/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6630203
AH6630181

10/2010
10/2010

Fecha: 22/03/2011

Hora: 18:12:14

Libro: 1

Año: 2011

Número: 3106

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC			
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 49/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48	

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D			
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 153/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54	

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6630180

10/2010

Registro Mercantil Las Palmas
EMILIO CASTELAR, 4 Y 6. 2 PLANTA.
35007 - LAS PALMAS DE G.C.

Notificación de Denegación de Asiento de Presentación

Se pone en su conocimiento que el documento con número de entrada **1/2011/3.106,0** correspondiente a la sociedad **CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA** autorizado en **PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS)**, número de protocolo **2011/516** no ha sido presentado por las siguientes causas:

La diligencia de rectificación enviada con fecha de hoy bajo el nº de entrada 1/2011/3106, no tiene presentación en el libro Diario, pero si se hará constar por nota al margen del asiento número 204 del diario 198.

En relación con la presente denegación de asiento de presentación :

Puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a los arts. 19 bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria y al Real Decreto 1039/2003, en el plazo de quince días a contar desde la fecha de notificación, sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación que el interesado entienda procedente.

Puede impugnarse directamente ante el Juzgado de lo Mercantil de esta capital mediante demanda que deberá interponerse dentro del plazo de dos meses, contados desde la notificación de esta denegación de asiento de presentación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal conforme a lo previsto en los artículos 324 y 328 de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción por Ley 24/2005 de 18 de Noviembre.

Cabe interponer recurso en este Registro Mercantil para la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de notificación en los términos de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 15º del R.R.M. contando la presente nota de calificación con la conformidad del cotitular del Registro.

LAS PALMAS DE G.C., a **veintitres de marzo de dos mil once**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 50/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 154/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6630204

10/2010

NOTARIA DE DON JOSE LUIS PARDO LOPEZ · LAS PALMAS

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

3.- La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

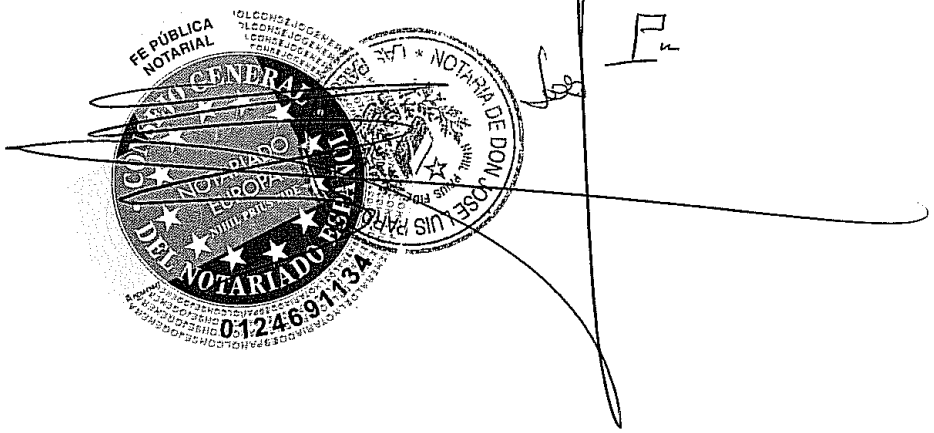
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 51/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 155/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54

ES COPIA DE LA DILIGENCIA, con la que concuerda que bajo el número de orden al principio indicado obra en mi protocolo general de instrumentos públicos, donde dejo nota. Y a instancias de **la entidad otorgante** según interviene, la expido en cuatro folios de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie AH, números 6630201 y los tres siguientes en orden correlativo. Las Palmas de Gran Canaria, el veintitrés de marzo de dos mil once. **DOY FE.** ----------



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC			
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 52/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48	

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D			
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 156/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54	

Registro Mercantil Las Palmas

FERCA COMUNIDAD DE BIENES
CIF: E35989664
EMILIO CASTELAR, 4 Y 6. 2 PLANTA.
LAS PALMAS
35007 LAS PALMAS

Interesado/a:
CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA
B76088418
C/ JOSEFINA MAYOR 50 - POLIGONO INDUSTRIAL EL GORO
TELDE
(LAS PALMAS)

MINUTA DE DERECHOS DEVENGADOS

Nº. Factura: M1/2011/2.269
Nº. Entrada: 1/2011/3.472,0

Diario 1/198 Asiento: 204

Bases	Arancel	Conceptos	Cantidad	Honorarios	Total	
3.006,00	1	Asiento de Presentación	1	6,010121	6,010121	
3.006,00	2.1	Calificación	1	12,020242	12,020242	
3.006,00	2.3	Nota a pié por Asiento en Otro	1	1,202024	1,202024	
3.006,00	5	Constitución, Fusión, Transf,	2	6,011061	8,137774	(*)
3.006,00	13.a.1	Cargos y Facultades	1	24,040484	24,040484	
3.006,00	20.1	Unipersonalidad	1	12,020000	12,020000	
3.006,00	21.a	Nota Marginal	1	0,150253	0,150253	
3.006,00	23.2	Suplidos	35	0,300000	10,500000	
3.006,00	23.1	Certificación de un Asiento	1	1,502530	1,502530	
3.006,00		Borme	1	3,610000	3,610000	
3.006,00		Nota simple	1	6,010121	6,010121	
	98	Disposición tercera	1	12,020242	12,020242	

Honorarios del Registro: ...	97,22	16.176P
I.G.I.C.: ..... (5%)	4,86	809P
Total :	**102,08 Euros**	**16.985P**

LAS PALMAS DE G.C., 6 de Abril de 2011

El Registrador,

Recursos: la presente minuta de honorarios podrá ser impugnada ante la D.G.R.N., previa solicitud de reforma ante el Registrador, en su caso, en el plazo de un mes a contar desde su pago o notificación.
Al destinatario de esta factura le incumbe, en su caso, la obligación de retención prevista en el artículo 99.2 de la Ley 35/2006.
(*) APLICADAS REDUCCIONES SEGÚN R.D.L. 6/1999, 6/2000 y 8/2010

LIQUIDACION DERECHOS REGISTRO Y BORME

Total Derechos Registro	:	102,08	16.985P
B.O.R.M.E.	:	54,58	9.081P
Por Provision de Fondos	:	-150,00	-24.958P
Ingresado	:	**6,66 Euros**	**1.108P**

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal, se hace constar que los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se lleven en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección que figura en el encabezamiento de esta factura.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC			
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 53/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48	

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D			
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 157/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54	

Registro Mercantil Las Palmas PAGINA : 1

LISTADO DE ENVIO AL BORME DE ACTOS

(Entrada 1/2011/3.472,0)

FECHA : 01/04/2011 HORA : 13:06

CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA - B76088418

Constitución

Fecha de Comienzo de Operaciones: 04/03/11
Duración: Indefinida
Negativa del REMIC : 2011 / 032318

Objeto Social: La elaboración, transformación, envasado, importación, exportación, compraventa, almacenamiento, distribución y comercialización en general de todo tipo de productos vegetales, cárnicos, pescados, mariscos y demás productos marinos. Elaboración, distribución... de piensos para animales.

Domicilio: C/ JOSEFINA MAYOR 50 - POLIGONO INDUSTRIAL EL GORO
Población: TELDE
Provincia: LAS PALMAS

Forma Social: Limitada
Capital Suscrito: 3.006,00 euros
Capital Desembolsado: 3.006,00 euros

Nombramiento de miembro de órgano adm.

Sujeto Nombrado : SAAVEDRA ALVARADO,MIGUEL
Cargo o Función : Administrador único
Fecha de nombramiento: 04/03/2011 - Fecha de terminación (**) : INDEFINIDA
NIF/CIF: 42762588E

Declaración de unipersonalidad

Declaración de unipersonalidad :
Identidad del socio único: SAAVEDRA ALVARADO,MIGUEL

Datos Registrales:

Tomo: 1985 , Libro: 0 , Folio: 82 , Sección: 8 , Hoja : GC 44190
Inscripción o anotación : 1ª / Fecha: 01/04/2011 Año Pre.: 2011

Importe de publicación en BORME : 54,58

9.081P

La presente información se certifica a los efectos previstos en el apartado 2 del artículo 25 (rectificación de errores) de la Orden del Ministerio de Justicia de 30 de diciembre de 1991.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 54/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 158/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54

Agencia Tributaria
sede.agenciatributaria.gob.es

Delegación Especial de CANARIAS

Unidad de Gestión de Grandes Empresas de CANARIAS
PZ DERECHOS HUMANOS, 1
35003 LAS PALMAS (LAS PALMAS)
Tel. 901200350

Nº de Remesa: 00030390008

Nº Comunicación: 2366434302339

CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA
CALLE JOSEFINA MAYOR 50
35200 TELDE
PALMAS, LAS

COMUNICACIÓN DE TARJETA ACREDITATIVA DEL NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL (NIF)

Con esta comunicación se envía la tarjeta acreditativa del NIF que figura en la parte inferior de este documento.
Este documento tiene plena validez para acreditar el NIF asignado. Asimismo, si resulta más cómodo, se puede recortar la tarjeta que figura en la parte inferior y que posee los mismos efectos acreditativos que el documento completo.
Se podrá verificar la validez de este documento siguiendo el procedimiento general para el cotejo de documentos habilitado en la Sede Electrónica de la Agencia Tributaria (sede.agenciatributaria.gob.es), utilizando el código seguro de verificación que figura al pie.
Los obligados tributarios deberán incluir su número de identificación fiscal en todas las autoliquidaciones, declaraciones, comunicaciones o escritos que presenten ante la Administración tributaria, así como en todos en todos los documentos de naturaleza o con trascendencia tributaria que expida como consecuencia del desarrollo de su actividad.

Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015. Art.43) por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, con fecha 08 de Febrero de 2023. Autenticidad verificable mediante ***Código Seguro Verificación PNCGAVH8HAQP4Z85*** *en www.agenciatributaria.gob.es.*

Agencia Tributaria
www.agenciatributaria.es

TARJETA DE IDENTIFICACIÓN FISCAL
Número de Identificación Fiscal **Definitivo**

B76088418

Denominación o Razón Social: **CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA**

Anagrama Comercial

Domicilio Fiscal: **CALLE JOSEFINA MAYOR, NUM 50**
35200 TELDE - (PALMAS, LAS)

Domicilio Social: **CALLE JOSEFINA MAYOR, NUM 50**
35200 TELDE - (PALMAS, LAS)

Administración de la AEAT **35850 UGGE**

Fecha N.I.F. **Definitivo: 01-04-2011**

App AEAT

Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015 Art. 43). Autenticidad verificable mediante **Código Seguro Verificación PNCGAVH8HAQP4Z85** en https://sede.agenciatributaria.gob.es

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:38
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 8CE92D3A0D5974E83C3B9C44676D6438
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8CE92D3A0D5974E83C3B9C44676D6438

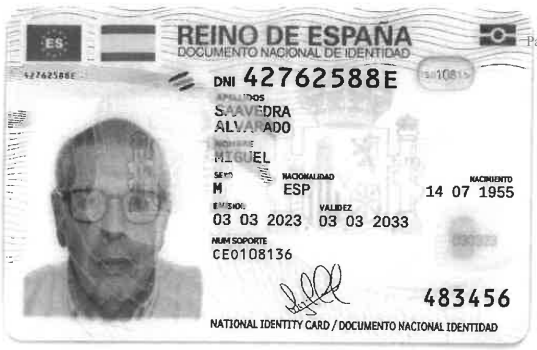
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:38 - 1/1 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:48

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 159/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54





Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:37	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 2A17979DDC17360F37C206FE614FD8F3 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2A17979DDC17360F37C206FE614FD8F3			
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:37	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:49	

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D			
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 160/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54	

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

INFORMACIÓN DE DOCUMENTO ELECTRÓNICO CATALOGADO

Información

Este documento fue incorporado el 14-02-2025 al Gestor Documental de la entidad ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA a través de su sistema de Registro y Gestión Administrativa.

La incorporación, así como el proceso de digitalización que se haya podido aplicar sobre el documento, fue realizada con todas las garantías y de acuerdo a lo establecido en el Esquema Nacional de Interoperabilidad y a las leyes 39/2015 y 40/2015.

A continuación se detallan los metadatos asociados:

Documento

Denominación:	itc_ACTUALIZACION_DAE BELLAVISTA_140225_fdo (1).zip
Origen:	ADMINISTRACIÓN
Órgano:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
Soporte original:	DIGITAL
Tipo documental ENI:	TD99
Formato:	ZIP

Catalogación

Dependencia:	MASPALOMAS
Resumen SHA1:	qU0kFDuMUeHf+5wBWyR97/7PMsU=

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:36
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 144FFFB2782DC34B64E852F796A35B26

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/144FFFB2782DC34B64E852F796A35B26

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:36 - 1/1 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:51

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 161/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

SOLICITUD GENERAL

Datos del solicitante

NIF/CIF: B76088418 **Nombre y apellidos / Razón social:** CARNICA GLOBAL SL

Domicilio: Calle/Plaza: CALLE JOSEFINA MAYOR 50. POLIGONO INDUSTRIAL, EL GORO

Provincia: PALMAS (LAS) **Población / País:** TELDE **Código Postal:** 35219

Teléfono fijo: 928716135 **Correo electrónico:** FINANCIERO@CARNICAGLOBAL.ES

Datos de la solicitud

Expone: Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de la Unidad de Ejecución N. 47
EXPEDIENTE 3123/2021 M-MENOR U.E. Nº 47

Solicita: Se tenga por aportado el Informe de Actualización del Documento Ambiental Estratégico requerido en la notificación Nº 2500000523

AVISO LEGAL

Responsable del tratamiento: Los datos de carácter personal que se pudieran recabar directamente del interesado serán tratados de forma confidencial por el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana (Ayuntamiento, a partir de ahora).
Finalidad: La finalidad del tratamiento de los datos corresponde a cada una de las actividades de gestión que realiza el Ayuntamiento.
Legitimación: El tratamiento de sus datos se realiza para el cumplimiento de obligaciones legales por parte del Ayuntamiento, para el cumplimiento de misiones realizadas en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al Ayuntamiento, así como el hecho de que se tratan los datos que usted, en calidad de administrado y/o interesado en algún expediente, aporta informadamente y con su consentimiento expreso.
Conservación de datos: Los datos personales proporcionados se conservarán durante el tiempo necesario para cumplir con la finalidad para la que se recaban y para determinar las posibles responsabilidades que se pudieran derivar de la misma. En cada caso, se comunicará de forma expresa cuáles son los plazos de conservación, así como de los períodos establecidos en la normativa de archivos y documentación.
Comunicación de datos: Con carácter general no se comunicarán los datos personales a terceros, salvo obligación legal (comunicaciones al Defensor del Pueblo, Jueces y Tribunales), y/o interesados en los procedimientos relacionados con la reclamaciones presentadas.
Derechos de los interesados: Puede obtener información sobre los tratamientos que se realizan con sus datos por parte del Ayuntamiento. Puede ejercer sus derechos de Acceso; Rectificación; Supresión; Portabilidad; Limitación y Oposición; y Oposición al Tratamiento Automatizado ante el Ayuntamiento dirigiéndose por escrito o por correo electrónico a: Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana. Plaza de Timanfaya s/n. San Fernando de Maspalomas. Maspalomas. San Bartolomé de Tirajana. Las Palmas. C.P.: 35100. España.
Teléfono: (+34) 928 723 400. Fax: (+34) 928 721 200. Correo electrónico del Delegado Protección de Datos: dpd@maspalomas.com

Documentos Adjuntos

Nombre	Hash
Escritura Constitucion Carnica Global SL.pdf	87D5894E5D79216ED15A80212BBD0560
CIF - CARNICA GLOBAL S.L..pdf	0AA4703E015B6ED4188A5397CF3C1BDC
DNI MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO.pdf	B8783F9CAEC4221B1AD6F65CD06EE226
itc_ACTUALIZACION_DAE BELLAVISTA_140225_fdo (1).zip	7E50B59363FD4D3BD682A9E52DA33D41

En MASPALOMAS, a 14/02/2025

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

Firmado por:	CARNICA GLOBAL SL	Fecha: 14-02-2025 12:32:45
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003065	Fecha: 14-02-2025 12:32

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 0F58CCBA5E9AD8AD453522F47FEA6941
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/0F58CCBA5E9AD8AD453522F47FEA6941

Fecha de sellado electrónico: 14-02-2025 12:34:54 - 1/1 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:51

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 162/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:54

Subsanación requerimiento
Expediente núm. 3123/2021

AL AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

-Órgano Ambiental Municipal-

DON ANTONIO J. MARRERO FALCÓN, letrado del Iltre. Colegio de Abogados de Las Palmas con número de colegiado 2.631, mayor de edad y provisto del DNI núm.43.766.970-V, actuando en nombre y representación de **DOÑA SUSANA DEL CASTILLO Y DEL CASTILLO**, cuya representación consta debidamente acreditada en este expediente y con domicilio a efectos de notificaciones en la calle Triana nº22, 2ª planta, (35002) Las Palmas de Gran Canaria, ante esa Administración comparezco y como mejor proceda en Derecho,

DIGO

I.- Que recientemente se le ha notificado requerimiento de subsanación en relación a la "**Modificación Menor del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la Unidad de Ejecución nº47, Ampliación Bellavista. Expediente 2021003123"**.

II.- Que en virtud de lo anterior y dentro del plazo de diez días legalmente concedido aporto como **Anexo I**: Documento Ambiental Estratégico subsanado en los términos advertidos por esa Administración.

En virtud de lo anterior,

SOLICITO, que se tenga por presentado este escrito, lo admita y en virtud de su contenido, tenga por contestado el requerimiento de subsanación realizado continuándose con la tramitación del expediente hasta su aprobación definitiva.

Fdo: Don Antonio J. Marrero Falcón

NOMBRE MARRERO FALCON ANTONIO JOSE - NIF 43766970V

Firmado digitalmente por NOMBRE MARRERO FALCON ANTONIO JOSE - NIF 43766970V
Fecha: 2025.02.14 11:49:16 Z

Firmado por:	ANTONIO JOSE MARRERO - Firma Externa	Fecha: 14-02-2025 11:49:16
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F3CB2371A9B7D89EFA32D2129559F52
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F3CB2371A9B7D89EFA32D2129559F52

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:36 - 1/1 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:52

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 163/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

MEDIO AMBIENTE - MINERÍA - RESIDUOS - ORDENACIÓN TERRITORIAL - OBRAS
TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD EN ISLAS

ACTUALIZACIÓN DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

(EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA)

"MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 47 DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. GRAN CANARIA"

PROMOTORES: UNIDAD DE ACTUACIÓN-1: **HNOS. DEL CASTILLO Y DEL CASTILLO Y OTROS**

UNIDAD DE ACTUACIÓN-2: **CÁRNICA GLOBAL S.L.**

UNIDAD DE ACTUACIÓN-3: **HNOS. DEL CASTILLO Y DEL CASTILLO**

MUNICIPIO: **SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA**

ISLA: **GRAN CANARIA**

AUTOR: **ROSENDO J. LÓPEZ LÓPEZ**

FEBRERO - 2025

TENERIFE
C/ Prolongación de Ramón y Cajal Nº 9
Edif. Orquídea Portal 4 – 1ª planta – Oficina 1
38.003 – Santa Cruz de Tenerife
TLF: 922-243-763 / 649-237-756

rosendolopez@evaluaambientales.com

GRAN CANARIA
C/ Paseo Cayetano de Lugo Nº 27
Portal 1 - 1º - Oficina Nº 1
35.004 - Las Palmas de Gran Canaria
TLF: 928-290-918 / 649-237-756

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 1/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 164/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 2/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 165/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

ÍNDICE

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES E INTRODUCCIÓN 3
2.- MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCESO DE EVALUACIÓN ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA. 6
3.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN MENOR 9
4.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PROPUESTA Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES 11
4.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO 11
4.2.- ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES. MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS 15
5.- EL DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN MENOR 22
6.- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN MENOR EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO 23
6.1.- SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO 23
6.2.- GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA 26
6.2.- EDAFOLOGÍA Y ÁREAS DE INTERÉS AGRÍCOLA 30
6.3.- CLIMA Y CALIDAD DEL AIRE 31
6.4- HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA 34
6.5.- FLORA Y VEGETACIÓN. ÁREASDE INTERÉS FLORÍSTICO 40
6.6.- FAUNA. 45
6.7.- PAISAJE 47
6.8.- PAISAJE 47
6.8.- PATRIMONIO CULTURAL 53
6.9.- ÁREAS PROTEGIDAS 53
6.10.- USOS E INFRAESTRUCTURAS 54
6.11.- POBLACIÓN, SOCIOECONOMÍA Y PERSPECTIVA DE GÉNERO 56
6.12.- RIESGOS 58
7.- CUALQUIER PROBLEMA MEDIOAMBIENTAL EXISTENTE. QUE SEA RELEVANTE PARA EL PLAN, INCLUYENDO EN PARTICULAR LOS PROBLEMAS RELACIONADOS CON CUALQUIER ZONA DE ESPECIAL IMPORTANCIA MEDIOAMBIENTAL, COMO LAS ZONAS DESIGNADAS DE CONFORMIDAD CON LA LEGISLACIÓN APLICABLE SOBRE ESPACIOS NATURALES Y ESPECIES PROTEGIDAS Y LOS ESPACIOS PROTEGIDOS DE LA RED NATURA 2000 65
8.- CARACTERÍSTICAS MEDIOAMBIENTALES DE LAS ZONAS QUE PUEDEN VERSE AFECTADAS DE MANERA SIGNIFICATIVA Y SU EVOLUCIÓN TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO ESPERADO EN EL PLAZO DE VIGENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR 67
9.- EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES DE LA MODIFICACIÓN MENOR 72
9.1.- METODOLOGÍA CARACTERIZACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS. 73
9.2.- VALORACIÓN DETALLADA Y SIGNO DE LOS IMPACTOS Y DE SUS PROBABLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS INDUCIDOS POR LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LA MODIFICACIÓN MENOR. ..77
10.- INCIDENCIAS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES 98
10.1.- PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA 98
10.2.- DETERMINACIONES DEL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DEL PAISAJE DE GRAN CANARIA. (PTE – 05) 100
10.3.- DETERMINACIONES DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL PTE-21 CORREDOR DE TRANSPORTE PÚBLICO CON INFRAESTRUCTURA PROPIA Y MODO GUIADO ENTRE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Y MASPALOMAS, EN LAS ZONAS DE SAN AGUSTÍN-SAN FERNANDO DE MASPALOMAS Y TARAJALILLO – LILOLANDIA. (PTE – 21) 101
10.4.- PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR (PTEOTI-GC) 105

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 3/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 166/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

10.5.- DETERMINACIONES DEL PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE ESTRUCTURACIÓN Y REGENERACIÓN DEL ESPACIO CONSOLIDADO DE PLAYA DEL INGLÉS (PTP – 08) 107
10.6.- PLANTEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE EN SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA 108
11.- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS. 114
12.- MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS PARA CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA MODIFICACIÓN MENOR PROPUESTA, TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO 115
12.1.- FASE DE PLANIFICACIÓN Y FASE DE OBRAS. 115
12.2.- FASE OPERATIVA: FUNCIONAMIENTO. 122
13.- PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL 124
13.1.- OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL. 124
13.2.- ETAPAS DEL PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL. 124
13.3.- INDICADORES DE IMPACTO Y PARÁMETROS DE CONTROL. 125
13.4.- ETAPA DE VERIFICACIÓN Y ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL. 126
13.5.- ETAPA DE REDEFINICIÓN DEL PVA. 135
13.6.- ETAPA DE EMISIÓN Y REMISIÓN DE INFORMES. 135
14.- CONCLUSIÓN. 136

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 4/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 167/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

MEMORIA

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 5/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 168/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 6/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 169/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

ACTUALIZACIÓN DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

(EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA)

"MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 47 DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DETIRAJANA. GRAN CANARIA"

1.- ANTECEDENTES E INTRODUCCIÓN

La presente **Actualización del Documento Ambiental Estratégico,** correspondiente a la **"MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 47 DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. GRAN CANARIA"** que se redacta con la finalidad de subsanar los requerimientos emitidos en el informe técnico ambiental emitido por el Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana con fecha de 29 de enero de 2025, al **"Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Modificación Menor"** realizado por la Dra. Licenciada en Geografía e Historia María Yazmina Lozano Mas en el año 2021, y de este modo continuar con el trámite administrativo.

5. CONCLUSIONES

ÚNICA.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 29.1 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, y en el *Reglamento de Planeamiento de Canarias*, se propone requerir al Equipo redactor, para que subsane el Documento Ambiental Estratégico en los términos establecidos en el presente informe y que se hacen constar a continuación:

- No se recogen ni se reflejan Criterios ni Objetivos de carácter ambiental, aspecto este a subsanar.
- En relación con los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, se echa en falta la posible afección o no, sobre el ámbito, del el PTE 5 del Paisaje de Gran Canaria, PTE 21 Corredor de Transporte público, ni el PTP 8 de Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés, aspecto este a subsanar
- En el apartado 6 se echa en falta una conclusión en relación con la selección de la alternativa propuesta como viable, como si se expone en el apartado 9 del DAE en su último párrafo, aspecto este a completar.
- Tan solo se desarrollan medidas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos que dicha modificación desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico, en ningún momento se plantean medidas correctoras de carácter ambientales (referidas a vegetación, a la mitigación y adaptación al cambio climático, a la perspectiva de género, entre otras), aspecto este a subsanar.
- Se debe desarrollar un programa de vigilancia ambiental en consonancia con los requerimientos del Reglamento de Planeamiento.

En definitiva, el documento analizado cumple con los contenidos de un EAE Simplificado, pero posee algunos aspectos que se deben ser subsanados.

Extracto del Informe Ambiental del Órgano Ambiental.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 7/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 170/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

La planificación urbana del municipio de San Bartolomé de Tirajana está regulada por el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias el 9 de mayo de 1996. Su Texto Refundido fue reconocido mediante la Orden de la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias el 26 de noviembre de 1996, y publicado en el Boletín Oficial de Canarias nº 27 el 26 de febrero de 1997.

Desde su aprobación, han entrado en vigor diversas normativas autonómicas y estatales en materia de suelo, ordenación del territorio y gestión urbanística, además de otras regulaciones sectoriales. Asimismo, en 2004 se estableció el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria. Posteriormente, se comenzó a implementar el Plan Territorial Especial de Ordenación del Corredor de Transporte Público con infraestructura propia y modo guiado entre Las Palmas de Gran Canaria y Maspalomas (PTE-21), el cual incide notablemente en el perímetro este del ámbito objeto de modificación.

En este marco, la situación del ámbito de Bellavista, y en particular la Unidad de Ejecución nº 47 (cuyas condiciones urbanísticas están recogidas en el BOP del 11 de mayo de 2012), corresponde a un suelo urbano de aproximadamente 165.000 m2. Las determinaciones urbanísticas aplicadas a este suelo, al confrontarlas con la realidad socioeconómica y territorial actual, evidencian dificultades para su desarrollo y gestión urbanística.

El suelo objeto de la Modificación Menor es la zona comprendida dentro de la UE nº 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana que se corresponde con una superficie de 165.000 m2, clasificados como urbano no consolidado, pendiente de gestión, afectando a la totalidad de la zona comprendida dentro del Plan Parcial de Ordenación "Ampliación Bellavista", junto a El Veril.

Dentro de esta UE nos encontramos por un lado con suelos parcialmente construidos, concretamente la zona con frente a la Avenida de Moya, y la continuación de la calle alcalde Enrique Jorge, aún sin ejecutar, insertos en trama urbana, con bolsas de suelo vacío, y por tanto con proceso de gestión y ejecución pendientes, por lo que requieren completar la urbanización.

Otra parte ocupada por el antiguo Canódromo, en el que por sentencia del tribunal Superior de Justicia de Canarias se le reconoce licencia de obra para remodelación del mismo, constando informe técnico de 8 de julio de 1998, en el que se considera que el suelo es urbano, aunque en la categoría de no consolidado, por lo que, igualmente está pendiente de gestión y ejecución para considerarlo como consolidado.

Esta bolsa de suelo, perfectamente delimitada, tiene frente con todos los servicios urbanísticos a la calle Alfredo Kraus, y a la futura calle Alcalde Enrique Jorge.

Por último, otra bolsa de suelo que está vacante no reúne requisitos de suelo urbano.

Dentro de esta última bolsa de suelo, de las tres que conjuntamente conforman la UE nº 47, se encuentra parte del nudo de la estación situada en El Veril, afectando a una pequeña parte de la delimitación de suelo a ordenar que, por su dimensión, no implica variación significativa de los parámetros esenciales de la ordenación estructural que se pretende.

Por ello, en la ordenación de esta pieza conjunta, se tendrá en cuenta la afección del PTE-21, Plan Territorial Especial [Corredor de transporte público, con infraestructura propia y modo guiado, entre Las Palmas de Gran Canaria y Maspalomas], de acuerdo a las normas transitorias de ordenación establecidas por la suspensión de su trazado a su paso por Playa del Inglés, aprobada definitivamente mediante Decreto 358/2015, de 9 de noviembre (BOC nº 218, de 10 de noviembre de 2015), para ajustar la delimitación de suelo si fuera necesario.

La delimitación territorial de la Modificación Menor de la UE nº 47, viene señalada en el plano A-12 del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana. Dentro de este plano, la UE nº 47,

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

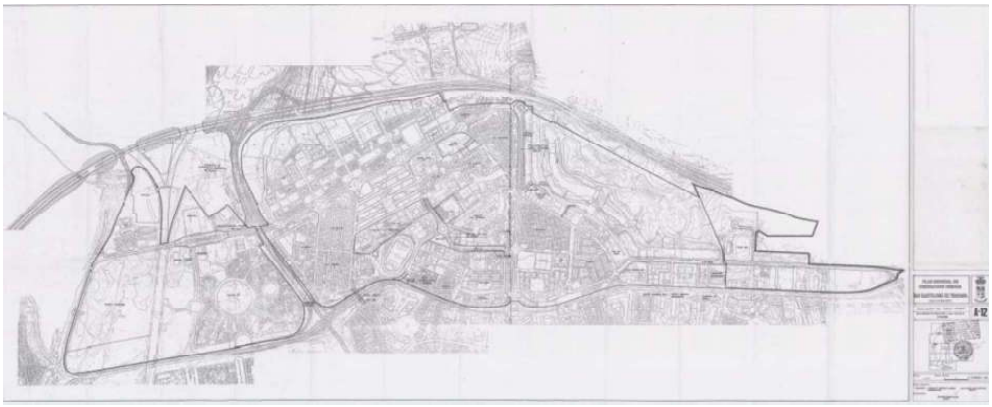
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 8/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 171/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

se encuentra resaltada en el margen derecho del mismo, en la zona más próxima a San Agustín, entre la GC-1 y la GC-500.



Plano A-12 del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana, vigente

El presente documento de ACTUALIZACIÓN se corresponde con el Documento Ambiental Estratégico para la modificación del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana en la Unidad de Ejecución nº 47, derivada del Plan Parcial Ampliación de Bellavista, situada en el límite del complejo urbano-turístico de Playa del Inglés.

Dado que la modificación no encaja en los supuestos de cambio sustancial según el artículo 163 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, se considera una "modificación menor". Como se justificará en apartados posteriores de este documento, esta condición permite acogerse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica en su modalidad "simplificada", lo que da lugar a la redacción del presente Documento Ambiental Estratégico.

La presente **ACTUALIZACIÓN DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO** ha sido realizado en el marco de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada -la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental,* la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Protegidos de Canarias*, y el *Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias-,* y redactada por la empresa **Evalúa Soluciones Ambientales, SL** en cumplimiento de los preceptos anteriormente indicados y con el suficiente grado de detalle para que el órgano ambiental competente pueda emitir el "informe ambiental estratégico" correspondiente, habiendo participado en su redacción los siguientes técnicos:

Autor:
Rosendo J. López López: *Biólogo-Ecólogo.*

Colaboradores:
Juan José Ubach Suárez: *Biólogo*.
María de la Luz Sosa Ortega: *Geóloga*.
Ángel Israel Páez Escobar: *Geógrafo*.
Juan Ramón Suarez García: *Biólogo*.
Laura Santana Rodríguez: *Geógrafa*.
Carlos Flores Rodríguez: *Geógrafo*.
María Bernal Pereira: *Manager Comercial en soluciones ambientales*.
Francisca Gutiérrez Jáimez: *Arquitecto Técnico. Asistencia Técnica en Soluciones Ambientales*.
Narciso Alexis Rodríguez Florido: *Delineante*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 9/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 172/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

2.- MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCESO DE EVALUACIÓN ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

La presente **ACTUALIZACIÓN del Documento Ambiental Estratégico** se redacta en el marco de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental* (legislación nacional), modificada por la *Ley 9/2018, de 5 de diciembre (legislación nacional)* y la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Protegidos de Canarias* (legislación autonómica), donde se establecen las bases que deben regir la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Teniendo en cuenta esta normativa, la **Actualización del Documento Ambiental Estratégico,** correspondiente a la **"MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 47 DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DETIRAJANA. GRAN CANARIA"** dada su naturaleza y ubicación (alejada de espacios adscritos a Red Natura 2000), se encuentra, para su aprobación, sujeta a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, por tratarse de un supuesto recogido en el artículo 6.2) de la citada L*ey 21/2013, de 11 de diciembre, de evaluación ambiental*, esto es:

> *"2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:*
>
> *a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado exterior.*
> *b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*
> *c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior."*

En esa misma Ley 21/2013, en su artículo 5.2.f, se define una "modificación menor" como:

> *"… cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia"*

En la misma línea, la legislación autonómica, Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales de Canarias, establece en su artículo 165, apartado 3, lo siguiente:

> *"3. Las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente.*
>
> *Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes."*

Igualmente, la propuesta de referencia se encuentra sujeta al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada conforme a lo recogido en el artículo 86.2.b de la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Protegidos de Canarias*:

> *"2. En el marco de la legislación básica del Estado, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:*
>
> *a) Los instrumentos de ordenación que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*
> *b) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación*
> *c) Los proyectos de interés insular o autonómico que contengan ordenación.*
> *d) La ordenación pormenorizada de un plan general.*
> *e) Los Planes Parciales, y especiales que desarrollen planes generales que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica. No obstante, cuando el Plan Parcial o el Plan especial no se ajusten, en*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 10/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 173/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

todo o en parte, a las determinaciones ambientales del Plan General deberán someterse a evaluación ambiental, estratégica ordinaria en la parte que no cumplan con las mismas."

El contenido de la documentación ambiental estratégica y la forma de tramitación para la obtención del Informe Ambiental Estratégico por parte del órgano ambiental competente se establece en el artículo 29, de la citada *Ley 21/2013*, según sigue:

"Artículo 29. Solicitud de inicio de la evaluación estratégica simplificada.

1. Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa, y un documento ambiental estratégico que contendrá, al menos, la siguiente información:

a) Los objetivos de la planificación.
b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
c) El desarrollo previsible del plan o programa.
d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.
(...)"

De acuerdo con lo estipulado en el artículo 163 de la Ley 4/2017, la presente modificación no puede considerarse de carácter sustancial, dado que no implica una revisión integral del modelo de ordenación, no conlleva un aumento en la población, no supone una ampliación superior al 25% de la superficie de suelo urbanizado del municipio o del ámbito territorial, ni implica la reclasificación de suelos rústicos a urbanizables.

"Artículo 163. Causas de modificación sustancial.

1. Se entiende por modificación sustancial de los instrumentos de ordenación:

a) La reconsideración integral del modelo de ordenación establecido en los mismos mediante la elaboración y aprobación de un nuevo plan.
b) El cumplimiento de criterios de sostenibilidad, cuando las actuaciones de urbanización, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, conlleven un incremento superior al 25% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.
c) La alteración de los siguientes elementos estructurales: la creación de nuevos sistemas generales o equipamientos estructurantes, en el caso de los planes insulares; y la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables, en el caso del planeamiento urbanístico."

Esto se justifica en virtud de lo establecido en el apartado c) del apartado A del artículo 136 de la Ley 4/2017, que considera como ajuste y no como reclasificación la corrección de los límites entre el suelo urbanizable y el suelo rústico. La presente modificación prevé dicho ajuste con el fin de alinear su delimitación con los sistemas generales de comunicación y garantizar que su perímetro se defina conforme a las situaciones de planeamiento existentes y los planes colindantes. Según el mencionado artículo, estos reajustes pueden realizarse de manera puntual y hasta un máximo del

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 11/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 174/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

5% de la superficie del sector específico, siempre que no afecten a suelos protegidos por razones ambientales o agrarias, como es el caso en cuestión.

"Artículo 136.- Ordenación urbanística estructural.

A los efectos de lo previsto en la presente ley, la ordenación urbanística estructural comprenderá las siguientes determinaciones:

A. Con carácter general:

a) La clasificación y categorización del suelo.
b) La delimitación de las áreas, sectores y ámbitos cuya ordenación pormenorizada se remita al planeamiento urbanístico de desarrollo.
c) La delimitación de suelo urbano consolidado y no consolidado que podrá ser reajustada al establecerse la correspondiente ordenación pormenorizada, siempre que se justifique de modo expreso la decisión adoptada en consideración a la realidad preexistente.

Los límites del suelo urbanizable con el suelo rústico podrán reajustarse, de forma puntual y en un máximo del 5% de la superficie del concreto sector, al establecerse la correspondiente ordenación pormenorizada, siempre que dicho ajuste no afecte a suelos de protección ambiental o de protección por sus valores agrarios.

(…)"

En este sentido, la modificación analizada se considera una modificación menor conforme a lo establecido en el citado apartado c) del apartado A del artículo 136 de la Ley 4/2017. Se trata de un ajuste que no puede calificarse como sustancial de acuerdo con el artículo 163 de la misma ley, y que además cumple con lo dispuesto en el artículo 164 de la referida normativa.

Artículo 164. Causas de modificación menor.

1. Se entiende por modificación menor cualquier otra alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial conforme a lo previsto en el artículo anterior. Las modificaciones menores del planeamiento podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo.

2. Las modificaciones menores podrán tener lugar en cualquier momento de vigencia del instrumento de ordenación, debiendo constar expresamente en el expediente la justificación de su oportunidad y conveniencia en relación con los intereses concurrentes. No obstante, si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última modificación sustancial, la modificación menor no podrá alterar ni la clasificación del suelo ni la calificación referida a dotaciones.

3. Cuando una modificación menor de la ordenación urbanística incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación.

4. La incoación de un procedimiento de modificación sustancial no impide la tramitación de una modificación menor del instrumento de ordenación objeto de aquella."

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 12/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 175/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

3.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN MENOR

- OBJETIVOS GENERALES.

El objeto principal de la iniciativa que se propone es la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en relación a la totalidad del suelo de la UE nº 47, a fin de establecer cambio de usos, modificación de tipologías edificatorias, aumento de edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos que hagan viable el desarrollo de estos suelos.

El objetivo del cambio de uso de la parcela del antiguo Canódromo y el cambio de parámetros urbanísticos necesarios para que sea viable la propuesta, teniendo en cuenta que lo que se plantea está en concordancia con las actuaciones previstas en el suelo colindante de El Veril, y con las actuaciones previstas en el Plan General Supletorio en tramitación, desarrollar todo este suelo a través de tres Unidades de Actuación diferenciadas.

Para alcanzar el objetivo planteado, entendiendo que el uso del suelo es predominantemente residencial en las Unidades de Actuación 2 y 3 y uso Terciario en la UA1, se aplicará el artículo 138 de la Ley 4/2017, para establecer los puntos de partida en relación a los estándares de edificabilidades bruta máxima y reservas mínimas en suelo urbano no consolidado, que le corresponde a la totalidad del suelo de la UE nº 47.

Esto nos llevará a plantear la modificación de los parámetros urbanísticos existentes en el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en aras de conseguir poner en el mercado nuevos productos de alta demanda por la población local, que ayuden a resolver el problema de vivienda existente en el municipio y a concluir esa bolsa de suelo, de aspecto altamente degradado por inacabado, dotándolo de las dotaciones y espacios libres que se requieren.

En este contexto de necesidad de remate y regeneración de esa parte de la costa de San Bartolomé de Tirajana, se plantea también como objetivo dar una respuesta, aprovechando la topografía propia del terreno, al problema de aparcamientos públicos en la zona.

Por último, la modificación de las edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos viene justificada, dado que dentro de esta Unidad de Ejecución se producen varias afecciones relevantes, por un lado la necesidad de canalizar la cuenca hidrológica de Bellavista y la de aguas abajo que vienen hoy en día a morir en la fachada principal de la parcela ocupada por el antiguo Canódromo, la de darle continuidad a la calle Alcalde Enrique Jorge hasta sus enlace con el nudo previsto por el PTE 21 en su llegada a El Veril, y a resolver la afección que se produce por el nudo referido.

Desde el punto de vista de la evaluación ambiental estratégica, los objetivos de esta Modificación se establecen en los siguientes aspectos:

1. Mantener los usos definidos en el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana de 1996, exceptuando la parcela del antiguo Canódromo, debido a la obsolescencia de su uso original, permitiendo así la permanencia y complementación de los usos existentes en el resto del ámbito.

2. Distribuir los usos de manera que se integren en la trama urbana, ubicando parcelas de uso residencial con las mismas tipologías edificatorias de la urbanización colindante. Entre la GC-1 y las parcelas residenciales se situarán los espacios destinados a dotaciones y equipamientos, generando un gran parque público en esta área.

3. Conectar los espacios libres, donde se dispondrán los equipamientos y dotaciones, con las áreas verdes planificadas en El Veril.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 13/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 176/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

4. Mantener el uso comercial previsto en el Plan General vigente en la zona próxima al nudo del corredor del PTE-21, en colindancia con el ámbito de El Veril, así como una dotación escolar que sirva de apoyo complementario a este sistema general. Se considera que esta ubicación propiciará nuevas actividades económicas vinculadas al tránsito de viajeros que empleen este medio de transporte, facilitando la conexión entre la GC-500 y la prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge.

5. Incorporar la canalización del barranco y la cuenca de Bellavista en la parte correspondiente al ámbito, así como un pequeño barranquillo en la zona superior, convirtiéndolos en ejes verdes que sirvan de referencia paisajística y ambiental para las parcelas residenciales de mayor altura

6. Situar las edificaciones residenciales de tipología unifamiliar próximas a los espacios libres, equipamientos y dotaciones, favoreciendo un uso equilibrado del suelo.

El 30% de las viviendas de protección adscritas a este suelo, conforme al apartado 137 B. c) de la Ley 4/2017, se integrarán con las viviendas de promoción libre, evitando la segregación entre ambas tipologías.

La superficie destinada a la materialización del 10% de los aprovechamientos urbanísticos que corresponden a la Administración por participación de la comunidad en las plusvalías se ubicará en parcelas cercanas. De este modo, independientemente del momento en que se desarrolle cada Unidad de Actuación, la Administración podrá llevar a cabo intervenciones conjuntas sin obstáculos.

1. Diseñar un sistema viario dimensionado a las necesidades del área, asegurando la continuidad de la calle Alcalde Enrique Jorge hasta su conexión con El Veril. Se proyectará una vía principal perpendicular para facilitar el acceso a la zona alta de la UE n.º 47, donde se ubican los espacios libres, dotaciones y viviendas unifamiliares, además de las vías secundarias necesarias.

2. Crear zonas de aparcamiento público aprovechando la topografía del terreno, tanto en la vía principal Alcalde Enrique Jorge como en el viario perpendicular y en las vías secundarias de la parte alta del ámbito.

- OBJETIVOS AMBIENTALES.

En cuanto a los objetivos ambientales de la Modificación Menor, están acordes con los objetivos de tal naturaleza, tanto principales como específicos, que le son de aplicación de entre los incluidos en el PGO Supletorio de San Bartolomé de Tirajana en tramitación, en particular de los siguientes:

Objetivo principal: *establecer una distribución de actividades en el espacio, y en particular, una clasificación urbanística del suelo compatible con las condiciones naturales y capacidad de acogida del medio.*

"Este objetivo genérico se ha de materializar en el cumplimiento de los siguientes objetivos ambientales, y criterios de protección del patrimonio natural y cultural, como ejes estructurales para el desarrollo de las actuaciones derivadas de su propuesta de ordenación:

1. *Garantizar la protección y conservación de los valores ecológicos, paisajísticos, productivos y culturales del territorio.*

2. *Desarrollar de manera racional y equilibrada las actividades en el territorio, garantizando el aprovechamiento óptimo del suelo.*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 14/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 177/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

3. *Procurar la calidad visual del territorio, evitando la localización de elementos discordantes y la práctica de actividades susceptibles de ocasionar impactos significativos.*

4. *Garantizar la protección del entorno, incidiendo en la adecuada ordenación del espacio litoral, previendo la conservación de las áreas de valor ecológico o paisajístico.*

5. *5. Responder a la necesidad del ámbito de abordar acciones encaminadas a la rehabilitación de su espacio urbano-turístico, en el marco ambiental, social y paisajístico de modo que repercuta en una imagen turística positiva*

Otros objetivos ambientales de la Modificación Menor del PGO de San Bartolomé de Tirajana son la corrección de impactos y problemas ambientales existentes en el ámbito de su desarrollo, la mejora de la estética paisajística, y la sostenibilidad ambiental en dicho municipio.

4.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PROPUESTA Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

4.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

El ámbito de estudio se extiende sobre una superficie de aproximadamente 165.000 m2, emplazada en el sector sureste del municipio de San Bartolomé de Tirajana, en el ámbito de Playa del Inglés, colindando por el norte con la carretera GC-1, por el sur por la GC-500 y el suelo urbano adosado a esta carretera, por el oeste, por la urbanización Bellavista, y por el este por suelo urbanizable. Sus límites son:

- Al Sur la Avenida de Moya, paralela y colindante a la Avenida de la Unión Europea.
- Al Oeste la zona residencial de Bellavista dentro del área turística de Playa del Inglés.
- Al norte la Autopista del Sur GC-1.
- Al este la zona no urbanizada del Veril que configura el recorrido del cauce y fondo del barranco del Cañizo.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 15/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 178/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55



Situación y emplazamiento.

El ámbito de la Modificación Menor **NO** se inserta ni es colindante con ningún espacio protegido de los reconocidos por la *Ley 4/2017, de 13, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*.

En lo que respecta a los espacios de la Red Natura 2000 delimitada en Canarias en cumplimiento de la Directiva Hábitats, traspuesta al ordenamiento jurídico español por el *Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre*, -Zonas de Especial Conservación **–**ZECs- recogidas en el *Decreto 174/2009, y Zonas de Especial Protección para las Aves* -ZEPAs- designadas en virtud de la *Directiva 79/409/CEE del Consejo*-: el ámbito de estudio **NO** se encuentra dentro, ni linda con ningún espacio clasificado por tal figura de protección.

Los espacios protegidos más próximos son La Reserva Natural de Maspalomas, y el Paisaje Protegido de Fataga, localizados a una distancia aproximada de 1.000 y 2.000 metros respectivamente. Ambos son considerados igualmente Zonas de Especial Conservación por la Red Natura 2000. Igualmente, aparece en las inmediaciones el ZEC Amurga (43_GC), localizado a unos 600 metros medidos en línea recta y a unos 300 metros el ZEC Marino, Sebadales de Playa del Inglés.

Este ámbito se conforma por una decena de parcelas o unidades catastrales en las que se localizan edificaciones y usos industriales con apreciable diversidad en cuanto a la forma urbana resultante y su intensidad funcional (industria, almacenes, depósito de vehículos, etc).

4.1.1.- INFORMACIÓN CATASTRAL

Como se ha visto con anterioridad, la superficie de la Modificación Menor del suelo que comprende la UE nº 47, se trata de un área conformada por tres piezas distintas de suelo, algunas inmersas en la trama urbana y con características urbanísticas similares y otra con carencia de servicios, pero todas ellas pendiente de urbanización y gestión. Pero lo más relevante es que tienen circunstancias muy distintas en cuanto a su propiedad. Dos de ellas pertenecen a un solo promotor y una de ellas con su

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 16/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 179/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

propiedad muy fraccionada, tal como podremos ver a continuación por los datos registrales y catastrales de cada una de estas bolsas de suelo.

- **Unidad de Actuación 1 (Bolsa 1):**

Se encuentra con suelos parcialmente construidos, la zona con fachada principal a la Avenida de Moya y con fachada trasera al futuro viario como continuación de la calle Alcalde Enrique Jorge.

TITULAR	DIRECCIÓN	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE (M²)
South East S.L.	Avda. de Moya 48	4111409DS4741S	2604
María Rivero Rdez	Avda. de Moya 46B y 46 C	41114(08, 10 y 11)DS4741S	829
DISA	Avda. de Moya 46	4111404DS4741S	2090
Lico Leasing	Avda. de Moya 44	4111403DS4741S	833
Pinaro Beach	Avda. de Moya 42B	4111414DS4741S	849
Archi Invest	Avda. de Moya 42	4111413DS4741S	848
Domingo Alonso SA	Avda. de Moya 40	4111401DS4741S	1012
Sabine Mireille Dorval	CL Ampliación Bellavista ES1	4111406DS4741S	3158
Anidia SA	Avda. de Moya 38	4111407DS4741S	2531
Las Palmas Bus SA	Avda. de Moya 36	4211501DS4741S	7471
Hros. Constantino Toribio	Avda. de Moya 34	4211502DS4741S	1472
Euromuebles SL	Carretera Gral nº 4	4312001DS4741S	1012
Hnos. Sta. Cazorla	Carretera Gral nº 4	4312001DS4741S	1012
Loro Parque SA	Carretera Gral nº 4	4312001DS4741S	3473
Stgo. Suarez Medina	Carretera Gral nº 2C	4312002DS4741S	2016
Ventura Santana Medina	Carretera Gral nº 2A	4312003DS4741S	2010
Hoteles Lopez SL	Carretera Gral nº 2	4312004DS4741S	1963
Hros. del Castillo y del Castillo	CL Ampliación Bellavista UR		118391
Endesa	CL Ampliación Bellavista ES1	4111412DS4741S	23
Peatonal Público			920

Listado de parcelas. Fuente: Documento Memoria Modificación Menor.



- **Unidad de Actuación 2 (Bolsa 2):**

La finca se corresponde con la **parcela catastral con referencia 4113101DS4741S0001HT**, con superficie de **15.730,00 m2**, con uso deportivo y superficie construida de 2.066,00 m2. Es la conformada por la finca del Antiguo Canódromo.

Sin embargo, según reciente levantamiento topográfico efectuado por el ingeniero técnico en topografía, don Juan Manuel Fuentes García, colegiado nº 6035 del ilustre colegio oficial de ingenieros técnicos en topografía, delegación regional de Canarias, y según reciente medición practicada la finca tiene una superficie total de DIECISEIS MIL TREINTA CON SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (**16.030,76 m2**).

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 17/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

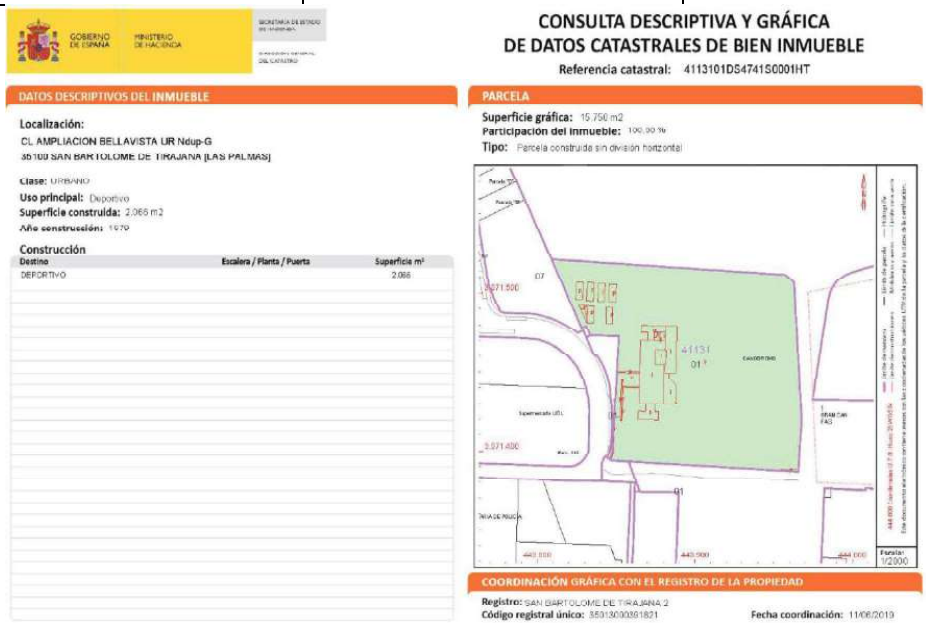
Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 180/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Por tanto, a pesar de que las superficies catastral y registral coinciden con 15.750,00 m2, tomaremos como superficie real la que se ha obtenido recientemente, que, aunque es similar, 16.030,76 m2, difiere no solo ligeramente en superficie sino en sus puntos georreferenciados, tal como vemos en el plano insertado anterior. Al contar esta unidad con parte del vial de acceso (Calle alcalde Enrique Jorge), la superficie total de esta Unidad de Actuación es de **17.286 metros cuadrados**.

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m2)
113101DS4741S0001HT	Parcela que albergaba el antiguo canódromo	15.750



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE
Referencia catastral: 4113101DS4741S0001HT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL AMPLIACION BELLAVISTA UR Ndup-G
35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Clase: URBANO
Uso principal: Deportivo
Superficie construida: 2.066 m2
Año construcción: 1979

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
DEPORTIVO		2.066

PARCELA
Superficie gráfica: 15.750 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD
Registro: SAN BARTOLOME DE TIRAJANA 2
Código registral único:
Fecha coordinación: 11/06/2019

- **<u>Unidad de Actuación 3 (Bolsa 3):</u>**

La finca se corresponde con la **parcela catastral con referencia 4512101DS4741S0001WT** con superficie de 118.391,00 m2, a la que habría que deducir los 30.389 m2 aportados a la UA1, los 548,24 m2 aportados a la UA2 y el SG de la Estación prevista en el PTE-21, restando en esta Unidad de Actuación 77.645 m2, más 2.895 m2 del SG adscrito**, con un total de 79.832 metros cuadrados.**

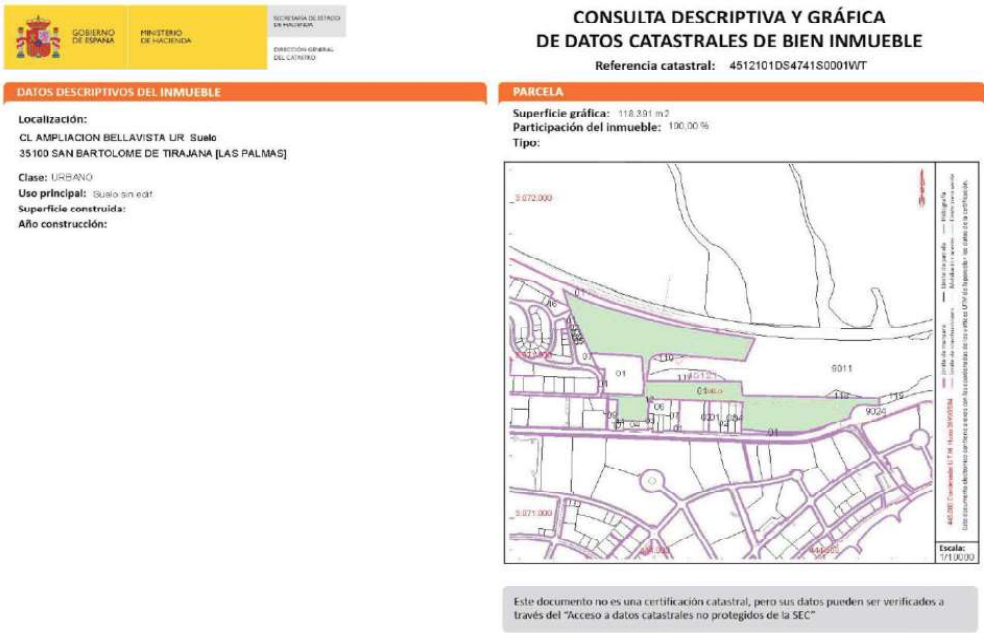
Referencia catastral	Identificación	Superficie (m2)
4512101DS4741S0001WT	Parcela mayor de espacio desocupado	118.391

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 18/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 181/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55



GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4512101DS4741S0001WT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL AMPLIACION BELLAVISTA UR Suelo
35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 118.391 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

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

Bolsa 1, la que se encuentra con suelos parcialmente construidos, la zona que se encuentra entre la Avenida de Moya y la continuación de la calle Alcalde Enrique Jorge, tiene una **superficie total de 68.554,00 m2**, en los que se encuentran incluidos varios propietarios, entre ellos los propietarios de la **bolsa 3** con 30.389 m2.

Bolsa 2, la conformada por la finca del Antiguo Canódromo, según reciente levantamiento topográfico, **la superficie** de esta bolsa de suelo asciende a **16.030,76 m2**, más 1.255,24 m2 de los Sres. Del Castillo y Del Castillo que proceden de la calle Alcalde Enrique Jorge dentro de la UA2 y su perpendicular.

Bolsa 3, el resto del suelo. En este caso hay que destacar que la totalidad de la finca catastral, que es única, tiene una superficie de 118.391, 00 m2. Sin embargo, dado que se produce la afección del PTE-21 de 1.431,44 m2 más 2.895 metros cuadrados del Sistema General que se adscribe a esta UA y las afecciones antes reseñadas, dentro de esta bolsa de suelo, la superficie pasa de 118.391,00 m2 a 85.584,29 m2. Pues bien, de esta superficie, solo 76.937 m2 más los 2.895 m2 del SG adscrito, **están dentro de esta bolsa de suelo**. El resto, 5.752,29 m2, se encuentran dentro de la bolsa de suelo que formo parte del PMM del Veril antes reseñado.

Por lo tanto: 68.554 m2 + 17.286 m2 + 79.832 m2= **165.672 m2**

4.2.- ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES. MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

A continuación, se describen brevemente las alternativas de ordenación estructural y pormenorizada del ámbito de estudio, abordándose seguidamente la evaluación de sus efectos ambientales.

- Alternativa 0: Modelo ordenado por el Plan General vigente.

- Alternativa 1: Modelo de ordenación con desarrollo del suelo a través de dos unidades de actuación de forma independiente.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 19/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 182/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

- Alternativa 2: Modelo de ordenación con Modelo de ordenación con desarrollo del suelo a través de tres unidades de actuación de forma independiente.

- **ALTERNATIVA 0: Modelo ordenado por el Plan General vigente**

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

Así, la parcela donde se ubicaba el antiguo Canódromo mantendría un uso deportivo, con una edificabilidad de 0,26 m²/m². Las demás parcelas conservarían los usos y edificabilidades asignados a cada una, conforme al cuadro expuesto anteriormente, manteniendo asimismo los parámetros de ocupación, altura y demás condiciones establecidas en sus fichas específicas.

B. DATOS BÁSICOS	
B 1. Superficie	165.000 m²
B 2. Ordenanza	Uso de Residencial Permanente

C. OBJETIVOS
-EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS -EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

D. CESIONES

E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO	
El plazo de edificación será de 4 años desde la entrega de la Urbanización al Ayuntamiento	
F. GESTIÓN: COMPENSACIÓN	**G. PLAZO:** 2 AÑOS

PARCELA	SUPERFICIE M²	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	M² CONSTRUIBLES
RCA1	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA2	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA3	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA4	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA5	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA6	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA7	4.320,00	0,8	3.456,00
RCA8	4.320,00	0,8	3.456,00
RCA9	8.125,00	0,8	6.500,00
RCA10	11.500,00	0,8	9.200,00
OF	3.600,00	0,6	2.160,00
ES	3.200,00	0,25	800
C	8.600,00	1,5	12.900,00
CA	880	1	880
ZD	18.000,00	0,26	4.703,00
TOTAL	**91.895,00**	**0,73**	**67.512,00**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

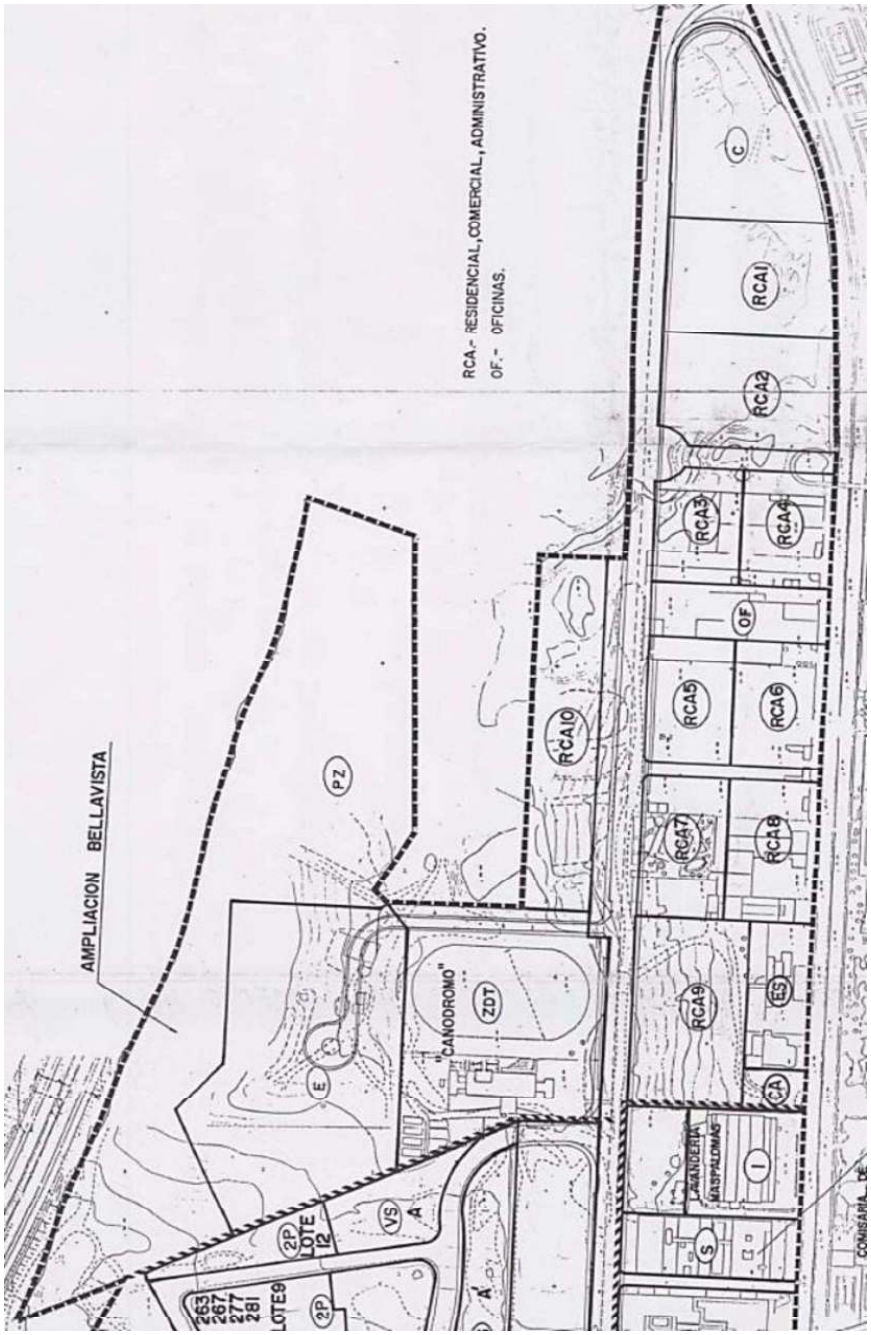
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 20/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 183/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55



Representación gráfica de la Alternativa 0.

- **ALTERNATIVA 1: Desarrollo del suelo a través de dos unidades de actuación de forma independiente**

En esta opción, se propone la gestión y desarrollo del suelo mediante solo dos Unidades de Actuación diferenciadas, permitiendo que, en caso de que los propietarios de cada una tengan intereses o tiempos

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 21/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 184/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

de ejecución distintos, puedan desarrollarse de manera independiente. Así, se establece la Unidad de Actuación 1, la de mayor extensión, que agrupa a los propietarios ajenos al suelo del Canódromo, y la Unidad de Actuación 2, correspondiente a este último.

En esta alternativa 1, en la que se plantea el desarrollo independiente del suelo que pertenece al propietario del Canódromo del resto, se comprueba a continuación y se garantiza que se cumple con las superficies de cesiones y dotaciones con arreglo a la legislación de aplicación en cada una de las Unidades de Actuación.

Se define en los planos de ordenación, preparados al efecto, la ubicación de las parcelas de Espacios libres, equipamientos y dotaciones, así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos.

En esta alternativa 1 de ordenación, que, a diferencia de la alternativa 0, permitirá el desarrollo del suelo y su transformación, a través de las Unidades de Actuación de forma independiente, quedará cada una de las Unidades de Actuación vinculadas a tres cuestiones fundamentales como condicionantes para su desarrollo y gestión.

El suelo de de UA_1 de esta alternativa 1, además de las reservas establecidas en la Ley 4/2017, queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, en el resto del tramo que no abarca la fachada del Canódromo, vial paralelo a la GC-500, hasta su conexión con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril.

Igualmente están condicionados a la ejecución de parte del tramo paralelo al de la calle Alcalde Enrique Jorge por su parte superior a continuación del tramo que supera la UA_2 para dar acceso a la parcela dotacional deportiva y a las viviendas aisladas de esa parte del sector.

También tendrá que resolver la canalización del pequeño barranquillo de la parte superior del sector hasta la zona del Cañizo.

La superficie de la UA_1 es de 150.696,17 m². Según los datos catastrales, esta área corresponde a 153.136,00 m², de los cuales se deduce la parte del suelo destinada a viarios compartidos con la UA_2, tanto en la vía que conecta con Bellavista (calle Alcalde Enrique Jorge) como en el vial paralelo a esta por la parte superior, facilitando el acceso a las viviendas unifamiliares ubicadas en el oeste del sector.

De acuerdo al detalle justificado en el Documento Borrador se resumen los siguientes parámetros:

La Unidad de Actuación 1 tiene los siguientes aprovechamientos:

- Superficie de la UA.1 ……..148.386 m2
- Superficie de parcelas ……. 78.120 m2
- Superficie edificable …… 153.640 m2e
- Unidades de Aprovechamiento …. 223.848 UA

Su aprovechamiento medio es de: AM ----- 223.848 / 148.386,00 = 1,510 UA/m2

La Unidad de Actuación 2 tiene los siguientes aprovechamientos:

- Superficie de la UA.2 ……..17.286 m2
- Superficie de parcelas ……. 8.838 m2
- Superficie edificable …… 25.008 m2e
- Unidades de Aprovechamiento …. 23.875 UA

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

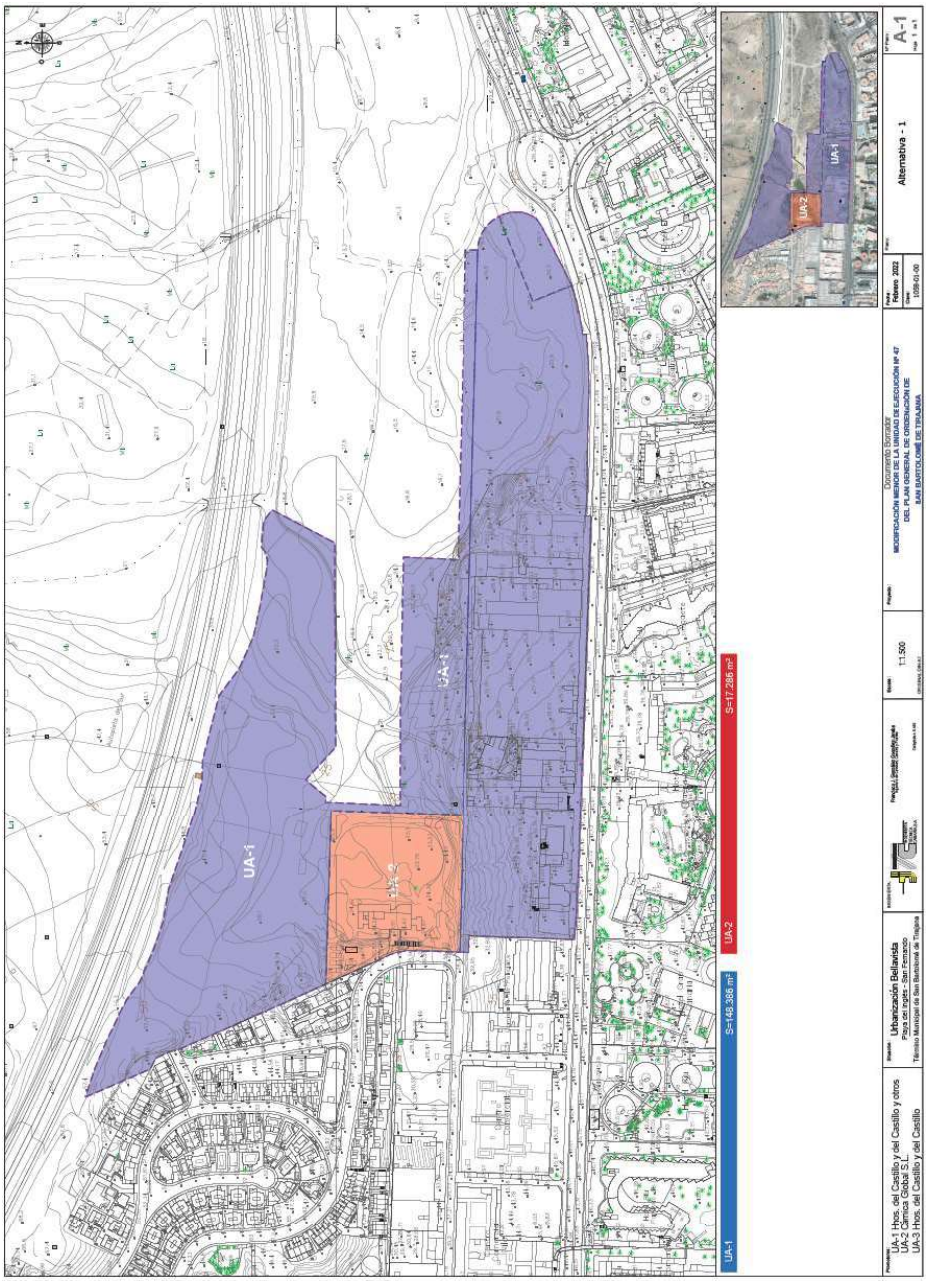
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 22/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 185/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Su aprovechamiento medio es de: AM ----- 23.875 / 17.286 = 1,381 UA/m2
No existiendo una diferencia de +-15% en sus aprovechamientos.



Representación gráfica de la Alternativa 1.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 23/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 186/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

- **ALTERNATIVA 2: Desarrollo y gestión del suelo a través de tres Unidades de Actuación de forma independiente**

Dado que el documento de Modificación Menor, independientemente de que la gestión del suelo se haga conjuntamente o de forma independiente, fija de forma general la ubicación de las parcelas de espacios libres, equipamientos y dotaciones así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos de cada una de las Unidades de Actuación, las tres Unidades de Actuación se obligan a dejar el suelo correspondiente a las cesiones que corresponde a cada una de ellas, en los suelos que para ello quedan definidos en este documento.

Esta alternativa 2 de ordenación, que, a diferencia de la alternativa 1, permitirá el desarrollo y gestión de cada una de las Unidades de Actuación de forma independiente, queda vinculada igualmente a tres cuestiones fundamentales.

Por un lado, **la canalización del barranco**, conectando la canalización existente en Bellavista y que muere en la fachada del antiguo Canódromo, con el Barranco de El Veril o Cañizo, que **le afectará exclusivamente a la Unidad de Actuación 2**, la que afecta a la parcela del antiguo Canódromo, en la gestión y desarrollo de esa pieza de suelo.

La gestión de esta Unidad de Actuación 2 **también queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge**, vial paralelo a la GC-500, que conecta la urbanización colindante de Bellavista con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril.

Vamos a analizar los aprovechamientos de cada Unidad de Actuación:

La Unidad de Actuación 1 tiene los siguientes aprovechamientos:

- Superficie de la UA.1 …….. 68.544 m2
- Superficie de parcelas ……. 51.762 m2
- Superficie edificable …… 48.428 m2e
- Unidades de Aprovechamiento …. 99.080 UA

Su aprovechamiento medio es de: AM ----- 99.080 / 68.544,00 = 1,445 UA/m2

La Unidad de Actuación 2 tiene los siguientes aprovechamientos:

- Superficie de la UA.2 ……..17.286 m2
- Superficie de parcelas ……. 8.838 m2
- Superficie edificable …… 25.008 m2e
- Unidades de Aprovechamiento …. 23.875 UA

Su aprovechamiento medio es de: AM ----- 23.875 / 17.286 = 1,381 UA/m2

La Unidad de Actuación 3 tiene los siguientes aprovechamientos:

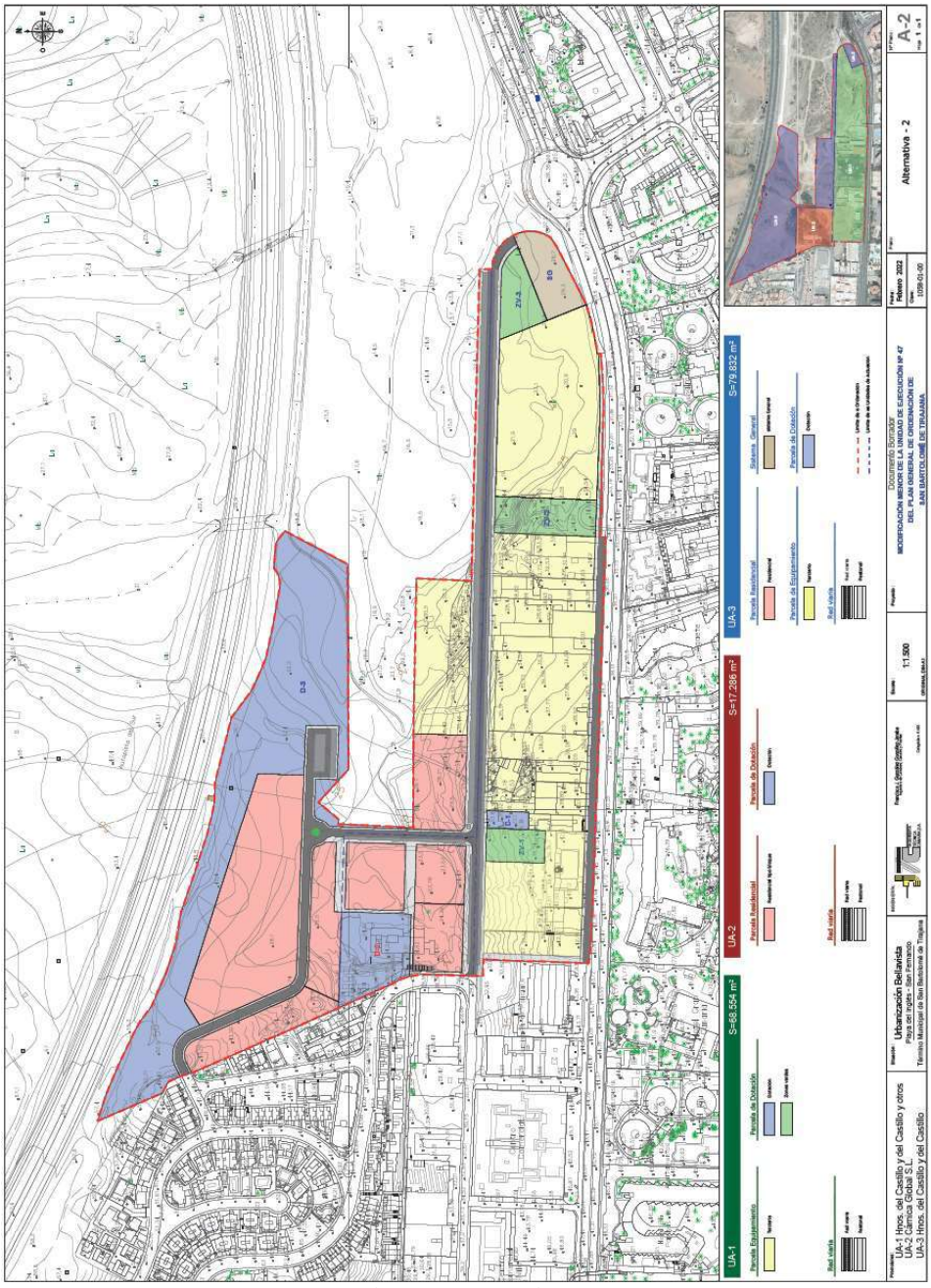
- Superficie de la UA3 …….. 79.832 m2
- Superficie de parcelas ……. 35.240 m2
- Superficie edificable …… 96.284 m2e
- Unidades de Aprovechamiento …. 100.880UA

Su aprovechamiento medio es de: AM ----- 100.880 / 79.832 = 1,264 UA/m2

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 24/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 187/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

	Superficie	Sup. Edif.	UA	AM	Diferencial
UA1	68.554,00	48.428,00	98.717,00	1,440	6,75%
UA2	17.286,00	25.008,00	23.875,71	1,381	2,39%
UA3	79.832,00	96.284,00	100.887,00	1,264	-6,32%
Total	**165.672,00**	**169.720,00**	**223.479,71**	**1,349**	



Representación gráfica de la Alternativa 2. Distribución de usos

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6			
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 25/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53	

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 188/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

5.- EL DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN MENOR

La Modificación Menor se impulsa al amparo de la Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y su materialización se hará efectiva a través correspondiente Proyecto de Urbanización o de ejecución.

El procedimiento reglado de aprobación de la modificación incluye, como se ha indicado anteriormente, la evaluación ambiental estratégica simplificada, que viene determinada por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, donde se establecen las bases que deben regir la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que pueden tener efectos significativos sobre el medio ambiente, así como por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Además de los plazos establecidos en la legislación aplicable para la aprobación sustantiva de la Modificación Menor, las fases de la tramitación para su aprobación conforme a la legislación en materia de Evaluación Ambiental, desde el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada hasta su culminación con la formulación del Informe Ambiental Estratégico, son las siguientes:

a) Solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica simplificada
b) Consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas
c) Informe ambiental estratégico
d) Publicidad de la adopción o aprobación del plan o programa

En los artículos 29, 30, 31 y 32 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental se describen con detalle los plazos y procedimientos establecidos en dicha legislación para la preceptiva tramitación ambiental. Se resumen en el siguiente esquema:



El desarrollo previsible de la Modificación del PGO está condicionando por su entrada en vigor, partiéndose de la premisa de que la alternativa propuesta en la misma es más coherente con los objetivos perseguidos.

Los capítulos estructurantes del desarrollo previsto para las determinaciones recogidas son:

- Presentación de la Solicitud de Modificación al Órgano Ambiental para su procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.
- Información Pública, audiencia a las personas propietarias del suelo y a las administraciones afectadas.
- En su caso, definición del Informe Ambiental Estratégico.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 26/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 189/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

- Aprobación de documento de Aprobación Inicial de la Modificación del PGO por el Pleno del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana y continuación del procedimiento hasta su aprobación definitiva y publicación normativa.

- Desarrollo de las actuaciones susceptibles de ejecutarse según la normativa de la Modificación.

- Control ordinario de la actuación urbana a través del procedimiento de autorización de licencia urbanística u otra instrumentación gestionada por el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

- Culminación del proceso de normalización urbanística en las parcelas bajo el régimen del Suelo Urbano.

6.- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN MENOR EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO

En este apartado se identificarán y valorarán los distintos factores del medio, tanto bióticos como abióticos, así como algunos aspectos socioeconómicos de interés, en la zona de estudio y en su entorno, que se pueden ver afectados por las determinaciones de la Modificación Menor.

6.1.- SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO

Desde el punto de vista medioambiental, el ámbito en cuestión se caracteriza por un entorno urbano perimetral que se extiende entre la Autovía GC-1, la Avenida de la Unión Europea y la urbanización residencial de Bellavista, dentro del contexto territorial del conjunto turístico de Plan del Inglés-Maspalomas.

Por un lado, tenemos una zona de suelos parcialmente edificados que hacen frente a la Avenida de Moya, y la continuación de la calle Alcalde Enrique Jorge (aún sin urbanizar), en una trama urbana que incluye una bolsa de suelo desocupado pendiente de gestión y ejecución para completar la urbanización. Otra parte del área está ocupada por los vestigios de las instalaciones del Canódromo, actividad que cesó hace unos años.

Esta superficie cuenta con una sentencia judicial que reconoce la licencia de obra para su remodelación, acompañada de un informe técnico fechado el 8 de julio de 1998 que clasifica el terreno como Suelo Urbano No Consolidado. Está pendiente de gestión y ejecución para ser considerado Suelo Urbano Consolidado. Esta bolsa de suelo tiene acceso a todos los servicios urbanísticos a través de la calle Alfredo Kraus y la futura calle Alcalde Enrique Jorge.

En cuanto a otra bolsa de suelo, se encuentra en una situación que no cumple los requisitos para ser clasificada como Suelo Urbano. Esta zona incluye parte del nudo de la estación situada en El Veril, aunque su tamaño no afecta significativamente a la ordenación propuesta, ni altera el esquema estructural general.

El ámbito de la Modificación se encuentra en un entorno atravesado por dos importantes vías de comunicación con alta densidad de tráfico: la Avenida de la Unión Europea (GC-500) y la Autopista GC-1. Estas carreteras actúan como barreras físicas, dificultando la conexión funcional entre el ámbito y su entorno urbano y territorial. Esta compleja relación influye en la planificación y diseño urbanístico de la zona.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 27/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 190/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

En el margen de la GC-1, se localizan escarpes y terrenos improductivos, junto a antiguos cultivos que actualmente se encuentran abandonados. Estos elementos conforman un conjunto paisajístico y ambiental significativo que debe ser considerado en la ordenación detallada propuesta.

De forma general, el ámbito está situado en una zona urbanizada con una especialización turística, donde se distribuyen inmuebles de uso hotelero y extrahotelero. Estos edificios están organizados de forma irregular, con espacios ajardinados y una estructura viaria que conecta con la GC-1, los centros comerciales y de ocio de la zona, así como con las playas cercanas. La tipología edificatoria es variada, con construcciones exentas tipo bungalow, combinadas con edificios de hasta ocho plantas.

Finalmente, en el margen oeste se encuentra el núcleo residencial de Bellavista, caracterizado por una construcción de baja densidad, con una variedad arquitectónica que incluye inmuebles residenciales colectivos, dúplex, villas, etc.

A continuación se muestran imágnes del estado actual del ámbito y su entorno:





Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 28/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 191/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55



Interior del ámbito





Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 29/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 192/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55



Zona y restos del Canódromo.

6.2.- GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA

6.2.1.- GEOLOGÍA

Como se aprecia en la imagen adjunta, elaborada a partir del MAPA GEOLÓGICO DE ESPAÑA E. 1:25.000 del INSTITUTO GEOLÓGICO Y MINERO DE ESPAÑA, el sustrato **geológico** en el interior de la superficie de estudio es variado y viene definido por Lavas fonolíticas, fonolítico-nefelínicas y, a veces, traquíticas peralcalinas del primer ciclo volcánico; Depósitos y sedimentos aluviales antiguos, y de terrazas fluviales; Depósitos aluviales actuales, y de fondo de barranco y de valle del cuaternario y en menor medida Depósitos antrópicos.

- **Unidades geológicas volcánicas:**

Lavas fonolíticas, fonolítico-nefelínicas y, a veces, traquíticas peralcalinas: se trata de una de las litologías más extendidas de la isla de Gran Canaria. Estos materiales constituyen las últimas emisiones del Ciclo I (Mioceno). El mayor afloramiento de toda la isla (>35 km^2) es el "tablero", que aflora en el sur, entre los barrancos de Tirajana y Fataga. La potencia máxima visible supera los 500 m, en las proximidades de Amurga. De manera general, los distintos apilamientos están integrados por coladas fonolíticas, traquíticas y traquifonolíticas de 2-22 m de espesor individual. Los materiales poseen un color verdoso, presentan un lajeado muy característico y su textura es afanítica (tan sólo destacan, cristales de sanidina de entre 2 y 4 mm.). Pertenecen al Ciclo I.

Este tipo de materiales, se localizan básicamente al noroeste del ámbito de estudio.

- **Unidades geológicas sedimentarias y antrópicos:**

Depósitos aluviales, actuales y de fondo de barranco y de valle: se aprecia en los principales barrancos de la isla. En general, se trata de depósitos detríticos, poco potentes, constituidos por arenas oscuras y gravas polimícticas y heterométricas. Las potencias no suelen superar los 4-5 m., siendo los valores más frecuentes entre 1 y 3 m.

Depósitos y sedimentos aluviales antiguos, y de terrazas fluviales: son depósitos de origen torrencial, con espesores y altitudes diferentes respecto de los cauces actuales, al igual que en el caso anterior

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 30/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 193/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

están compuestos por gravas polimícticas y heterométricas. Se sitúa en la parte sur del ámbito, contiguo a la GC-500.

Depósitos antrópicos: en última instancia, son destacables las escombreras existentes, que ocupan una gran extensión el ámbito de actuación del presente Plan. Se encuentran en la parte sur del ámbito de actuación, próximos a la carretera GC-500. Además, relacionados con la construcción de la GC-1, encontramos una superficie ocupada por estos materiales (rellenos de carretera), contigua a dicha autovía.

Este tipo de materiales sedimentarios y depósitos antrópicos se localizan en todo este y sector sur del ámbito de estudio.

Los materiales del tipo coladas, así como los materiales sedimentarios indicados, se encuentran ampliamente representados en el sector sureste de Gran Canaria, y carecen de singularidad, interés didáctico o científico desde el punto de vista geológico.



Lavas fonolíticas, fonolítico-nefelínicas y, a veces, traquíticas peralcalinas (30)
Depósitos aluviales actuales, y de fondo de barranco y de valle (105)
Depósitos y sedimentos aluviales antiguos, y de terrazas fluviales (100)
Depósitos antrópicos (109)

Mapa geológico de Canarias. Fuente: IDECanarias

Cabe concluir, en base a la información disponible a escala regional anteriormente expuesta, y tras un análisis preliminar del terreno, que no existen condicionantes desde el punto de vista de la geotecnia que impidan el desarrollo urbanístico del espacio, independientemente de la necesidad de estudios geotécnicos de detalle precisos para fases de proyectos de desarrollo urbanístico y edificatorio del sector.

6.2.2.- GEOMORFOLOGÍA

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 31/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 194/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Desde el punto de vista **geomorfológico**, el ámbito de estudio se encuentra inserto en la amplia plataforma sedimentaria que se extiende en la zona sureste de Gran Canaria, en el entorno de los tramos próximos a la desembocadura de los barrancos del Cañizo y de Las Fuentes.

El aspecto geomorfológico de este sector se ha visto modificado notablemente, tanto por los usos agrarios del pasado, como por la presencia de edificaciones con distintos usos, así como por la distribución de acopios de tierra y otras actividades antrópicas (taludes de terraplenes de la GC-1), que enmascaran las características naturales del terreno.

La superficie presenta escasa pendiente general, con una leve pendiente e inclinación hacia el centro de la parcela.

El área de modificación en Bellavista se ubica en una zona de transición topográfica entre las estribaciones de un promontorio, que quedó separado del borde sur de las Rampas de Amurga debido a la construcción de la Autovía, y un fondo de valle que se extiende en dirección Oeste-Este, donde desembocan los barrancos de Buenavista, El Cañizo y Fuentes, antes de reorientarse hacia el sur y desembocar al mar en la Playa de Las Burras.

El tramo superior, en el margen occidental, corresponde a las estribaciones de una de las rampas de Amurga, que desciende desde el interior del municipio en dirección norte-sur, y está atravesado por una red de barrancos y barranquillos con la misma orientación.

Las rampas presentan una litología de lavas fonolíticas heredadas del Ciclo I de formación insular (Mioceno). Esta unidad abarca una extensa superficie y se distribuye por casi toda la isla. Los materiales corresponden a las últimas emisiones del Ciclo I (Mioceno), predominando en el sector norte las coladas fonolíticas traquíticas y traquifonolíticas de entre 2 y 20 m de espesor individual. Se trata de materiales antiguos con una proporción dominante de roca madre, lo que otorga al paisaje un tono marrón-verdoso característico.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

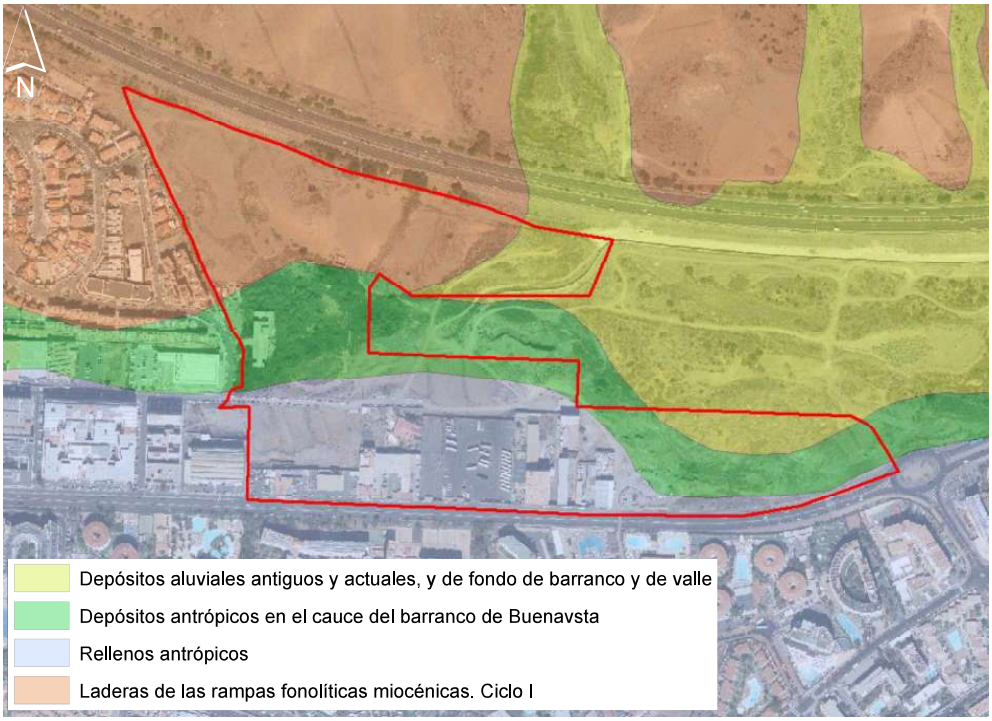
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 32/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 195/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55



Unidades geomorfológicas del ámbito.



Ejemplo de las Rampas de Amurga en el entorno de la GC-1 junto al ámbito de estudio.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 33/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 196/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55



Detalle del fonde de valle aluvial.



Detalle de las zonas de depósitos antrópicos en el cauce del barranco propiciado por el desarrollo de la zona residencial de Bellavista.

Con carácter general, la superficie de estudio y su entorno muestran un nulo valor geomorfológico y notable grado de alteración de las formas y texturas del relieve original como consecuencia de la ocupación antrópica, sin presentar en ningún espacio interés desde el punto de vista de la geomorfología.

6.2.- EDAFOLOGÍA Y ÁREAS DE INTERÉS AGRÍCOLA

La característica general de los suelos que se localizan en el interior del ámbito de actuación es su avanzado estado de degradación, condicionado principalmente por la erosión, además de la antropización a la que se han visto sometidos, especialmente por vertidos, así como la apertura de caminos y pistas de tierra, que dan como resultado distintas áreas con un valor edafológico muy bajo.

Así, desde el punto de vista del interés edafológico del ámbito, los suelos de Bellavista son resultados de una ocupación irreversible del crecimiento urbano, así como por la proliferación de depósitos antrópicos en una proporción mayoritaria de la superficie analizada.

Una componente edáfica de relevancia en el ámbito de estudio son los Antroposoles, tratándose de depósitos detríticos caóticos provocados por la acción humana, compuestos por arenas y cantos de granulometría variable sin ninguna ordenación interna, que han sido removidos y acumulados en esta zona durante la realización de obras de construcción y la demolición o de ejecución de infraestructuras.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 34/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 197/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Aquí también se han incluido los materiales acumulados necesarios para la construcción de los viarios con conforman la GC-500 y la GC-1. La capacidad agrológica de estos suelos es muy baja.

En la superficie de estudio no se identifican tipos edáficos de interés ni de elevada capacidad agrológica, los suelos, donde aparecen, están muy deteriorados, presentan una elevada pedregosidad, y un espesor escaso, por lo que en principio no se consideran de valor para su reutilización.

6.3.- CLIMA Y CALIDAD DEL AIRE

- **CLIMA**

En relación con la **caracterización climática**, a continuación, se aportan datos climáticos completos y su respectivo análisis a escala local de la Modificación Menor tomándose como base, para ellos, el Atlas Climático de Canarias, con fuente en la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación territorial ha puesto a disposición.

Las variables climáticas estudiadas tienen que ver con: temperatura media, temperatura máxima, temperatura mínima, precipitaciones, nubosidad, humedad relativa y viento.

El clima en el que se enmarca el archipiélago canario es el resultado de la interacción de dos conjuntos de factores que actúan a distinta escala: la dinámica atmosférica propia de latitudes subtropicales; y la influencia que proporciona el hecho de ser, en general, territorios insulares con un relieve abrupto, bañadas por una corriente oceánica marina fría y próximas al continente africano.

Los rasgos climáticos esenciales son el resultado de la alternancia de anticiclones cálidos subtropicales, que dan lugar a un tiempo estable, y de borrascas del frente polar, no muy frecuentes, que provocan un tiempo lluvioso y marcado por la inestabilidad.

En general, Gran Canaria se caracteriza por tener veranos cálidos e inviernos moderados, con precipitaciones de estacionalidad marcada en otoño e invierno y muy escasas en verano.

El ámbito de estudio se dispone, según la clasificación de Köppen, en la interface entre el clima estepárico cálido u templado con verano seco y cálido.

La zona de estudio se ubica en la proximidad de la costa meridional de la isla de Gran Canaria, a una altitud escasa respecto al nivel del mar. Estas circunstancias condicionan la existencia de un clima de temperaturas moderadas, escasas precipitaciones y una fuerte insolación.

Las temperaturas medias anuales se sitúan en torno a los 20°C, como es muy común en Canarias, debido sobre todo a las frías corrientes marinas. Las oscilaciones térmicas, tanto diurnas como nocturnas están poco marcadas.

Atendiendo a los datos oficiales recogidos en la estación termopluviométrica del Aeropuerto de Gran Canaria, que pueden ser asumibles en este entorno; El análisis hidrológico revela que esta zona tiene un volumen reducido de precipitaciones, con menos de 50 mm anuales, concentrándose principalmente entre noviembre y febrero (aproximadamente el 80% del total anual).

Estas condiciones de temperatura y precipitación definen un clima desértico cálido con verano seco, lo cual influye directamente en otros parámetros territoriales.

El rasgo más notorio es su irregularidad estacional (tiene lugar de manera discontinua durante los meses invernales) y su elevada intensidad horaria, en forma de tormentas de gran intensidad,

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 35/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 198/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

provocando incluso inundaciones en algunos puntos del municipio, sobre todo en las zonas bajas del mismo. Por el contrario, los meses de mayo, junio, julio, agosto y, en menor medida, septiembre, presentan una sequedad extrema, hasta el punto de que, en los meses de julio y agosto, durante el tiempo muestreado no se ha registrado precipitación alguna.

El régimen de vientos está dominado por los alisios del norte y noreste, con velocidades medias bajas y una continuidad regular durante todo el año. Es raro que los vientos superen los 20 km/h, excepto en situaciones de inestabilidad atmosférica o fenómenos tormentosos.

	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
A	17,9	18,2	19	19,4	20,4	22,2	23,8	24,6	24,3	23,1	21,2	19,2
B	20,8	21,2	22,3	22,6	23,6	25,3	26,9	27,5	27,2	26,2	24,2	22,2
C	15	15	15,7	16,2	17,3	19,2	20,8	21,6	21,4	20,1	18,1	16,2
D	65	66	64	64	65	66	65	66	68	69	67	68
E	3,1	3	2,3	1,3	0,3	0,1	0	0,1	1,1	2,3	3,9	4,5
F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G	0,4	0,4	0,3	0,1	0	0	0	0,1	0,3	0,3	0,3	0,5
H	0,1	0,1	0,1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
J	4,1	4,4	5,5	3,1	5	7,4	11,6	11,6	6,7	4,1	3,6	3,9
K	184	191	229	228	272	283	308	300	242	220	185	179

A Temperatura media mensual/anual (°C)
B Media mensual/anual de las temperaturas máximas diarias (°C)
C Media mensual/anual de las temperaturas mínimas diarias (°C)
D Humedad relativa media (%)
E Número medio mensual/anual de días de precipitación superior o igual a 1 mm
F Número medio mensual/anual de días de nieve
G Número medio mensual/anual de días de tormenta
H Número medio mensual/anual de días de niebla
I Número medio mensual/anual de días de helada
J Número medio mensual/anual de días despejados
K Número medio mensual/anual de horas de sol

Distribución media mensual de los datos en las principales variables climáticas en la estación del Aeropuerto de Gran Canaria aplicables a la zona de estudio. Fuente. Agencia Estatal de Meteorología

El carácter abierto al primer cuadrante de los vientos del sector occidental del ámbito permite observar una mayor incidencia directa de los mismos a lo largo del año. Dicha continuidad anual permite explicar la destacada visibilidad media y la "limpieza" del perfil atmosférico, excepto en períodos de invasión del aire sahariano.

En la ubicación, por su situación al Sur de Gran Canaria, se encuentra a barlovento de los vientos alisios. Además, suele estar expuesta a la acción del aire sahariano, conocida como "tiempo sur". Ocurre en cualquier época del año, pero es en verano cuando se da con mayor frecuencia, presentando un carácter más acusado. Este viento suele tener polvo en suspensión (calima), que reduce la visibilidad y suele ir asociado a altas temperaturas (hasta 40° en zonas del interior). Su duración suele ser breve, entre 2 y 8 días.

Según lo anterior, durante casi todo el año domina el régimen hiperárido, salvo en los meses de enero, marzo y noviembre, caracterizado como árido, y los meses de diciembre y febrero con dominancia de régimen seco.

Como hemos visto, el clima de la zona es muy cálido en invierno. Sus temperaturas son muy suaves y las mínimas ni tan siquiera se han acercado al límite de las heladas, la mínima más baja registrada es de 6,5°C.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 36/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 199/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Durante el verano las temperaturas no suelen tomar valores extremos. Salvo en algunas ocasiones en las que se ha llegado a los 44°C en el mes de julio, en general las temperaturas se pueden considerar suaves, alcanzando las medias sus valores más altos en agosto y septiembre, con aproximadamente 21°C.

Las precipitaciones son en general bajas, la época veraniega no presenta prácticamente precipitaciones, se podría incluso decir que durante los meses de mayo, junio, julio y agosto no llueve.

A la vista de los datos expuestos, cabe concluir que los aspectos climáticos no presentan incidencia ni capacidad para condicionar la distribución de usos en el ámbito de estudio.

- **CALIDAD DEL AIRE**

El factor de la calidad del aire está muy relacionado con el clima, pero también con ciertas características de la superficie, así como con las actividades antropogénicas que se dan en el entorno del ámbito de actuación.

El enclave de Maspalomas se encuentra situado en el sur de la Isla de Gran Canaria, donde la circulación libre del aire apenas se ve afectada por obstáculos importantes.

En cuanto a las fuentes con capacidad para perturbar la calidad del aire del entorno, la más importante es la autovía GC-1, con un tráfico elevado de vehículos ligeros y pesados; se trata de la única vía importante de comunicación entre la capital y los núcleos poblacionales del Sur de la Isla. La contaminación se debe principalmente a los gases expelidos por los motores de combustión interna y al ruido producido por el rodaje de los vehículos, principalmente.

La propicia exposición de los terrenos frente a la incidencia de los vientos dominantes, así como la escasez de barreras topográficas significativas que impidan la libre circulación del aire, y la inexistencia a agentes o actividades con capacidad de perturbar de manera habitual los parámetros normales de este aspecto del medio, determinan que la zona disfrute de una calidad atmosférica catalogada como buena, salvo en los casos en que las condiciones atmosféricas sean adversas, tales como las situaciones de tiempo sur, en las que hay presencia de calima en suspensión.

No se detectan alteraciones olfativas significativas en la zona relacionadas con la depuradora colindante.

La estación de control más cercana al ámbito es la situada en el núcleo de Playa del Inglés, a aproximadamente 3,5 km al Este. Esta estación mide los siguientes contaminantes, SO2, NO, NO2, NOX, PM10 PM2,5 y O3, resultando una calidad media del aire calificada como buena.

ÍNDICE DE CALIDAD DEL AIRE	
Contaminante	Calidad del aire
Concentración de SO2	Buena
Concentración de NO2	Buena
Particulas en suspensión < 10um	Buena
Concentración de O3	Buena

Más allá de ser un espacio urbanizado, el área no presenta problemas significativos de calidad ambiental que afecten la salud pública, ya que no hay actividades industriales ni contaminantes. Sin embargo, la Autovía GC-1 y la Avenida de la Unión Europea son excepciones debido a su alta intensidad de tráfico.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 37/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 200/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Este tráfico genera contaminación acústica moderada a severa, especialmente durante el día, lo que puede causar problemas de salud en personas expuestas continuamente. Según la legislación sobre ruido, las zonas hoteleras y residenciales tienen objetivos similares de calidad acústica.

El perímetro interior del área de Modificación, paralelo a la GC-1, presenta niveles acústicos elevados, pero no existen medidas correctoras debido a la antigüedad del caso en San Bartolomé de Tirajana. El Mapa Estratégico del Ruido de 2012 del Gobierno de Canarias identifica esta problemática a lo largo de la GC-1.

La franja paralela a la Avenida de Moya supera los 70 dB, lo que puede generar patologías sin medidas de aislamiento acústico. Otra franja paralela muestra niveles superiores a 65 dB, causando molestias moderadas. Estos factores deben considerarse en la evaluación ambiental y en las posibles medidas correctoras para la ordenación del área.



Franjas de incidencia del ruido con hipótesis probable en el recorrido de la Autovía junto al margen norte del Ámbito

En todo caso, con lo anteriormente indicado y considerando que la zona se encuentra expuesta a la acción de barrido constante del viento que favorece la rápida dispersión de cualquier contaminante atmosférico, se puede concluir que la calidad del aire en la zona es buena.

6.4- HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA

6.4.1.- HIDROLOGÍA

El estudio hidrológico abarca los factores que se relacionan con las aguas superficiales, siendo en este sentido de interés conocer cuál es el balance entre el aporte de agua procedente de la lluvia, la evapotranspiración real, la escorrentía superficial y la infiltración, además del estudio de los procesos hidrológicos pretender determinar factores como: problemas de cantidad, calidad y disponibilidad de este recurso, además de controlar las inundaciones o la erosión del suelo, entre otros.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 38/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 201/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Como se ha señalado en un apartado anterior, la pluviometría de la zona es baja, con unas precipitaciones anuales que apenas superan los 140 mm en este sector próximo al borde costero, y las temperaturas medias generalmente sobrepasan los 20ºC.

Junto con estas características climatológicas, la fuerte insolación, condicionan una alta tasa de evapotranspiración potencial. Este elevado índice de evapotranspiración potencial, enfrentado a los bajos valores de la precipitación media anual, reducen de manera significativa los valores de infiltración y escorrentía superficial, a pesar de lo cual ésta última se manifiesta en ocasiones debido al carácter torrencial con que a menudo se presentan las precipitaciones, y favorecida además por la escasez de la cubierta vegetal y por la naturaleza del sustrato de superficie.



Cauces de Barranco. Fuente: IDE Canarias OrtoExpress Campañas 2013-2014 - Mapa Topográfico Integrado 1:5.000/1:1.000.

En cuanto a la hidrología, hay que decir que las aguas superficiales en la zona discurren intermitentemente de forma torrencial por una red de barrancos entre los que destacan el del Cañizo, con una gran mareta endorreica justo antes de su desembocadura, y que discurre al este de la zona de estudio junto al barranco de Las Fuentes.

Otro barranco de menor importancia al estar canalizado por todo el sector urbano de Bellavista localizado al oeste de la superficie de actuación, es el barranco de Buenavista, que termina en el sector difuminándose en la zona del antiguo canódromo, hasta llegar a la zona endorreica anterior, sumándose así de este modo, a las aportaciones de los cauces mencionados anteriormente.

Existen asimismo dos pequeñas torrenteras que discurren por la mitad norte del espacio,

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 39/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 202/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55



Canalización del Barranco de Buenavista a su paso por el sector urbano de Bellavista.



Imagen del cauce del Barranco del Buenavista a su paso por el sector central de ordenación a modo de barranquera.

En el ámbito se identifica un pozo de captación de aguas subterráneas, junto con un depósito, en el pasado probablemente asociado al mismo, que aparecen abandonados, ocupados por personas "sin techo".

Como conclusión, en lo que respecta a la hidrología de superficie, cabe indicar que la ordenación del ámbito deberá tener en consideración la incidencia del Barranco de Buenavista; barranco canalizado hasta el sector de estudio, donde pierde su trazado, hasta llegar a una gran zona endorreica (llanura aluvial). Además, no se deberá perder de vista los cauces de los barrancos del Cañizo y de las Fuentes localizados al este de la superficie. Por lo tanto, todos deberán ser tenidos en consideración en el desarrollo urbanístico del sector.

6.4.2.- HIDROGEOLOGÍA

Desde el punto de vista hidrogeológico, la isla de Gran Canaria está caracterizada por la existencia de un acuífero general con flujo radial desde el centro de la isla a la costa, en el que se pueden diferenciar unas zonas de preferente almacenamiento y circulación (litologías favorables, diques fracturados o niveles escoriáceos) y otras que dificultan el flujo natural (diques mineralizados y pitones, almagres, niveles de coladas masivas, aglomerados volcánicos, etc.).

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 40/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

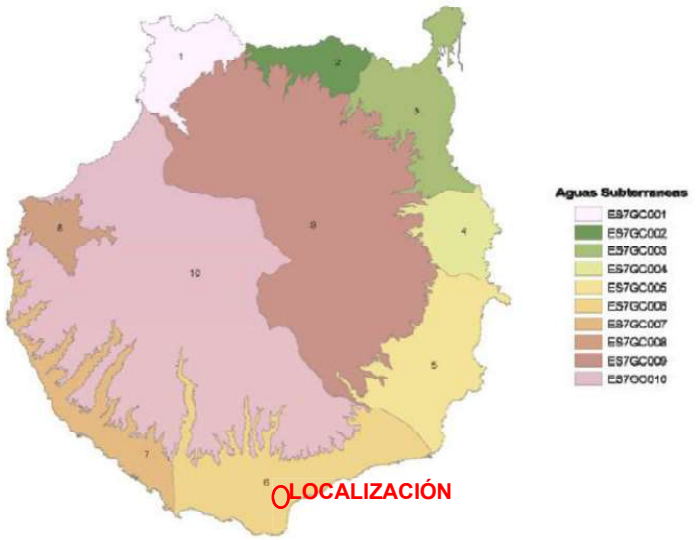
Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 203/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

En general, los materiales volcánicos son permeables por fisuración o porosidad, mientras que los sedimentos sólo lo son por porosidad. El valor hidrogeológico de los materiales volcánicos está relacionado con múltiples procesos en los que influyen: la naturaleza de la emisión, la composición química del material y su posterior evolución, incluyendo en ésta los procesos de compactación, litificación, alteración y fracturación.

En lo que respecta a la masa de aguas subterráneas, el ámbito de estudio se localiza dentro de la masa de agua definida como 06-S (Sur) y cuyo código europeo es ES7GC00006.



Fuente: Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria.

Las principales características de esta masa de agua son las que se recogen en los cuadros que se exponen a continuación (Plan Hidrológico 2010, del Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria):

Código	Superficie (ha)	Régimen hidráulico	Tipo de porosidad	Rango de permeabilidad	Espesor medio de la zona no saturada	Sentido del flujo	Nº de puntos de control	Densidad espacial (km^2/pto)
01-NO	5.360	Predominantemente libre	Fisuración	Alta	63	NO	16	3,4
02-N	3.568	Predominantemente libre	Fisuración	Alta - Media	76	N	11	3,2
03-NE	8.871	Predominantemente libre	Fisuración	Alta	79	NE	18	4,9
04-E	4.883	Predominantemente libre	Fisuración	Alta	79	E	11	4,4
05-SE	10.963	Predominantemente libre	Fisuración	Alta - Baja	179	SE	16	6,9
06-S	13.482	Predominantemente libre	Fisuración	Media - Baja	132	S	29	4,7
07-SO	7.665	Predominantemente libre	Fisuración	Baja	35	SO	17	4,5
08-O	2.955	Predominantemente libre	Fisuración	Muy Alta - Baja	22	O	9	3,3
09-MN	44.731	Predominantemente libre	Fisuración	Alta - Media	199	NE	78	5,7
10-MS	53.348	Predominantemente libre	Fisuración	Baja	30	SO	5	106,7

Tabla 2-4: Principales parámetros de las masas de agua. Fuente: Consejo.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6			
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 41/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53	

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D			
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 204/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55	

MASAS DE AGUA EN RIESGO	CÓDIGO MASA DE AGUA	CLASIFICACIÓN DEL RIESGO	TIPO DE PRESIÓN QUE LA PROVOCA
01.NO	ES70GC001	Estado químico: RS (nitratos, conductividad)	Difusa (agricultura) e intrusión salina
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
02.N	ES70GC002	Estado químico: RS (nitratos, conductividad)	Difusa (agricultura) e intrusión salina
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
03.NE	ES70GC003	Estado químico: RS (conductividad)	Intrusión salina
		Estado cuantitativo: RS	Extraccion
04.E	ES70GC004	Estado químico: RS (nitratos, conductividad)	Difusa (agricultura) e intrusión salina
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
05.SE	ES70GC005	Estado químico: RS (conductividad)	Intrusión salina
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
06.S	ES70GC006	Estado químico: RS (conductividad)	Intrusión salina
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
07.SO	ES70GC007	Estado químico: REE (resto de contaminantes)	Datos insuficientes de otras presiones o impactos.
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
08.O	ES70GC008	Estado químico: RS (nitratos)	Difusa (agricultura)
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
09.MN	ES70GC009	Estado químico: REE (resto de contaminantes)	Datos insuficientes de otras presiones o impactos.
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
10.MS	ES70GC010	Estado químico: REE (resto de contaminantes)	Datos insuficientes de otras presiones o impactos.
		Estado cuantitativo: RS	Extracción

Tabla 2-5: Tabla resumen de riesgos por masa de agua subterránea. (REE: riesgo en estudio; RS : Riesgo seguro). Fuente: Estudio de los artículos V y VI de la DMA.

En cuanto a la hidrogeoquímica, en el Plan Hidrológico de Gran Canaria 2010, se ha realizado una evaluación de forma global para toda la masa de agua con los indicadores calculados a partir de los valores de concentraciones de contaminantes y conductividad obtenidos en diferentes puntos de control.

Los resultados obtenidos (2007), muestran valores superiores a 50 mg/l de nitrato en las masas coincidentes con las zonas en las que existen presiones significativas de ganadería y agricultura, detectándose también valores altos fuera de estas zonas, en la masa sureste, captaciones situadas en barrancos de las masas sur y suroeste y en algunas captaciones de la masa centro norte. En estas zonas ha de prestarse atención a la evolución de este parámetro en el tiempo, y asimismo se deben caracterizar mejor las presiones que pueden originarlos (fundamentalmente fuentes agrarias o aguas residuales).

A medida que las aguas subterráneas fluyen hacia la costa y aumenta su tiempo de residencia se va produciendo una mineralización progresiva de las aguas y una aridificación de la recarga. Sin embargo, la presencia de altos valores de conductividad y cloruro en las masas costeras se debe fundamentalmente a la intrusión marina.

Se ve como los valores más altos de cloruro coinciden con masas de agua subterránea costeras, por lo que la intrusión marina es importante en la mayoría de ellas.

Resumen de resultados por contaminante respecto a las masas de agua:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 42/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 205/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

• Amonio: En general presenta valores admisibles salvo algunas excepciones en las masas 05. Sureste, 06. Sur y 08. Oeste
• Cloruro: Supera los valores umbral en la mayor parte de los puntos de control de las masas costeras. Los resultados de las masas 09. Medianías Norte y 10. Medianías Sur son admisibles.
• Conductividad: Supera los valores umbral en la mayor parte de los puntos de control de las masas costeras. Los resultados de las masas 09. Medianías Norte y 10. Medianías Sur son admisibles.
• Nitrato: Supera los valores umbral en la mayor parte de los puntos de control de las masas costeras. Los resultados de las masas 09. Medianías Norte y 10. Medianías Sur son admisibles y la masa 06. Sur y 07. Suroeste presentan valores mejores que el resto de las masas costeras.
• Sulfato: Supera los valores umbral en la mayor parte de los puntos de control de las masas costeras. Los resultados de las masas 09. Medianías Norte y 10. Medianías Sur son admisibles y las masas 06. Sur y 07. Suroeste presentan valores mejores que el resto de las masas costeras.
• Plomo, tricloroetileno, tetracloroetileno, plaguicidas totales, mercurio, cadmio, arsénico: estos parámetros no se han estudiado para todas las masas. Todos los resultados obtenidos son admisibles.

En resumen, las aguas subterráneas muestran signos de contaminación de origen agrario, y también debido a la intrusión marina, en la zona en que se inserta el sector de estudio.

En un territorio como el que nos ocupa es muy difícil cuantificar de forma precisa la cantidad de agua de lluvia que pasa al acuífero por infiltración, aunque, conociendo los valores de precipitación y evapotranspiración potencial, y la escasa extensión superficial del ámbito, cabe suponer que los valores anuales de infiltración son en general bajos en su interior, a pesar de que los productos sedimentarios que caracterizan el sustrato geológico en parte del espacio presentan buena permeabilidad.

Según la información disponible, las aguas subterráneas muestran altos índices de mineralización a nivel municipal. Ello se debe en parte a que a medida que las aguas subterráneas fluyen hacia la costa y aumenta su tiempo de residencia se va produciendo una mineralización progresiva de las aguas y una aridificación de la recarga. Sin embargo, la presencia de altos valores de conductividad y cloruro en las masas costeras se debe fundamentalmente a la intrusión marina.

Se tiene constancia de la existencia de un pozo abandonado, cuyas instalaciones superficiales sirven hoy en día de refugio para personas “sin techo” que habitan en la zona (ver imagen siguiente).



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 43/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

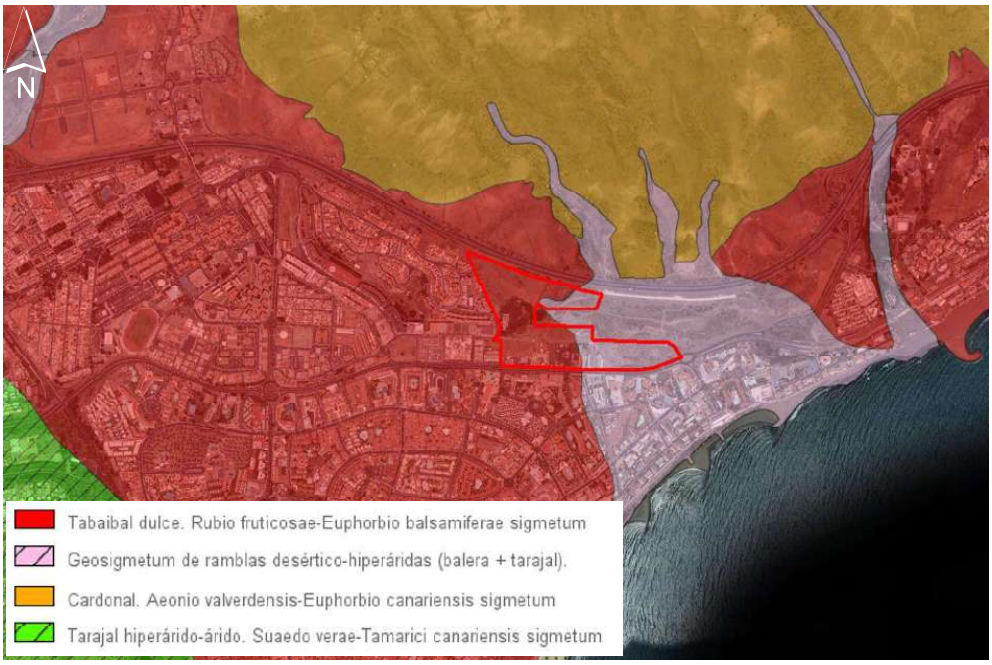
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 206/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

6.5.- FLORA Y VEGETACIÓN. ÁREAS DE INTERÉS FLORÍSTICO

El esquema general de la **vegetación potencial** en la zona, condicionado por las características climáticas, edafológicas y geológicas del territorio, (ambiente desértico costero del este), estaría representado por el típico matorral bajo de carácter xerófilo, representado básicamente por el tabaibal dulce (*Euphorbia balsamifera*) y el cardonal (*Aeonio percarnei-Euphorbio canariensis sigmetum*), acompañado de las baleras *(Poclama pendula)*, -con posible presencia de tarajales *(Tamarix canariensis)-,* en los cauces de barrancos.

Esto se traduce en que el desarrollo del l espacio urbano de la zona de Bellavista hasta San Fernando y el margen norte del complejo turístico de Maspalomas-Playa del Inglés se encontraría dentro del piso de vegetación correspondiente al tabaibal**–**cardonal (comunidades de tabaibal dulce en el margen Oeste, de cardonal en las rampas tras la Autovía y de balera-tarajal en el margen Este coincidente con la prolongación del valle).

En la siguiente imagen se aporta mapa de la vegetación potencial de la zona, que tiene como fuente el Mapa de Vegetación Potencial, de la IDECanarias (Grafcan).



Mapa de Vegetación Potencial (Fuente: IDECanarias. Grafcan).

Sin embargo, como se aprecia en la imagen siguiente del **Mapa de vegetación real**, este esquema de vegetación potencial se encuentra muy degradado en el área de estudio como consecuencia del alto grado de transformación que ha sufrido el hábitat natural, especialmente como consecuencia del uso agrícola que ha soportado la superficie en el pasado, así como por la concentración y el acopio de materiales de relleno y proceso urbanizador, siendo la distribución actual de las comunidades vegetales en su interior la siguiente:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 44/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 207/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55



Mapa de Vegetación Real (Fuente: IDECanarias. Grafcan).

Matorral de sustitución-Herbazal nitrófilo:

La vegetación en el ámbito de actuación puede encuadrarse dentro un pastizal nitrófilo y un matorral de sustitución que se incluye en la clase sintaxonómica *Launaeo arborescentis-Schizogynetum sericeae*. Es posible observar en el ámbito de actuación individuos distribuidos de manera dispersa, entre los que destacan el salado (*Schizogyne sericea*), la aulaga (*Launaea arborescens*), la algoaera (*Chenoleoides tomentosa*), la tunera india (*Opuntia dilleni ssp.*), las cuales en ocasiones forman matorrales oligoespecíficos. Dentro de estos matorrales a su vez se pueden hallar entremezclados algunos individuos de la vegetación potencial, tales como, el balo (*Plocama pendula*), el cardón (*Euphorbia canariensis*), la tabaiba amarga (*Euphorbia regis-jubae*), el tarajal (*Tamarix canariensis*) y el verode (*kleinia neriifolia*).

En relación a las especies nitrófilas muy presentes en el ámbito de estudio, las más destacadas son el tebete (*Beta patellaris*), la Rosa de la Virgen (*Fagonia cretica*), la pelosilla (*Parietaria judaica*) y la herbácea introducida invasora del rabo de gato (*Pennisetum setaceum)* representando la especie que mayor cobertura ocupa en el ámbito, siendo además una de las amenazas más preocupantes para la flora autóctona y se encuentra incluida en el catálogo español de especies invasoras.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 45/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 208/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55



Pastizal nitrófilo y matorral de sustitución que se incluye en la clase sintaxonómica *Launaeo arborescentis-Schizogynetum sericeae*. Con presencia de Formación de balera y cardonal

En el sector central de la parcela y en torno al antiguo canódromo de Maspalomas, se localiza un rodal de vegetación de origen antrópico combinado con ejemplares de vegetación natural, coincidiendo con el cauce de la barranquera del Barranco de Buenavista y el sector de mayor humedad. En este sector se localizan especies de muy variada naturaleza, entre las que destacan 6-7 ejemplares de palmeras canarias (*Phoenix canariensis*), entre rodales de cañaverales (*Arundo donax*), tarajales (*Tamarix canariensis*) y algún especimen de tabaiba dulce *(Euphorbia balsamífera),* acompañados por especies ornamentales de porte arbustivo y arbóreo carentes de valores.



Vegetación en torno al antiguo canódromo y barranquera que cruza la parcela.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 46/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 209/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Áreas ajardinadas:

En las zonas ajardinadas contiguas al viario, se aprecia un ajardinamiento llevado a cabo principalmente con cuatro especies autóctonas, la palmera canaria (*Phoenix canariensis*), el drago (*Dracaena draco),* el acebuche *(Olea europaea)* y la tabaiba amarga (*Euphorbia regis-jubae*). En el caso del ajardinamiento llevado a cabo con especies alóctonas, destacan la palmera washingtonia (*Phoenix* washingtonia), el flamboyán (*Delonix regia*), el ficus *(Ficus benjamina),* el pino marino *(Casuarina equisetifolia),* el hibisco *(Hibiscus rosa-sinensis),* la adelfa (*Nerium oleander*), la Buganvilla (*Bougainvillea spectabilis*) y el laurel de indias (*Ficus microcarpa*), el aloe (*Aloe ssp.*), el cactus (*Pilosocereus polygonus*), entre otras.



Primer ejemplo de vegetación de borde de carretera con vegetación autóctona y alóctona.



Segundo ejemplo de vegetación de borde de carretera con vegetación autóctona y alóctona.

Áreas sin vegetación:

Se corresponden básicamente con superficies donde los movimientos de tierras han sido importantes, con los sectores con presencia de edificaciones y con superficies con relativa pendiente y presencia de acopios de materiales.

Áreas de interés florístico:

Tal y como se ha comentado en párrafos anteriores, en el ámbito de actuación, la elevada presión antrópica ha modificado totalmente las comunidades potenciales o de relevancia. El alto número de impactos ambientales, fundamentalmente de aquellos derivados del acopio de materiales que cubren gran parte del ámbito, han provocado la desaparición o degradación de comunidades potenciales o de relevancia y ha propiciado la proliferación de especies ruderal-nitrófilas, quedando únicamente individuos dispersos de tales comunidades.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 47/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 210/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Cabe concluir que en el ámbito de estudio no se identifica ninguna comunidad vegetal de valor y que la representatividad de elementos florísticos de interés botánico es baja en su interior, ya que se trata de una zona muy antropizada en la que, como únicos especímenes de cierto interés cabe señalar los especímenes de *Dracaena draco* (drago), *Tamarix canariensis* (tarajal) y las palmeras canarias (*Phoenix canariensis*), que se localizan básicamente en el sector en torno al antiguo canódromo y a lo largo de los límites del sector colindantes con el sistema general viario exterior.

También se ha identificado en las zonas menos intervenidas la presencia del cardón (*Euphorbia canariensis*), representados por al menos 3 o 4 ejemplares de gran porte, y alguno de menor tamaño, concentrados en la zona norte del sector, en las laderas que descienden desde la autopista GC-1

Lista de las principales especies vegetales presentes en el ámbito (se exceptúan las ornamentales y frutales):

- *Mesembryanthemum crystallinum* (barilla)
- *Messembiyanthemum nodiflorum* (cosco)
- *Aizoon canariense* (patilla)
- *Phoenix canariensis* (palmera canaria)
- *Launaea arborescens* (ahulaga)
- *Kleinia neriifolia* Haw. (verode)
- *Opunctia ficus-barbarica* (tunera)
- *Opunctia dillenii* (tunera india)
- *Patellfollia patellaris* (marmohaya)
- *Salsola marujae* (brusca, mato)
- *Dracaena drac*o L. (drago)
- *Euphorbia regis-jubae* (tabaiba amarga)
- *Euphorbia balsamifera* Aiton (tabaiba dulce)
- *Euphorbia canariensis* L. (cardón)
- *Hyparrhenia hirta* (cerrillo)
- *Poclama pendula* (balo)
- *Lycium intricatum* (espino de mar)
- *Tamarix canariensis* Willd. (tarajal)

Estatus de protección

A continuación se muestra una tabla donde se recogen las especies detectadas en vías y espacios libres públicos, identificadas con su denominación común y científica, si son autóctonas o no y la categoría de protección, si la hubiere, según la **Ley 4/2010, de 4 de junio,** el **Decreto 20/2014**, por el que se modifican los anexos de la Ley 4/2010, *del Catálogo Canario de Especies Protegidas*; **la Orden de 20 de febrero de 1991**, *sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias*; **el RD 439/1990, de 30 de marzo,** *por el cual se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas*; **y el RD 139/2011, de 4 de febrero**, *para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas*.

ESPECIES VEGETALES			
NOMBRE COMÚN	NOMBRE CIENTÍFICO	AUTÓCTONA	PROTECCIÓN Y AMENAZAS
Cardón	*Euphorbia canariensis*	SI	O.20/02/1991: A.II.
Tabaiba dulce	*Euphorbia balsamífera*	SI	-
Palmera canaria	*Phoenix canariensis*	SI	O.20/02/1991: A.II.
Drago	*Dracaena draco*	SI	D.20/2014: A.IV "Protección especial" O.20/02/1991: A.II. RD 139/2011: ESRPE*
Tarajal	Tarajal	SI	O.20/02/1991: A.II.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 48/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 211/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

*Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial.

- Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias.
- Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.
- Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. (D.Hábitat).
- Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas. Decreto 20/2014, de 20 de marzo, por el que se modifican los anexos de la Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas.
- Convenio de 19 de septiembre de 1979 sobre conservación de la vida silvestre y del medio natural en Europa (Convenio de Berna).

En la superficie de estudio no existe ninguna comunidad vegetal significativa. Los únicos especímenes vegetales protegidos identificados en el sector son las plantas de *Tamarix canariensis* (tarajal), *Euphorbia canariensis* (cardón), *Phoenix canariensis* (palmera canaria) y *Dracaena draco* (drago), todas incluidas en el Anexo II de la Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de las especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias.

En el sector solo se ha inventariado *Dracaena draco* (drago) como especie florística protegida por la Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas, dentro del Anexo IV "Protección Especial) y por el RD 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas como Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial.

Destacar que todos los ejemplares de dragos localizados en el interior de la parcela son especies empleadas en jardinería a modo de integración ambiental y paisajística.

A la vista de los datos expuestos, cabe concluir que la superficie de estudio se caracteriza por presentar una pobreza generalizada desde el punto de vista botánico, y que la representatividad de elementos florísticos de interés es nula en el interior de dicho espacio, ya que se trata de una zona muy antropizada en la que la no se detecta ninguna comunidad vegetal de interés.

En cualquier caso, se aplicarán medidas ambientales dirigidas a la conservación de las especies protegidas y/o ornamentales de interés (trasplante)

6.6.- FAUNA.

La fauna vertebrada ligada al sector es más bien pobre. Las aves, con mayor capacidad de dispersión suponen el grupo de vertebrados más abundante y diversificado, ya que su diversidad viene determinada por la combinación de la vegetación natural y la vegetación ornamental identificada en la zona, así como a la presencia de agua y zonas de refugio, tanto naturales como antrópicas.

Los reptiles

Están representados por el lagarto tizón o de Gran Canaria (*Gallotia stehlini*), las lisas (*Chalcides sexlineatus*) y salamanquesa (*Tarentola boettgerii).* Estas especies están distribuidas en la práctica totalidad del ámbito de actuación.

Los mamíferos

Son uno de los grupos peor representados. Las especies introducidas por el hombre presentes en el ámbito de actuación son las siguientes: conejos (*Oryctolagus cuniculus*), ratas (*Rattus sp.*), ratón doméstico (*Mus musculus*), gatos (*Felis catus*) y perros (*Canis familiaris*).

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 49/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 212/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Las aves

Es el grupo más numerosos en lo que a diversidad se refiere, tras el trabajo de campo realizado se han detectado especies cómo el mirlo (*Turdus merula*), el canario de monte (*Serinus canarius*), la tórtola (*Streptopelia turtur*), el vencejo unicolor (*Apus unicolor*), y la paloma bravía (*Columba livia*).

Debido a las características del entorno no se descarta la posible presencia de ejemplares de especies relevantes como el bisbita caminero (*Anthus berthelotii*), la terrera marismeña (*Calandrela rufescens polatzeki*), la curruca tomillera (*Sylvia conspicillata*), el cernícalo (*Falco tinnunculus*), etc.

Los invertebrados

El conocimiento de los invertebrados de Canarias es muy irregular, tanto desde el punto de vista taxonómico, como geográfico.

Entre los invertebrados los grupos zoológicos más significativos de los cuales se conoce parte de su diversidad son los moluscos, los anélidos oligoquetos y los artrópodos.

La diversidad de la fauna invertebrada viene definida por la diversidad de hábitats, constituyendo los artrópodos el grupo más denso y con mayor riqueza endémica seguido por los moluscos y, por último, los oligoquetos.

Según el ESTUDIO PARA LA CONSERVACIÓN DE LAS AVES ESTEPÁRICAS EN LAS ISLAS DE TENERIFE Y GRAN CANARIA (noviembre de 2000), el ámbito de ordenación se encuentra anexo al área de distribución potencial para aves estepáricas de Gran Canaria, Zona 2. Amurga-Juan Grande, pero separado de la misma por la autopista GC-1, sin embargo, en el mapa de distribución actual de las aves estepáricas no se localiza en el ámbito de ordenación ni en sectores cercanos ninguna de estas especies (alcaraván, camachuelo trompetero y terrera marismeña).

- Lista de especies de vertebrados existentes en el entorno de la superficie objeto de estudio, ordenadas por familias:

REPTILES

Gallotia stelhini (Lagarto canarión), endémica
Tarentola boettgeri boettgeri (Perenquén de Boettger), endémica
Chalcides sexlineatus sexlineatus (Lisa, Eslizón), endémica

AVES

Calandrela rufescens polatzeki (Terrera Marismeña), endémica
Sylvia conspicillata (Curruca tomillera)
Anthus berthelotii (Bisbita Caminero), endémica
Serinus canaria
Lanius excubitor koenigi (Alcaudón real), endémica
Falco tinnunculus canariensis (Cernícalo)
Turdus merula (mirlo)
Columba livia
Streptopelia turtur

MAMÍFEROS

Mus musculus (Ratón)
Rattus norvégicus (Rata)
Felis silvestris catus (gato doméstico)
Canis familiaris (perro doméstico)

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 50/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 213/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

ESPECIES SOMETIDAS A PROTECCIÓN

A continuación, se exponen las protecciones a que se encuentran sometidas las especies de vertebrados inventariadas en el ámbito de estudio.

Reptiles.

ESPECIE	CCEP	RD 139/2011	D-HÁBITAT	C. BONN	C. BERNA
Gallotia stehlinii	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA	Anexo IV	-	Anexo II
Chalcides sexlineatus	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA	Anexo IV	-	Anexo II
Tarentola boettgeri boettgeri	-	-	Anexo IV	-	Anexo II

Aves.

CATEGORÍAS DE AMENAZA Y RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE AVES NIDIFICANTES							
ESPECIE	CCEP	RD 139/2011	D. AVES	D. HÁBITATS	C. BONN	C. BERNA	CITES
Falco tinnunculus canariensis	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA			Apéndice II	Anexo II	Apéndice II
Calandrella rufescens polatzeki	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA	-	Anexo I	-	Anexo II	-
Anthus berthelotii berthelotii	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA	-	-	-	Anexo II	-
Lanius excubitor koenigi	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA	-	-	-	Anexo II	-
Sylvia conspicillata	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA			Apéndice II	Anexo II	

Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas
Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.
Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. (D. Hábitat).

Cabe concluir que, a la superficie de estudio, dado su alto grado de antropización e inmediata proximidad a viarios y a una amplia zona residencial-comercial, no es la zona más idónea para la fauna vertebrada, si exceptuamos aquella de mayor valencia ecológica y sobre todo aquella asociada al hombre (perros, gatos, ratas, palomas, etc.); habiéndose en particular descartado que dicho espacio funcione como área singular o de interés como zona de campeo y reproducción de aves estepáricas.

6.7.- PAISAJE

Teniendo en cuenta la información referida a la riqueza y variedad de especies de la flora y de la fauna que muestra la información recopilada por el Banco de Datos de Biodiversidad de Canarias anteriormente expuesta, y la obtenida con la visita de reconocimiento del espacio afectado por la Modificación Sustancial, cabe considerar que la diversidad biológica natural en el interior del ámbito no destaca, debido a que los ecosistemas naturales han sido eliminados, siendo las especies vegetales y faunísticas predominantes en su interior las propias de entornos ampliamente antropizados.

6.8.- PAISAJE

El ámbito de Modificación se integra en un entorno con urbanización consolidada en el que lo más relevante es el carácter de zona turística basada en la modalidad morfología de parcelas de uso hotelero con frecuencia de arquitecturas específicas y ajardinamiento más o menos profuso en determinados enclaves. Dicha caracterización coexiste con la formación residencial y comercial asociada a la zona urbana de Bellavista, incluyendo la prolongación de construcciones de uso terciario y de almacenamiento junto a la Avenida de Moya.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 51/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 214/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Se complementa con el espacio abierto que se prolonga a lo largo del cauce abierto que se extiende fuera del ámbito y la colindancia en el recorrido de la Autovía GC-1, tras la cual se desarrolla el conjunto de interés geomorfológico y paisajístico de las Rampas de Amurga.

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

El paisaje es un importante factor del medio ambiente, recurso natural difícilmente renovable y fácilmente despreciable, susceptible de recibir impactos como consecuencia de las malas actuaciones del hombre. Constituye una variable ambiental que surge de la interacción de otras como la topografía del terreno, el tipo de sustrato, la vegetación que se asienta sobre el mismo y sobre todo, los usos existentes en el territorio, pues frecuentemente su instalación produce alteraciones totales de los otros parámetros enunciados.

La consideración del paisaje como un recurso natural y su valoración como tal, está muy relacionada con la progresiva importancia que se da a la conservación de espacios naturales, con dos modalidades principalmente:

- Espacios con alto grado de naturalización en los que la antropización, y por lo tanto las huellas de ésta en el paisaje, es escasa.

- Espacios en los que la integración de actividades humanas en el medio ha dado como resultado un entorno antropizado, pero con sistemas sostenibles de explotación, en los que el paisaje suele estar compuesto por un mosaico complejo de elementos naturales y antrópicos entre los que se establecen intensas relaciones.

Sin embargo, el concepto de paisaje como recurso natural no debe limitarse exclusivamente a estos dos tipos de espacios, que por supuesto cuentan con una serie de valores naturales y paisajísticos muy especiales, sino que debe aplicarse también a los espacios más humanizados, incluso a aquellos que lo están en su grado máximo (las ciudades), pues además de que en todos ellos es posible encontrar elementos naturales en mayor o menor medida, la percepción del entorno tiene un importante papel en el bienestar humano y en la calidad de vida.

A continuación, se recogen los rasgos característicos y definitorios del concepto "paisaje":

- Ha de ser percibido.

- Integra un conjunto de elementos, tanto visibles como no visibles, de origen natural y antrópico.

- Es un elemento dinámico, en continua evolución y transformación.

- El paisaje está en permanente evolución como consecuencia de:

  - Procesos dinámicos naturales del medio biótico (evolución de la vegetación, colonización, sustitución, etc.) y del medio abiótico (procesos erosivos o sedimentarios, transformaciones de los cursos fluviales, procesos glaciares, etc.).
  - Procesos antrópicos: roturaciones, transformación de usos de suelo, instalación de infraestructuras, etc.

Cada uno de los medios citados (biótico, abiótico y antrópico) va a tener diferente peso específico en cada unidad de paisaje, estableciéndose entre ellos una serie de relaciones e interdependencias que dan unidad al conjunto y determinan su evolución.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 52/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 215/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

En la zona de actuación y en las áreas próximas, se identifican los siguientes contextos paisajísticos.

- Paisajes naturales. Corresponderían a entornos en los que el paisaje presenta una componente natural dominante, incluso sin concretar espacios paisajísticamente relevantes por su relieve ni por su cubierta vegetal. No se aprecia esta tipología ni en el interior del ámbito de estudio ni en el espacio que lo bordea.

- Paisaje antropizado. Caracteriza buena parte del sector tanto en el sector septentrional como este, en los que las condiciones fisiográficas del espacio se encuentran alteradas, -parcelas agrícolas en desuso, zonas removidas, acopios, etc., prácticamente con vegetación de sustitución o áreas con plantaciones de origen antrópico.

- Paisaje urbano. En el interior de la superficie, esta tipología se aprecia en el entorno edificado localizado en la zona sur y suroeste del espacio, junto a la GC-500 y el suelo urbano de Bellavista. Más al sur, se localiza el núcleo turístico de Playa del Inglés, que en líneas generales define un entorno urbano bastante compacto.

El resto de los límites del sector quedan establecidos por la GC-1 al norte y por los terrenos urbanizables del SUNS TU El Veril, del PGO Supletorio en tramitación, que se corresponde en su mayor parte con la llanura aluvial de varios barrancos y una zona de rellenos antrópicos.

El **análisis paisajístico** de este estudio se basa en una metodología analítica que considera el paisaje como un recurso natural o elemento del medio, distinguiendo entre paisaje intrínseco y paisaje extrínseco.

De esta manera, cuando se definen las cualidades de una unidad de paisaje nos referimos, por una parte, a las condiciones de visibilidad reflejadas en las **incidencias visuales** y por otra a las características intrínsecas reflejadas en la **calidad paisajística**. La consideración conjunta de ambos conceptos determina la **fragilidad paisajística** de cada unidad de percepción ante los impactos derivados del desarrollo de la propuesta de ordenación, lo que nos permitirá evaluar las áreas que precisan medidas correctoras.

- Incidencia visual: se refiere a la visibilidad del territorio desde los puntos valorados con potencial de vista, es decir, de los elementos del ámbito de estudio receptores de vistas. Intervienen aquí los parámetros de concavidad y convexidad del terreno, la altitud, el relieve, la distancia, etc. En definitiva, se valora el grado de emisión de vistas del ámbito sin entrar en la calidad y el carácter del paisaje en que se integra. Esto nos permitirá determinar la capacidad para asimilar impactos que puedan ser producidos por la ocupación urbana del espacio.

- Calidad paisajística: atiende al grado de conservación de los elementos naturales que definen el paisaje.

- Fragilidad paisajística: es el potencial de un paisaje para absorber o ser visualmente perturbado como consecuencia de las actuaciones humanas. Únicamente tendrán fragilidad paisajística ALTA aquellos sectores que, teniendo alta incidencia visual, también presentan una alta calidad paisajística.

El método para la determinación de la **cuenca visual** consiste en buscar aquellos puntos desde los que es posible el acceso visual al ámbito, considerando también la mayor o menor concentración de observadores. En este caso, cabe considerar que, dado el carácter prácticamente llano y algo deprimido del espacio, las cuencas desde las que es posible el acceso visual sobre el sector de estudio quedan bastante restringidas a las posiciones que presentan capacidad para concentrar observadores en una franja no muy extensa a su alrededor.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 53/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 216/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Como se puede apreciar en las imágenes que siguen a continuación, desde los enclaves de población (sectores puntuales de los suelos urbanos colindantes) y de las carreteras de interés insular (GC-1 y GC-500) colindantes con el sector, resulta fácil la apreciación nítida de gran parte de esta superficie debido a la corta distancia y a que prácticamente no se interponen elementos que actúen de barreas de ocultación visual.





Fotografía nº 1: Imagen del sector desde la GC-1, desde un punto situado a poniente del ámbito.



Fotografía Nª 2: Imagen del sector desde la GC-1, tomada a naciente del ámbito.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 54/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 217/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55



Fotografía Nª 3: Panorámica tomada desde paso inferior GC-500 a su paso al sur del sector de ordenación.



Fotografía Nª 4 Imagen desde la GC-500 a su paso por el sector sur del ámbito de ordenación.



Fotografía Nª 5: Panorámica tomada desde la pista de tierra que recorre el ámbito en su sector sur, junto al área edificada.



Fotografía Nª 6: Panorámica tomada desde la pista de tierra que recorre el ámbito en su sector sur, hacia el SO, donde se puede ver parte de la zona comercial de Bellavista, y parte de las instalaciones del antiguo canódromo.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 55/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 218/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Partiendo por tanto de la base de que las cuencas desde las que en principio es posible el acceso visual sobre el ámbito de estudio son: las posiciones en el espacio urbano del entorno (suelo urbano de Bellavista) y el sistema viario próximo, se determinan los siguientes puntos o zonas con **POTENCIAL DE VISTAS** (Ver Plano de Percepción Paisajística adjunto):

- Puntos potenciales de vista fijos.

  Se considera con **Alto** potencial de vistas la zona residencial y comercial de Bellavista, en el extremo oeste del sector, pues concentra un número elevado de observadores

  Se incluye con **Moderado** potencial de vistas las edificaciones de uso turístico del ámbito de Playa del Inglés con visión directa al ámbito de estudio (pues aun concentrando un alto número de observadores, la distancia al ámbito es ya significativa).

  Con **Bajo** potencial de vista se consideran el resto de las edificaciones que pueden tener alguna perspectiva sobre la parcela de actuación (en este caso se trata de las traseras de edificaciones residenciales y comerciales existentes en el entorno).

- Puntos potenciales de vista móviles.

  Se identifican con **Moderado** potencial de vista los tramos de viales que lindan con el ámbito de ordenación, entre los que destacan la GC-1 al norte, la GC-500 al sur y la calle Alcalde Enrique Jorge al suroeste, que presentan moderada capacidad de concentración de observadores, y desde los que se tienen vistas nítidas del sector, algo dificultadas por la existencia de plantaciones de borde de viario en el caso de las dos primeras, y el poco número de usuarios de la segunda, cuando se convierte en un vial de tierra.

La **incidencia visual** hace referencia a la visibilidad del territorio desde los puntos o zonas señalados con potencial de vistas, es decir a los elementos del ámbito receptores de vistas. Intervienen aquí los parámetros de concavidad y convexidad del terreno, la altitud, el relieve, la distancia, el recubrimiento vegetal, la interposición de barreras visuales naturales o artificiales, etc. En definitiva, se valora el grado de emisión de vistas, sin entrar en la calidad y el carácter del paisaje en que se integra; que para el caso de estudio ha sido catalogada como **Moderada-Alta** para la totalidad del espacio que comprende el sector, pues la visibilidad se ve en parte dificultada por la existencia de barreras vegetales y/o edificatorias en el entorno del sector de estudio.

La **calidad paisajística**, que se define por el grado de conservación de los elementos naturales del paisaje: es predominantemente baja o nula en la casi totalidad de la superficie del sector, pues en su mayoría ha sido desprovisto casi por completo de todo rasgo de su fisionomía original como consecuencia de los usos agrarios del pasado, el acopio de material de origen antrópico, así como por los rellenos necesarios para la realización de la GC-1 y también por la ocupación edificatoria. Se ha considerado de calidad media-baja, las frondosas existentes junto a las antiguas instalaciones del canódromo (donde aparecen especímenes vegetales de interés como palmeras y tarajales). En general se puede considerar como un entorno con una calidad paisajística baja.

Por último, la **fragilidad paisajística**, por definición hace referencia a áreas de alta calidad paisajística y alta incidencia visual, así como a las zonas que teniendo una media o baja incidencia visual tengan un grado elevado de calidad paisajística, por lo que las acciones que se realicen sobre el paisaje pueden resultar altamente significativas. En este caso no podemos hablar de fragilidad puesto que la calidad paisajística obtenida para el sector de estudio resultó ser **baja - muy baja**. Esta circunstancia permite concluir que el conjunto de actuaciones no traerá consigo repercusiones negativas significativas sobre el paisaje, si bien, dada la incidencia visual moderada-alta de la totalidad del sector, se hace necesaria la adopción de medidas de integración, en particular en las zonas de borde de la superficie, para asegurar un conveniente grado de integración paisajística de la urbanización.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 56/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 219/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

6.8.- PATRIMONIO CULTURAL

En el ámbito de estudio no se identifica ninguna manifestación que haya sido declarada Bien de Interés Cultural conforme a la Ley 11/2019, de 25 abril, de Patrimonio Cultural de Canarias.

De la información contenida en el Plan Territorial Especial de Patrimonio Histórico del Cabildo de Gran Canaria y en la Carta Etnográfica de Gran Canaria de la FEDAC, se desprende que en el interior de dicha superficie no existe ninguna manifestación de interés histórico, ni etnográfico, ni del patrimonio cultural.

Por su parte, durante el reconocimiento de la superficie de estudio específicamente realizado para la elaboración del presente documento, no se constató la presencia de ninguna manifestación que pudiera destacar por su interés histórico arqueológico, ni etnográfico, en el interior del sector de ordenación.

En el sector -oeste- de la parcela se encuentra en estado muy ruinoso la estructura del antiguo canódromo de Maspalomas, careciendo de cualquier tipo de valor como tal.



Panorámica del antiguo canódromo de Gran Canaria al -oeste- de la parcela.

Cabe concluir que el ámbito de estudio carece de valores adscritos al patrimonio histórico – cultural.

6.9.- ÁREAS PROTEGIDAS

El ámbito objeto de Modificación Menor **NO** se ubica dentro de los límites de los espacios de la Red de **Espacios Naturales Protegidos de Canarias** delimitado según Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, ni tampoco a espacios de la **Red Natura 2000**, al amparo de la Directiva 92/43CEE, de 31 de marzo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y la flora silvestres, en los siguientes términos. Igualmente, tampoco está dentro de espacios de la Red Natura 2000, por lo que no se produce ningún tipo de afección directa sobre los mismos.

En cuanto a posibles afecciones indirectas sobre estos espacios, dado el objeto de la propuesta, se puede descartar cualquier tipo de incidencia indirecta sobre los mismos. En las siguientes imágenes se puede observar la distancia hacia estos espacios desde el área de la actuación.

No se identifica en el interior de la superficie de estudio, ni en un amplio entorno a su alrededor, **ningún Hábitat de Interés Comunitario** de los delimitados en Canarias en aplicación de la Directiva Hábitats.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 57/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 220/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Aunque en la imagen siguiente se ubica una pequeña superficie de hábitat 5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos, éste está declarado como no prioritario, además de que en este sector se encuentra mal delimitado.
Dichas formaciones se encuentran remitidas a conservación de acuerdo a lo regulado en el artículo 45 de la *Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad*. En este caso, la compatibilidad de las determinaciones de la Modificación estaría condicionada a la no alteración de los valores que justifican dicha cualidad jurídica. No constituye, sin embargo, un aspecto que resulte confrontado o incompatible con la ordenación que se evalúa



Situación y emplazamiento del HIC (5330) más cercano. Fuente: IDECanarias

6.10.- USOS E INFRAESTRUCTURAS

En el interior del ámbito de estudio no existe ninguna infraestructura más allá del canódromo y en cuanto a las de su entorno, la más relevante es la viaria, en concreto el paso de la GC-1

Así en el entorno urbano, con una hilera de edificaciones a lo largo de la Avenida de Moya, destinadas a uso comercial, terciario, de oficinas, almacenamiento y una vivienda en la fachada trasera.

- En el interior, se encuentran las instalaciones en desuso del antiguo canódromo, con vestigios de ocupación ilegal espontánea.
- Al sur, discurren la Avenida de la Unión Europea y la Avenida de Moya, tras las cuales se extiende la zona turística de Playa del Inglés-Maspalomas, con hoteles y apartamentos.
- Al este, el área es principalmente un espacio no urbanizado en el fondo de un barranco, sin usos específicos.
- Al oeste, se desarrolla el núcleo residencial de Bellavista, con estribaciones orientales del barrio de San Fernando.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 58/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 221/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Otras infraestructuras y/o estructuras identificadas dentro del ámbito son, una línea de eléctrica de 20 Kv, una línea de telefonía, un pozo y algunos depósitos asociados, hoy en día abandonados, la red de riego de la jardinería entorno a la autopista, y algunas tuberías de trasporte de agua de riego. Además de numerosas pistas.





Edificaciones y diferentes usos localizados al -sur- del espacio.



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 59/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 222/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55



Zona residencial y comercial al oeste del ámbito



Entrada principal en estado ruinoso de canódromo de Maspalomas.

En conclusión, se trata de un área con urbanización del suelo en contacto con un entorno periurbano.

6.11.- POBLACIÓN, SOCIOECONOMÍA Y PERSPECTIVA DE GÉNERO

El ámbito de estudio se encuentra territorialmente adscrito al Término Municipal de San Bartolomé de Tirajana, que es el de mayor extensión de la isla de Gran Canaria (335 Km^2). Este T.M. contaba, según datos del año 2024 del Instituto Canario de Estadística (ISTAC), con 54.116 habitantes.

La principal actividad económica del municipio de San Bartolomé de Tirajana la constituye el turismo (hostelería y restaurantes principalmente), es decir, las actividades incluidas en el sector servicios son las que ocupan al mayor porcentaje de la población municipal. Estas actividades se concentran en el entorno de las Playas de San Agustín y del Inglés-Maspalomas, que es donde se localizan las plazas hoteleras más numerosas del municipio y de la isla, y en el que trabaja tanto la población residente como la que se traslada desde municipios cercanos.

En cuanto al entorno del sector de ordenación: el uso turístico-residencial y los espacios dotacionales asociados se han ido consolidando en el entorno del núcleo de Maspalomas-Playa del Inglés -San Fernando, que se extiende en todas las direcciones de la superficie de ordenación, salvo al -norte- y

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 60/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

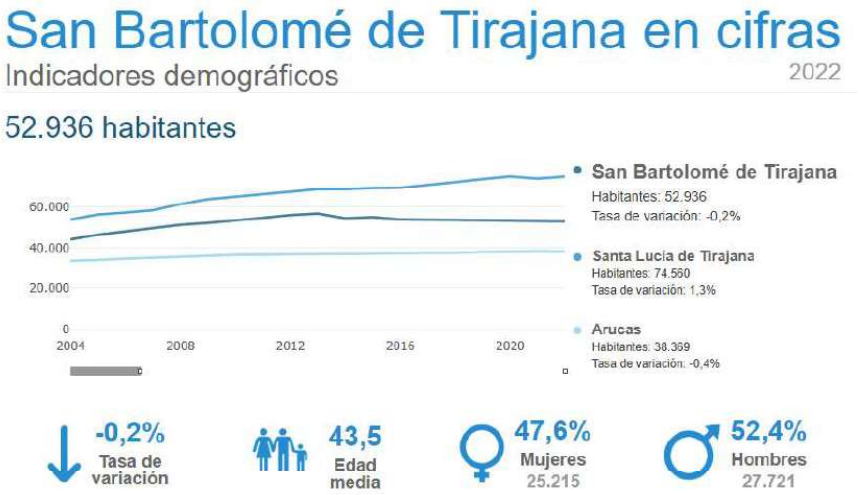
Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 223/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

que cuenta con una población de 17.943 habitantes en 2023, aunque tiene una población flotante elevada relacionada con el turismo.

La principal actividad económica del municipio de San Bartolomé de Tirajana la constituye el turismo (hostelería y restaurantes principalmente), es decir, las actividades incluidas en el sector servicios son las que ocupan al mayor porcentaje de la población municipal. Estas actividades se concentran en el entorno de las Playas de San Agustín y del Inglés-Maspalomas, que es donde se localizan las plazas hoteleras más numerosas del municipio y de la isla, y en el que trabaja tanto la población residente como la que se traslada desde municipios cercanos.



Indicadores demográficos básicos del municipio de San Bartolomé de Tirajana. Fuente: ISTAC.

El área de Modificación, salvo por una vivienda con acceso desde la pista trasera de la Avenida de Moya, no incluye zonas residenciales que puedan verse afectadas directamente por las determinaciones urbanísticas. Aunque no es una variable relevante en la evaluación ambiental en cuanto a su delimitación interior, se planea convertirla en una nueva zona residencial.

Sin embargo, el área colinda al oeste con el núcleo de Buenavista, que cuenta con varias decenas de viviendas y alberga a 1,782 residentes. A mayor distancia, entre la calle Alcalde Marcial Franco y las Avenidas de Tirajana, Tejeda y Gáldar, hay otras secciones residenciales con 4,681 personas. Más allá de estas avenidas, el desarrollo residencial continúa, pero la influencia del área de Modificación se diluye significativamente.

La distribución por grupos de edad y sexo en el área de Modificación es similar a la media del conjunto urbano costero de San Bartolomé de Tirajana, aunque hay una mayor proporción de personas mayores de 64 años en las inmediaciones.

La perspectiva de género es relevante en la planificación urbanística de esta área, ya que la distribución de la población por sexo influye en varios aspectos:

- Gestión del suelo: El papel de hombres y mujeres en la definición de pautas de gestión y dinamización del uso del suelo.
- Índices de fecundidad y natalidad: Su relación con la planificación urbanística a medio y largo plazo.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 61/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 224/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

- Población anciana: El papel de las mujeres en el crecimiento de esta población y su interacción con los servicios urbanísticos, dada su mayor esperanza de vida.
- Espacio público: La interacción de las mujeres con el espacio público, incluyendo recorridos cotidianos, cuidado de niños y mayores, y uso de áreas públicas.
- Seguridad y mobiliario urbano: Las necesidades específicas de seguridad y mobiliario urbano asociadas a las mujeres.

En el entorno residencial que rodea el área de Modificación, no hay diferencias sustanciales respecto al conjunto costero del municipio. No se identifican particularidades que afecten los objetivos de asimilación de la ordenanza zonal comercial o turística en Suelo Urbano.

El porcentaje de mujeres y varones en el conjunto analizado se sitúa por término medio en una horquilla de 2-3% de diferencia en todos los grupos de edades, que no es representativa en la intencionalidad de este estudio.

6.12.- RIESGOS

Para el análisis de los riesgos potenciales en el ámbito de estudio se ha considerado la información publicada por el proyecto "Prevención de Riesgos Naturales y Tecnológicos en la Planificación Territorial y Urbanística – RIESGOMAP" de la Viceconsejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias, a través de las herramientas de observación de IDECanarias.

En el caso de los riesgos analizados, el proyecto "RIESGOMAP" presenta generalmente los valores más restrictivos, dado que estima los riesgos mediante la combinación de la peligrosidad (probabilidad de ocurrencia de un fenómeno potencialmente dañino), la exposición (cantidad de bienes que se encuentran en un lugar y que pueden ser dañados) y la vulnerabilidad (susceptibilidad de los bienes expuestos a ser dañados o afectados por la incidencia del peligro).

A continuación se describe la situación del ámbito de estudio en lo concerniente a exposición a **riesgos naturales** identificados en el municipio de San Bartolomé de Tirajana a partir de la información disponible al respecto, -sin pretender ultimar un análisis riguroso ni concluyente a cerca de la exposición de bienes materiales y/o personales a la ocurrencia de riesgos naturales-, para su consideración en la toma de decisiones al nivel que nos ocupa, aún sin que se disponga de Plan Territorial Autonómico, ni Insular, que establezcan determinaciones concretas a tener en consideración en este sentido.

- **PELIGROSIDAD SÍSMICA NATURAL O INDUCIDA**

Los movimientos telúricos consisten en la liberación repentina de la energía acumulada en la corteza terrestre en forma de ondas que se propagan en todas direcciones.

No existe, actualmente, ningún método capaz de predecir el tiempo, lugar y magnitud de un terremoto, por ello las medidas preventivas van por el camino de mejorar las características constructivas de las zonas con actividad sísmica importante. Esto se consigue con una implantación rigurosa y exigente de la normativa constructiva. En España, la Norma básica en vigor se denomina:

- *Norma de Construcción Sismo resistente (NCSE-02).*

En Canarias los riesgos sísmicos generados por este tipo fenómeno están analizados en el Plan Especial de Protección Civil y Atención de Emergencias por riesgo sísmico en la comunidad autónoma de Canarias, denominado PESICAN (DECRETO 72/2010, de 1 de julio).

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 62/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 225/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55



Mapa de peligrosidad sísmica para un periodo remoto de 500 años.

Cuando observamos el mapa de peligrosidad, prácticamente todo el archipiélago entra dentro de una escala de intensidad de VI (con período de retorno de 500 años), para lo cual según la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil ante el Riesgo Sísmico (1995) se estipula que se elaborarán los mapas de riesgo que proporcionarán una visión lo más precisa posible acerca de las probables consecuencias de una catástrofe sísmica.

Al grado VI, se los considera "levemente dañinos", y se caracterizan por los siguientes aspectos:

Sentido por la mayoría dentro de los edificios y por muchos en el exterior. Algunas personas pierden el equilibrio. Muchos se asustan y corren al exterior. Pueden caerse pequeños objetos de estabilidad ordinaria y los muebles se pueden desplazar. En algunos casos se pueden romper platos y vasos. Se pueden asustar los animales domésticos (incluso en el exterior).

Se presentan daños de grado 1 (Daños de despreciables a ligeros -ningún daño estructural, daños no-estructurales ligeros-. Fisuras en el revestimiento de pórticos o en la base de los muros).

Fisuras en tabiques y particiones en muchos edificios de clases de vulnerabilidad A y B; algunos de clases A y B sufren daños de grado 2 (Daños moderados -daños estructurales ligeros, daños no estructurales moderados-. Grietas en vigas y pilares de pórticos y en muros estructurales. Grieta en tabiques y particiones; caída de enlucidos y revestimientos frágiles. Caída de mortero de las juntas de paneles prefabricados); algunos de clase C sufren daños de grado 1.

Tipo de estructura		Clase de vulnerabilidad					
		A	B	C	D	E	F
Fábrica	Piedra suelta o canto rodado						
	Adobe (ladrillos de tierra)						
	Mampostería						
	Sillería						
	Sin armar, de ladrillos o bloques						
	Sin armar, con forjado s de hormigón armado						
	Armada o confinada						
Hormigón armado (HA)	Estructura sin diseño sismoresistente (DSR)						
	Estructura con nivel medio de DSR						
	Estructura con nivel alto de DSR						
	Muros sin DSR						
	Muros con nivel medio de DSR						
	Muros con nivel alto de DSR						
Acero	Estructuras de acero						
Madera	Estructuras de madera						

Clase de vulnerabilidad más probable
Rango probable
Rango menos probable, excepcional

Clases de vulnerabilidad según estructuras (edificios)

Para el caso de los Maremotos o Tsunamis, la Dirección General de Protección Civil y Emergencias dispone de cartografía de peligrosidad ante maremotos que permita determinar los ámbitos territoriales en los que es imprescindible, aconsejable o innecesaria la elaboración de los correspondientes planes

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 63/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 226/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

de protección civil. Estos mapas de peligrosidad con las elevaciones del nivel del mar resultantes en cada punto de la costa y los tiempos de llegada para cada fuente, incluyen las islas Canarias.

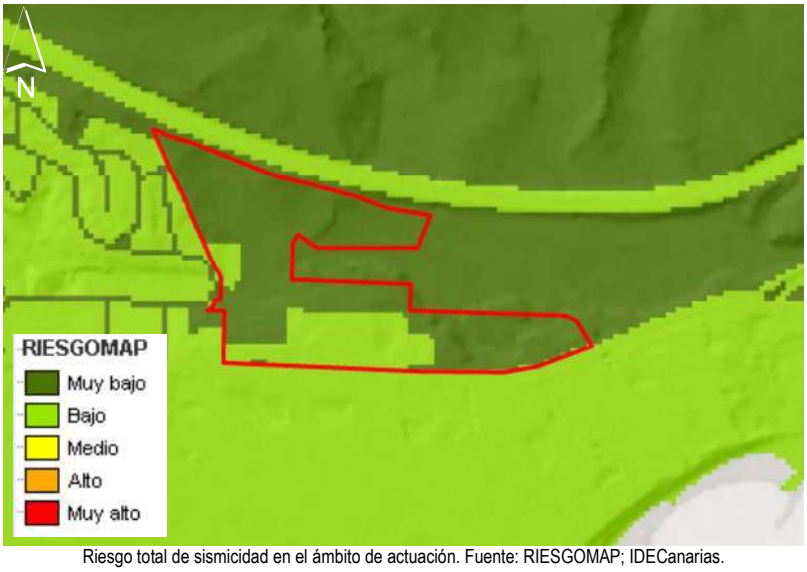
Un maremoto es básicamente una ola o serie de olas que se producen en una masa de agua al ser empujada violentamente por una fuerza que la desplaza verticalmente. Un maremoto puede ser provocado por terremotos, volcanes, derrumbes costeros o subterráneos, explosiones de gran magnitud o incluso meteoritos.

Como puede suponerse, los maremotos pueden ser ocasionados por terremotos locales o por terremotos ocurridos a considerable distancia. De ambos, los primeros son los que producen daños más devastadores debido a que no se cuenta con tiempo suficiente para evacuar la zona (generalmente se producen entre 10 y 20 minutos después del terremoto) y a que el terremoto, por sí mismo, genera terror y caos que hacen muy difícil organizar una evacuación ordenada.

En el mapa expuesto anteriormente sobre Peligrosidad Sísmica, solo se identificaron zonas con peligrosidad sísmica Muy Baja.

Con la información disponible se considera que este tipo de amenaza y/o riesgo no tiene capacidad para afectar de forma significativa, directa o indirectamente, al desarrollo de la Modificación Menor.

Si se atiende al análisis de datos de Riesgo Sísmico descrito en la aplicación "Prevención de Riesgos Naturales y Tecnológicos en la Planificación Territorial y Urbanística – RIESGOMAP" de la Viceconsejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias, consultada a través de las herramientas de observación de IDE-Canarias, se concluye que la zona presenta un riesgo general "Bajo-Muy bajo" con carácter generalizado, y se presupone que las determinaciones de la Modificación Menor no van a inducir aumento relevante de la exposición a riesgo sísmico en el sector, puesto que las mismas no implican la implantación de instalaciones sensibles frente al peligro por sismicidad, o que puedan dar lugar a concentración humana significativa.



Riesgo total de sismicidad en el ámbito de actuación. Fuente: RIESGOMAP; IDECanarias.

El ámbito de Modificación Menor se desarrolla en una zona con "BAJA – MUY BAJA" probabilidad de ocurrencia de movimientos sísmicos. Por consiguiente, se puede descartar que dicha modificación pueda generar problemas de cara a un posible episodio de movimientos sísmicos que comprometa la seguridad de la población y las infraestructuras en el ámbito de actuación.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 64/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 227/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

- **PELIGROSIDAD DE RIESGO HIDRÁULICO**

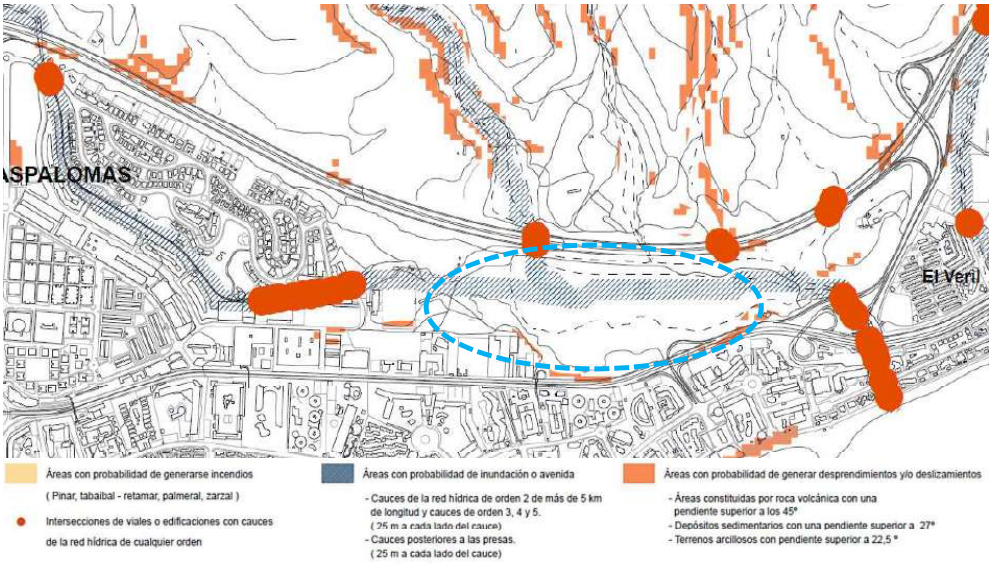
Se considera por muchos expertos que las inundaciones son uno de los fenómenos naturales con mayor impacto económico y social en España. Desde épocas remotas se tienen registros de episodios de inundaciones con graves consecuencias sobre la población, los bienes, las infraestructuras, etc., siendo el fenómeno más reciente el relacionado con el episodio de Depresión Aislada a Niveles Altos (DANA) ocurrido el 29 de octubre de 2024 en la Comunidad Valenciana, en donde se registraron severas inundaciones que afectaron al territorio de forma muy considerable.

En el contexto de Canarias, el *Decreto 115/2018, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil y Atención de Emergencias por Riesgo de Inundaciones en la Comunidad Autónoma de Canarias* (PEINCA), establece la clasificación de áreas inundables en función del riesgo y la estimación de afecciones y daños que puedan producirse por la ocurrencia de inundaciones en el archipiélago canario.

En este sentido, este riesgo se estudió a través de las ARPSI cercanas y a las Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI), en donde los períodos de retorno pueden ser de 10, 100 y 500 años respectivamente.

El ámbito de la Modificación Menor, así como su entorno, se desarrolla fuera de áreas ARPSI, según el documento "Memoria de la 'Revisión y actualización de la evaluación preliminar del riesgo de inundación – EPRI 3er Ciclo (2027 – 2033)'.

Según se aprecia en la imagen que sigue a continuación, tomada del Mapa de Riesgos incluido en los planos de información del PGO Supletorio de San Bartolomé de Tirajana, al sur del ámbito de ordenación, -pero en su exterior-, se detecta riesgo hidráulico en la zona de intersección de viario con el cauce del Barranco del Tablero.



Fuente: Plano de Riesgos del PGO Supletorio (en tramitación) de San Bartolomé de Tirajana.

En todo caso, teniéndose en cuenta en primer lugar que en el ámbito no se identifica ningún ARPSI ni se localiza sobre terreno susceptible de inundación; y, en segundo lugar, que el riesgo en el entorno del ámbito es muy localizado, se afirma que el riesgo por inundación fluvial en el ámbito de la modificación menor es prácticamente inexistente.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 65/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

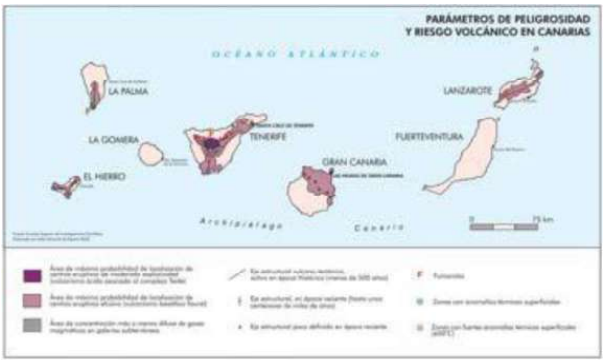
Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 228/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

- **PELIGROSIDAD POR RIESGO VOLCÁNICO**

En cuanto a la peligrosidad por riesgo volcánico, siempre hay que tenerla en cuenta en unas islas de naturaleza volcánica como son las Islas Canarias, pese a que no todas las islas tienen el mismo nivel de actividad eruptiva reciente, ni las mismas probabilidades de que se produzcan en ellas erupciones volcánicas en un futuro cercano.

La isla de Gran Canaria se ha construido a través de erupciones volcánicas de naturaleza predominantemente basáltica, con un mecanismo eruptivo estromboliano (VEI 1, 2 o 3). Se indica que un evento volcánico de alta peligrosidad es un riesgo de tipo extensivo que afecta a toda la isla, aunque la probabilidad de ocurrencia es baja.

Por otra parte, la frecuencia de estas erupciones es difícil de predecir, ya que el modelo que se aplica para explicar la construcción del archipiélago no despeja algunas dudas en relación sobre la pauta de la actividad. Con el conocimiento sobre dichos extremos del que se dispone en la actualidad es muy difícil predecir los riesgos derivados de erupciones, aunque sí se pueden detectar las zonas donde probablemente sucedan.



Parámetros de peligrosidad y riesgo volcánico en Canarias. Fuente: Instituto Geográfico Nacional.

Para el análisis de la peligrosidad sísmica se ha procedido a consultar el (PEVOLCA), Plan Especial de Protección Civil y Atención de Emergencias por Riesgo Volcánico en la Comunidad Autónoma de Canarias, elaborado a petición de la Dirección General de Seguridad y Emergencias del Gobierno de Canarias y aprobado por *Decreto 112/2018, de 30 de julio*.

Tal y como indica en sus objetivos, el PEVOLCA *"tiene por objeto garantizar una respuesta coordinada, ágil, eficaz y eficiente de todas las administraciones públicas para hacer frente a crisis sismovolcánicas, que pueden dar lugar a erupciones tanto subaéreas como submarinas, y a las emergencias derivadas de las mismas y que se originen en el territorio de la Comunidad Autónoma de Canarias, así como velar por el cumplimiento de las medidas de prevención contempladas en la normativa vigente".*

En el PEVOLCA se ha determinado diferentes zonas con distintas probabilidades de afectación por manifestaciones de actividad volcánica con la identificación de elementos vulnerables específicos en toda Canarias, en función de su naturaleza, ya sean sociales, tecnológicos o naturales.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 66/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 229/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55



Riesgo Volcánico en el ámbito de la Modificación Menor. Fuente: Cartografía RIESGOMAP, IDECANARIAS

En el caso que nos ocupa, atendiendo al plano anterior, el riesgo volcánico para esta zona de la isla está catalogado como “Bajo” o “Muy Bajo”.

Como conclusión, este sector se emplaza en una zona de “BAJA-MUY BAJA” probabilidad de riesgo volcánico, por lo que se pueden descartar problemas de cara a una eventual erupción volcánica.

- **PELIGROSIDAD POR MOVIMIENTOS DEL TERRENO.**

Los movimientos del terreno son habituales en el medio geológico, asociados a la acción de la gravedad, a la meteorización de los materiales geológicos, y a la actuación de otros fenómenos naturales y ambientales e, incluso, inducidos por actuaciones antrópicas. Se originan como consecuencia de diferentes procesos geodinámicos que afectan a la superficie terrestre, que dan lugar a movimientos del terreno de diversas características, magnitud y velocidad.

Los más frecuentes y extendidos son los movimientos de ladera, que engloban en general a los procesos gravitacionales que tienen lugar en las laderas. Otro tipo, aunque menos extendido por estar asociado a determinados tipos de materiales y condiciones, son los hundimientos.

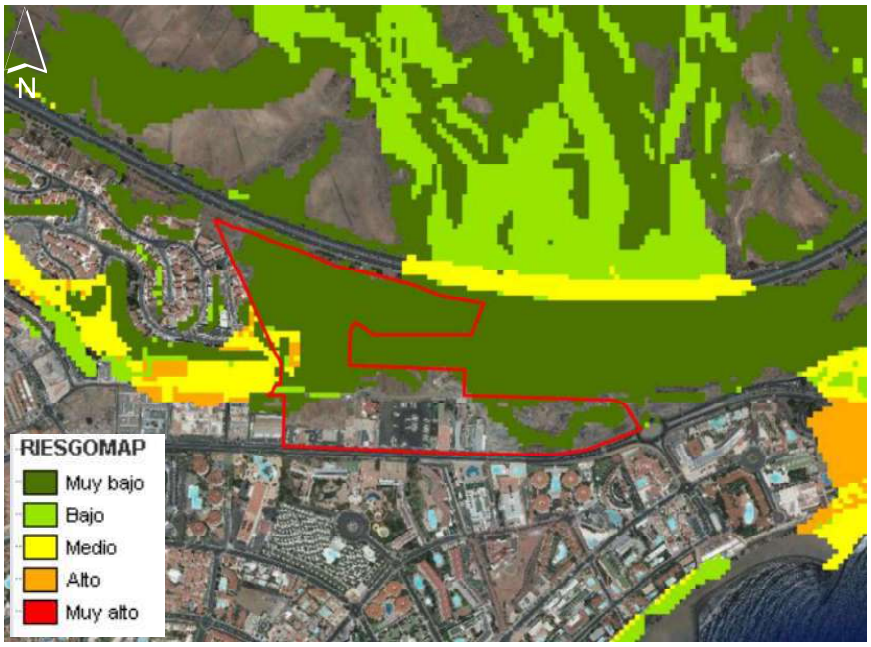
En Canarias, debido a factores como el accidentado relieve, la variada geología y condiciones climáticas, los movimientos de ladera tienen gran importancia, suponiendo las mayores pérdidas económicas provocadas por procesos geodinámicos externos (sin considerar la erosión y las inundaciones), y ocasionando riesgos, sobre todo, en zonas urbanas y en vías de comunicación. A pesar de las mejoras en el reconocimiento, predicción, medidas preventivas y sistemas de emergencia, los daños por movimientos de ladera en el mundo van en aumento.

Las causas son, principalmente, el aumento de la urbanización y desarrollo en áreas expuestas a deslizamientos, la continua deforestación de áreas con deslizamientos potenciales y el incremento de la precipitación regional en determinadas zonas debido a cambios climáticos. Los daños causados por los movimientos del terreno, deslizamientos y hundimientos, dependen de la velocidad y magnitud de los procesos. Los movimientos de ladera rápidos son los que ocasionan mayores riesgos y pueden causar víctimas, mientras que los lentos y las subsidencias presentan menor potencial de daños. Con respecto a los hundimientos, a pesar de su velocidad, es difícil que causen víctimas o daños importantes, a no ser en zonas urbanas o vías de comunicación.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 67/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 230/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Según el visor RIESGOMAP y el mapa adjunto, el ámbito de estudio incide sobre zonas de riesgo "bajo - muy bajo" concentrado principalmente en los bordes del sector norte-noreste y el borde sur, coincidentesl con las zonas más altas de las laderas del barranco.



Áreas susceptibles de ocurrencia de movimientos de tierra en el ámbito y su entorno. Fuente: Cartografía RIESGOMAP, IDECANARIAS.

El ámbito de Modificación Menor se desarrollaría en una zona con "BAJA – MUY BAJA" probabilidad de riesgo de desprendimientos y/o deslizamientos de ladera. Con la información disponible se considera que este tipo de amenaza y/o riesgo no tiene capacidad para afectar de forma significativa, directa o indirectamente, al desarrollo de la misma.

Por lo tanto, en general, en cuanto a los posibles riesgos que pudieran afectar al área objeto de estudio, cabe indicar que la exposición es prácticamente NULA o MUY BAJA.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 68/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 231/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

7.- CUALQUIER PROBLEMA MEDIOAMBIENTAL EXISTENTE. QUE SEA RELEVANTE PARA EL PLAN, INCLUYENDO EN PARTICULAR LOS PROBLEMAS RELACIONADOS CON CUALQUIER ZONA DE ESPECIAL IMPORTANCIA MEDIOAMBIENTAL, COMO LAS ZONAS DESIGNADAS DE CONFORMIDAD CON LA LEGISLACIÓN APLICABLE SOBRE ESPACIOS NATURALES Y ESPECIES PROTEGIDAS Y LOS ESPACIOS PROTEGIDOS DE LA RED NATURA 2000

En cuanto al estado actual del área de estudio y sus condiciones ambientales, es importante destacar un alto grado de antropización (ver plano del Estado Actual: vegetación, fauna, suelos, usos e infraestructura).

La parcela en cuestión ha experimentado diversos procesos y actuaciones que han deteriorado su calidad ambiental y paisajística. Entre estos factores se incluyen la intensa ocupación agrícola en épocas pasadas, la presencia de diversas tipologías de edificaciones para diferentes usos y, especialmente, la elevada antropización del entorno. Esta antropización se debe a movimientos de tierras y depósitos de rellenos antrópicos, algunos asociados a la construcción de la GC-1 y la GC-500, y otros sin un propósito claro.

La degradación del espacio comenzó con la apertura de pistas y caminos agrícolas, el desalojo de la vegetación natural y la roturación de terrenos. Las antiguas superficies de cultivo abandonadas son hoy espacios con escasa o nula vegetación, fácilmente identificables como eriales.

Además de los impactos residuales de las actividades agrícolas, se suman los efectos de diversas edificaciones destinadas a usos comerciales, industriales y de servicios. Destaca un continuo edificatorio al sur de la superficie, adyacente a la carretera GC-500. También es notable la edificación situada al oeste, coincidente con el antiguo canódromo de Maspalomas, actualmente en estado de ruina y abandono total.

Otro factor que contribuye a la degradación de la parcela y al impacto ambiental y paisajístico es el movimiento de tierras y la presencia de acopios de diversos materiales. Estos se concentran principalmente en los márgenes de la autopista GC-1 y la GC-500, realizados para facilitar su construcción o para crear explanadas destinadas a usos urbanos actuales.



Parte de la superficie donde se puede observar las antiguas infraestructuras del canódromo de Maspalomas.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 69/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 232/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55



Edificaciones localizadas al -sur- y anexas a la carretera GC-500 con diferentes usos.



Apoyo y tendido eléctrico en el interior de la superficie de ordenación.



Acopios de diferente naturaleza existentes en la zona oriental del sector.

- **<u>Exposición a pérdida de valor natural</u>**

En lo que respecta a zonas de importancia medioambiental, el principal problema que se puede identificar en el sector se refiere a la situación en que se encuentra en la periferia el Hábitat de Interés Comunitario 5330, aunque está muy degradado y tiene su continuidad paralelo a la autopista.

Toda la superficie del ámbito se ha visto sometido a una notable presión por los usos agrarios del pasado, así como las actividades y usos antrópicos del presente, que han causado a lo largo de los años una regresión del hábitat natural, fragmentándolo, degradando la comunidad vegetal potencial debido a la invasión de especies propias de ambientes degradados y exóticas invasoras que compiten con la vegetación natural, etc.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 70/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 233/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

8.- CARACTERÍSTICAS MEDIOAMBIENTALES DE LAS ZONAS QUE PUEDEN VERSE AFECTADAS DE MANERA SIGNIFICATIVA Y SU EVOLUCIÓN TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO ESPERADO EN EL PLAZO DE VIGENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR

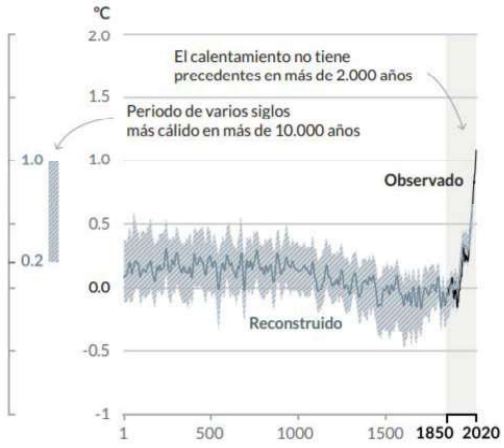
El diagnóstico de las características medioambientales de las zonas potencialmente afectadas en el ámbito de la Modificación de Bellavista tiene como objetivo evaluar la situación de los elementos heredados que conforman el actual paisaje urbanizado. Esto permitirá identificar posibles implicaciones de los cambios normativos propuestos.

Dado que se considera conveniente realizar un informe ambiental estratégico mediante una evaluación estratégica simplificada, se presenta la situación actual y las potencialidades ambientales del área.

A) ESCALA REGIONAL

A continuación, se realiza una descripción de los efectos derivados del citado fenómeno en las islas Canarias teniendo en cuenta, particularmente, la isla de Gran Canaria, así como la influencia que estos efectos pueden tener en el ámbito objeto de estudio cuando se encuentren consolidados los usos dispuestos en su interior.

El sexto informe de Evaluación del Grupo Intergubernamental de Expertos sobre Cambio Climático (IPCC, por sus siglas en inglés), entidad científica creada en 1988 por la Organización Meteorológica Mundial (OMM) y el Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente (PNUMA), alcanza conclusiones en las que considera que: "*La temperatura media global de la superficie terrestre ha experimentado incrementos sucesivos en las últimas cuatro décadas, de forma que en 2011-2020 fue aproximadamente 1,09 ºC superior a la de 1850-1900.*"



Aumento de la temperatura media global entre 1 d.C. y 2020 d.C. Fuente: Informe Grupo de Trabajo I del IPCC. 2021.

El sexto informe del IPCC revela que la litosfera está experimentando cambios geográficos en lo referente al cambio climático, materializándose sus efectos, principalmente, en los factores que tienen que ver con el nivel del mar, hielo marino de la región ártica y zonas climáticas del hemisferio norte.

- **Incremento del nivel del mar (NMM)**. Se ha observado un aumento, entre 1901 y 2018 de 0,2 metros, tratándose de un crecimiento superior al registrado en cualquier siglo anterior en, al menos, los últimos 3.000 años. Esta subida se debería a la expansión térmica del agua (50%), pérdida de hielo de los glaciares (22%), pérdida de los mantos de hielo (20%) y cambios en el almacenamiento de agua terrestre (8%).

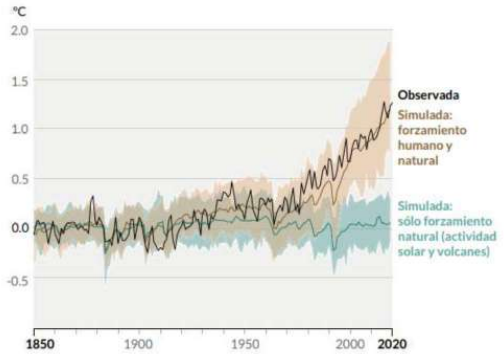
Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 71/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 234/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

- **Disminución del hielo marino en el Ártico**. Ha experimentado una disminución entre 1979-1988 y 2010-2019, suponiendo una reducción interanual del orden del 40% en septiembre y del 10% en marzo.

- **Zonas climáticas**. Se detecta que las zonas climáticas se han estado desplazando hacia los polos en ambos hemisferios y la temporada de crecimiento vegetal se ha prolongado en promedio hasta dos días por década desde los años 50 del siglo XX en la región extratropical del hemisferio norte.

El sexto informe del IPCC, siguiendo la senda del anterior, afirma de forma contundente la correlación entre la influencia humana y los registros observados y escenarios futuribles del cambio climático. En concordancia con lo anterior, se afirma que "*La influencia humana es la principal causa del calentamiento de la atmósfera, el océano y la superficie terrestre*"**.**



Comparativa entre (1) simulación de forzamiento humano y natural y (2) solamente forzamiento de origen natural. Fuente: Informe Grupo de Trabajo I del IPCC. 2021.

Se establece, por consiguiente, que el calentamiento global observado ha sido, principalmente, causado por emisiones de GEI de origen antrópico, siendo atenuado parcialmente por la emisión de partículas de aerosoles. Los factores naturales y de variabilidad interna han tenido una influencia limitada.

De esta forma, el ser humano es el principal impulsor de:

- Retroceso de los glaciares desde la década de 1900.
- Subida del nivel del mar, al menos, desde 1971.
- Calentamiento de la capa superior del océano desde la década de 1970.
- Acidificación observada de la superficie del océano abierto.

La influencia humana ha contribuido a la disminución de la cobertura de nieve primaveral en el hemisferio norte desde 1950 y a la reducción, por derretimiento, de la superficie observada del manto de hielo de Groenlandia durante las últimas dos décadas.

El cambio climático antropogénico ha provocado el aumento de episodios extremos meteorológicos y climáticos tales como olas de calor, precipitaciones fuertes, sequías y ciclones tropicales desde la década de 1950. La influencia humana ha aumentado la posibilidad de ocurrencia de eventos extremos combinados, incluyendo la concurrencia de sequías y olas de calor, y las combinaciones de factores meteorológicos propicias para los incendios.

Las tendencias futuras indican que "*no hay vuelta atrás en algunos cambios del sistema climático. Sin embargo, algunos cambios podrían desacelerarse y otros podrían detenerse limitando el calentamiento*"**.**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

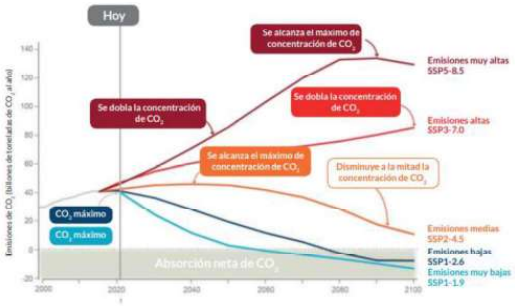
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 72/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

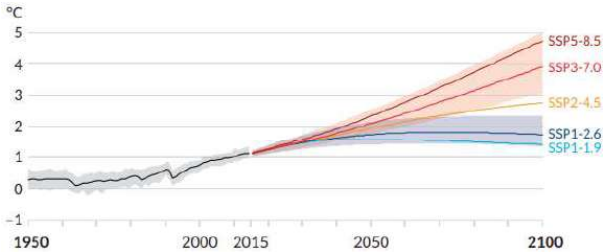
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 235/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

De esta forma, en el sexto informe se plantean diversos escenarios teniendo en cuenta la socioeconomía, capacidad mitigadora o el control sobre contaminación del aire (debida a aerosoles y precursores de ozono distintos del metano).



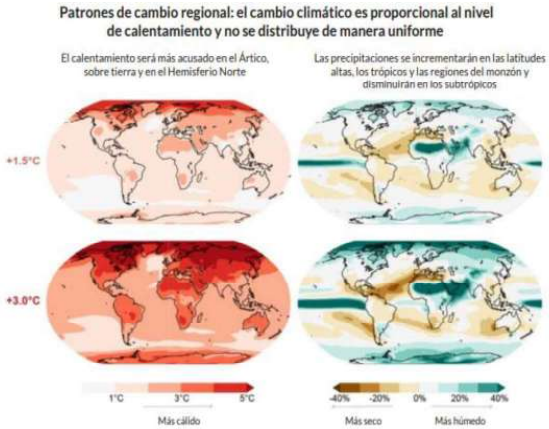
Escenarios (SSP) en función de emisiones de CO_2 en billones de toneladas al año. Fuente: Informe Grupo de Trabajo I del IPCC. 2021.

Los escenarios se traducirían en cambios en la temperatura global en 2100, en relación con el período 1850-1900, alcanzándose hasta 5ºC en 2100 (SSP5-8.5) y 1,5ºC (SSP1-1.9), siendo este último escenario el menos perjudicial.



Aumento de la temperatura según los escenarios (SSP). Fuente: Informe Grupo de Trabajo I del IPCC. 2021.

A nivel regional, estos cambios sustanciosos no se traducen en una distribución uniforme. Con respecto a la variable de temperatura, en elevadas latitudes el calentamiento será más intenso que en bajas latitudes, tratándose de cambios notorios igualmente en áreas centrales de los continentes. Si se analizan las precipitaciones, las latitudes tropicales y elevadas ganarían humedad, mientras que las zonas subtropicales sufrirían una reducción moderada, como se proyecta en las islas Canarias.



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 73/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 236/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Cambio en la distribución, a escala humedad, de las variables de temperatura y humedad. Fuente: Informe Grupo de Trabajo I del IPCC (2021).

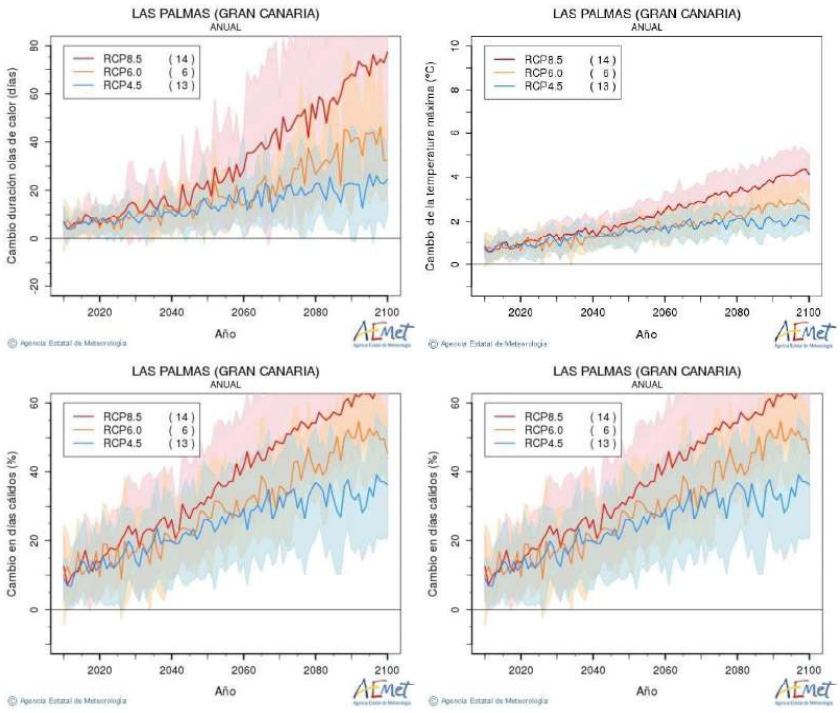
La anterior gráfica confirmaría un aumento de episodios de sequía en Europa Mediterránea; Asia Occidental; África Septentrional, Occidental y meridional; Sudamérica Nororiental y Suroccidental; Norteamérica Suroccidental y Oceanía Suroccidental.

Ante estas proyecciones, los efectos esperables del cambio climático son:

- Pérdida de efectividad de los sumideros naturales (carbono, oceánico y terrestre) a la hora de contrarrestar las emisiones de CO_2.
- Mayor impacto de fenómenos meteorológicos extremos.
- Mayor calentamiento de todas las regiones.
- Aumento de períodos cálidos y disminución de los fríos, incrementándose la intensidad e impacto de olas de calor y frío respectivamente.
- Con el escenario SSP1-1.9 ya se prevén episodios de precipitaciones torrenciales con inundaciones.
- Aumento de sequías agrícolas y ecológicas, así como su frecuencia e intensidad.

A partir de toda esta información, la Agencia Estatal de Meteorología (AEMET) ha realizado una serie de gráficas para las diferentes regiones de España (Mediterráneo, Canarias, etc.), en las que se aprecia la evolución de variables climáticas clave (temperatura, precipitaciones, etc.) en función de los diferentes escenarios propuestos, las cuales han de servir de base para el análisis de los aspectos comentados.

Estas representaciones gráficas son las siguientes para la isla de Gran Canaria:



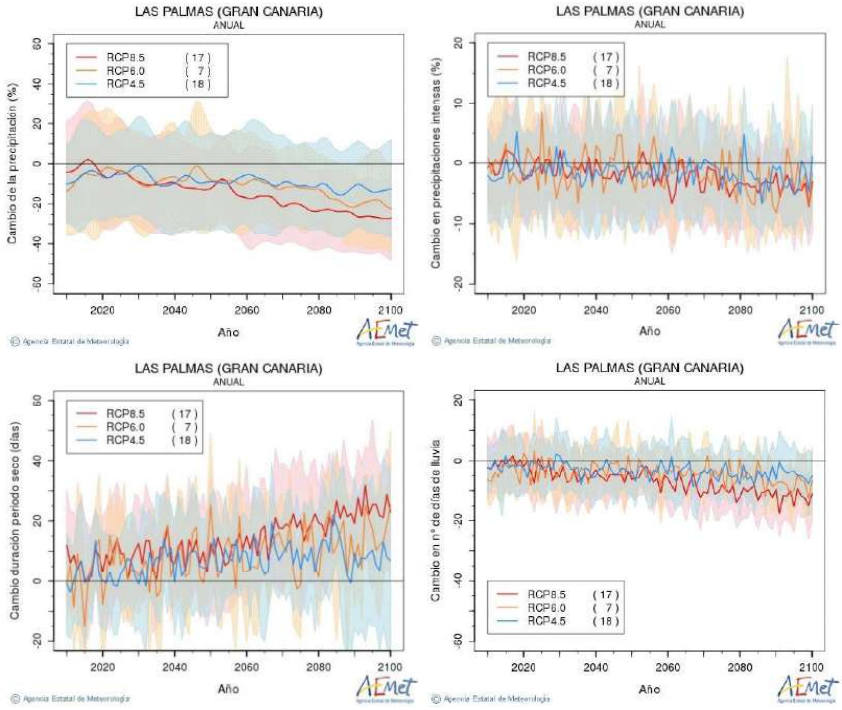
Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 74/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 237/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

En este primer grupo de gráficos de evolución de la Regionalización AR5-IPCC para Gran Canaria se aprecia con claridad, en los cuatro escenarios contemplados, el progresivo incremento de la temperatura en la isla (tanto de la temperatura máxima como de la mínima), con un notable aumento del número de días cálidos y la duración de las olas de calor a lo largo del año, lo que provocará una acentuación del clima árido del ámbito de actuación.



En este segundo grupo de gráficos de evolución de la Regionalización AR5-IPCC para Gran Canaria se observa, en los cuatro escenarios contemplados, una notable reducción de las precipitaciones en la isla, tanto de las generales como de las intensas, así como un incremento en la duración de los periodos secos y un descenso en el número anual de días de lluvia, acentuando el clima árido del ámbito de actuación.

No obstante, a pesar del descenso general de las precipitaciones, en la gráfica relativa al cambio en las precipitaciones intensas se observan una serie de picos importantes en los tres escenarios considerados, especialmente en el RPC 6.0, que parecen implicar que este tipo de fenómenos de lluvias torrenciales pueden ser más intensos, lo que parece lógico atendiendo a los efectos esperables del calentamiento global.

El cambio climático provoca que exista una mayor cantidad de energía en el sistema climático global, lo que con alta probabilidad generará que los fenómenos meteorológicos adversos sean cada vez más intensos (huracanes, tormentas, lluvias torrenciales, etc.), y tiene una consecuencia clara sobre las precipitaciones intensas: esas probablemente serán más escasas, pero se producirán con mayor violencia, descargando un mayor volumen de agua sobre las zonas afectadas en cortos períodos de tiempo, incrementando el riesgo de inundaciones fluviales.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 75/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 238/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

B) ESCALA LOCAL

Para la evaluación y análisis de la vulnerabilidad se ha acudido a la metodología sugerida por el Grupo para la Observación de la Tierra (GOTA) de la Universidad de La Laguna, en el marco de un convenio específico con la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial. En general, se extraen las siguientes conclusiones con base en el análisis realizado en el anterior cuadro:

Temperatura. Se detecta que tanto las temperaturas mínimas como máximas a mediados y finales de siglo experimentan sendos ascensos. En el caso de las temperaturas mínimas, se destaca el escenario RCP 8.5. en donde desde mediados hasta finales de siglo la temperatura subiría en torno a 1,15 y 3,3 ºC aproximadamente. Asimismo, la subida más baja se detecta en el escenario RCP 4.5. en mitad de siglo, con una subida del orden de 0,65 y 1,4 ºC. Por tanto, la subida mínima planteada por ambos escenarios es superior a 0,65 ºC, tratándose de un aumento sensible.

La temperatura máxima, por su parte, alcanza valores más sensibles de aumento que la temperatura mínima. Sobresale el escenario RCP 8.5, ya que desde mediados hasta finales de siglo los valores se encuentran entre 1,5 y 3,6 ºC de forma respectiva. Por su parte, la subida más leve se ubica en el escenario RCP 4.5, con aumentos entre los 0,9 y 1,7 ºC.

Precipitación. A pesar de que en la base de datos seleccionada por el análisis no se indica la variación de precipitaciones, se estima cualitativamente que tendrá lugar en la escala temporal analizada, ya sea en el escenario RCP 4.5 o 8.5, una disminución leve del volumen de precipitaciones acentuado, en todo caso, en el escenario RCP 8.5.

Viento. En relación con el viento, la subida mínima se ubica en el escenario RCP 4.5 a mediados de siglo, con 0,05 m/s. Por otro lado, el crecimiento máximo de la velocidad se ubica en el escenario RCP 8.5, en el final del siglo, registrándose 0,05 m/s. Este último período temporal de dicho escenario es el que mayor aumento de velocidad del viento experimenta.

Radiación solar. Por último, la radiación solar presenta en todos los escenarios un aumento de esta variable. La subida más leve se ubica a mediados de siglo en el escenario RCP 8.5, en donde los valores oscilan entre 7 y 9,2 W/m^2. En el escenario RCP 4.5. la subida es algo inferior, oscilando entre los 6,6 y 7 W/m^2.

Por consiguiente, se puede concluir que los cuatro parámetros analizados registran alteraciones significativas, especialmente en lo referente a la variación de la temperatura y radiación solar recibida en el ámbito. Sin embargo, NO SE PREVÉ que estas variables tengan incidencia significativa sobre el ámbito de la propuesta.

Dicha metodología se basa en proyecciones climáticas regionalizadas para el archipiélago canario y, concretamente, para Las Palmas de Gran Canaria (Gran Canaria). Estos datos han sido publicados y obtenidos por *Weather Research and Forecasting (WRF)*, con base en CMIP5, *Earth Systems Models*; GFDL **–** MIROC **–** ESM e IPSL **–** CM5. Las variables que se van a representar son las relacionadas con la temperatura mínima y máxima (ºC), precipitación (mm), viento (m/s) y radiación (Wh/m^2).

9.- EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES DE LA MODIFICACIÓN MENOR

En el presente punto se van a analizar los objetivos de protección ambiental fijados por las normas de aplicación vigente en los ámbitos nacional e internacional, que sean de aplicación al desarrollo de la actuación propuesta, valorando asimismo como el Documento Inicial Estratégico da cumplimiento a estos objetivos en la elaboración de su propuesta.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 76/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 239/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Para ello se van a diferenciar dos apartados; un primero, en el que se incluirán todas las disposiciones legales que contenga objetivos ambientales que puedan ser aplicables al desarrollo de la actuación analizada, y un segundo, en el que se expondrá el modo en que se han tenido en cuenta estos objetivos en el presente documento.

- **Alternativa 0**

La alternativa "0" se corresponde con el modelo urbanístico resultante o deducible de un escenario en el que no interviene la Modificación Menor. Esta alternativa se corresponde con el escenario en el que se conserva la ordenación establecida en el PGO vigente, por lo que no puede considerarse como una alternativa de ordenación.

Así, la parcela donde se ubicaba el antiguo Canódromo mantendría un uso deportivo, con una edificabilidad de 0,26 m²/m². Las demás parcelas conservarían los usos y edificabilidades asignados a cada una, conforme al cuadro expuesto anteriormente, manteniendo asimismo los parámetros de ocupación, altura y demás condiciones establecidas en sus fichas específicas.

- **Alternativa 1. Desarrollo del suelo a través de dos UA de forma Independiente.**

La alternativa 1, plantea el desarrollo y gestión del suelo a través de solo dos Unidades de Actuación diferenciadas. Se plantea la Unidad de Actuación 1, la mayor de las dos, conformada por la totalidad de los propietarios que nada tienen que ver con el suelo del Canódromo y la Unidad de Actuación 2 con el resto, el suelo del Canódromo.

En esta alternativa 1, en la que se plantea el desarrollo independiente del suelo que pertenece al propietario del Canódromo del resto, se comprueba a continuación y se garantiza que se cumple con las superficies de cesiones y dotaciones con arreglo a la legislación de aplicación en cada una de las Unidades de Actuación.

- **Alternativa 2 Desarrollo y gestión del suelo a través de tres U A de forma independiente**

La alternativa 2 fija de forma general la ubicación de las parcelas de espacios libres, equipamientos y dotaciones, así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos de cada una de las Unidades de Actuación. En este caso la propiedad del Canódromo se ejecuta en la UA-3, excluida en la alternativa anterior.

Estos son los únicos conceptos en que se diferencian las alternativas, manteniéndose la superficie de intervención igual en ambas alternativas de desarrollo, con las mismas distribuciones de uso.

9.1.- METODOLOGÍA CARACTERIZACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS.

Seguidamente se analizan de manera comparativa los probables efectos significativos sobre el medio ambiente de la Alternativa 0 (planeamiento vigente) y las Alternativas 1 y 2 que concretan tres opciones diferenciadas de ordenación estructural y pormenorizada para el sector.

En dicha valoración se incluye la identificación, descripción y caracterización los efectos potenciales del desarrollo de la propuesta sobre los distintos aspectos ambientales, siguiendo los preceptos de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación ambiental. Tomando como base de información la caracterización y diagnóstico ambiental expuesta en apartados anteriores, se expone una valoración cualitativa y cuantitativa de los potenciales impactos ambientales de las determinaciones de las diferentes alternativas consideradas para la ordenación, además de la Alternativa 0, que está orientada

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 77/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 240/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

no solo a identificar la solución de mayor viabilidad ambiental, sino también la más apropiada para mitigar o resolver potenciales impactos y conflictos ambientales, tanto preexistentes como derivados del desarrollo de las determinaciones de la Modificación Menor, y que también definirá las posibilidades para generar procesos de desarrollo equilibrado y sostenido, determinando la ocupación del territorio menos agresiva.

La valoración que se va a desarrollar en este apartado para definir la magnitud de los efectos ambientales significativos se realiza aplicando la normativa vigente, procediéndose a identificar, valorar y definir la incidencia de la propuesta.

La naturaleza y los atributos de un efecto ambiental quedan determinados por un signo y un valor. El signo puede ser positivo, si es beneficioso, o negativo si es perjudicial. El valor se establece en función de la magnitud del impacto y de su incidencia.

Una vez realizada la valoración cualitativa se procederá a la valoración cuantitativa del impacto, para lo cual se empleará la metodología de Conesa, V. 2010 (Conesa, V. Guía Metodológica para la Evaluación del Impacto Ambiental. 4ª Ed. Ediciones Mundi-Prensa. Madrid, España), según la cual se definen los siguientes aspectos:

Efecto significativo: aquel que se manifiesta como una modificación del medio ambiente, de los recursos naturales, o de sus procesos fundamentales de funcionamiento, que produzca o pueda producir en el futuro repercusiones apreciables de los mismos.

Por la variación de la calidad ambiental (Naturaleza): (Signo)
- **Impacto positivo**: admitido como tal tanto por la comunidad científica y técnica como por la población en general, en el contexto de un análisis completo de los beneficios y costes genéricos.
- Impacto negativo: el efecto se traduce en una pérdida de un valor naturalístico, estético-cultural, paisajístico de productividad ecológica o en un aumento de perjuicios ocasionados por la contaminación, la erosión o colmatación.

Por la intensidad o grado de destrucción: (IN)
Este término se refiere al grado de incidencia sobre el factor, en el ámbito específico en el que actúa.
- Impacto muy alto o total: expresa una destrucción casi total del factor considerado en el caso en que se produzca el impacto.
- Impacto mínimo o bajo: expresa una destrucción mínima del factor considerado.
- Impacto medio y alto: sus repercusiones se consideran entre niveles intermedios de los dos citados anteriormente.

Por la extensión: (EX)
Área de influencia teórica del impacto en relación con el entorno de la actividad. Se clasifica según:
- Impacto puntual: tiene un efecto muy localizado.
- **Impacto parcial:** el efecto tiene una incidencia apreciable en el medio.
- **Impacto extenso:** el efecto se detecta en una gran parte del medio analizado.
- Impacto total: el efecto se manifiesta de forma generalizada en todo el entorno considerado.
- Impacto de ubicación crítica: el efecto se produce en un entorno cuya situación hace que sea crítica.

Por el momento en que se manifiesta: (MO)
El plazo de manifestación del impacto (alude al tiempo que transcurre desde la ejecución de la acción y el comienzo o aparición del efecto sobre el factor del medio considerado)
- Impacto largo plazo: el efecto se manifiesta al cabo de cierto tiempo desde el inicio de la actividad, como consecuencia de la aportación progresiva de agentes o sustancias debido a su acumulación a bien a su efecto sinérgico (más de 5 años).
- Impacto medio plazo: similar al anterior, pero en un periodo de tiempo que va de un año a cinco años.
- Impacto inmediato: el efecto en el que el plazo de tiempo desde que se produce la acción hasta que se manifiesta el impacto es prácticamente nulo (inferior a un año).
- Impacto de momento crítico: el efecto cuyo momento de aparición es crítico, independientemente del plazo de manifestación.

Por su persistencia: (PE)

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 78/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 241/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Se refiere al tiempo, que supuestamente, permanecería el efecto desde su aparición y, a partir del cual el factor afectado retornaría a las condiciones iniciales previas a la acción por medios naturales, o mediante la introducción de medidas correctoras.
- Fugaz: La alteración que ocasiona prácticamente no se aprecia en el tiempo. La permanencia del efecto tiene lugar durante menos de un año.
- **Impacto temporal:** la alteración que ocasiona no permanece en el tiempo. Si dura entre uno y diez años.
- Impacto permanente: la alteración es indefinida en el tiempo. A efectos prácticos se considera permanente cuando tiene una duración mayor de 10 años.

Por su reversibilidad: (RV)
Se refiere a la posibilidad de reconstrucción del factor afectado como consecuencia de la acción acometida, es decir, la posibilidad de retornar a las condiciones iniciales previas a la acción, por medios naturales, una vez aquella deja de actuar sobre el medio.
- Corto plazo: la recuperación es inmediata tras el cese de la actividad y no precisa prácticas correctoras o protectoras (se retoman las condiciones iniciales en menos de un año).
- **Medio plazo**: la alteración puede ser asimilada por el entorno gracias al funcionamiento de los procesos naturales y o actuación del hombre (se retoman las condiciones iniciales entre uno y diez años).
- **Irreversible:** no es posible retornar a la situación anterior por medios naturales.

Por la interrelación de acciones y/o efectos: (SI)
Este atributo contempla el reforzamiento de dos o más efectos simples. La componente total de la manifestación de los efectos simples, provocados por acciones que actúan simultáneamente, es superior a la que cabría de esperar de la manifestación de efectos cuando las acciones que las provocan actúan de manera independientes, no simultáneas.
- **Sin sinergismo:** Cuando una acción actuando sobre un factor, no es sinérgica con otras acciones que actúan sobre el mismo factor.
- **Sinérgico:** se produce cuando el efecto conjunto en presencia simultánea de varios agentes o acciones supone una incidencia mayor que el efecto suma.
- **Muy Sinérgico**: Si la incidencia es altamente sinérgica.

Por su acumulación: (AC)
Atributo referido al incremento de la manifestación del efecto, cuando persiste de forma continuada o se reitera la acción que lo genera.
- **Impacto simple**: el efecto se manifiesta sobre un solo componente ambiental o cuyo modo de acción es individualizada.
- Impacto acumulativo: el efecto al prolongarse en el tiempo la acción del agente inductor, incrementa progresivamente su gravedad.

Por la relación Causa-Efecto: (EF)
Este atributo se refiere a la forma de manifestación del impacto sobre el factor, como consecuencia de una acción.
- **Impacto directo:** su efecto tiene incidencia inmediata en algún factor ambiental.
- **Impacto indirecto o secundario:** el efecto supone una incidencia inmediata respecto a la interdependencia de un factor ambiental con otro.

Por su periodicidad: (PR)
Se refiere a la regularidad con que se manifiesta el efecto.
- Impacto continuo: el efecto se manifiesta a través de alteraciones regulares (constantes) en su permanencia.
- Impacto discontinuo o irregular: el efecto se produce a través de alteraciones irregulares (impredecibles) en su permanencia.
- Impacto periódico: el efecto se manifiesta de manera cíclica o recurrente en el tiempo.

Por su capacidad de recuperación: (MC)
Posibilidad de reconstrucción total o parcial del factor afectado como consecuencia de la acción ejercida. Es decir, está referida a la posibilidad de retornar a las condiciones iniciales previas a la acción, por medio de la intervención humana (introducción de medidas correctoras).
- **Impacto irrecuperable**: la alteración del medio es imposible de reparar ya sea por la acción natural o por la acción del hombre (la alteración es imposible de reparar).
- **Impacto mitigable:** los efectos pueden paliarse o mitigarse de forma ostensible, mediante el establecimiento de medidas correctora (la recuperación es parcial).
- **Impacto recuperable:** el efecto de la alteración puede eliminarse por la acción humana (la recuperación es total).

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 79/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 242/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Hay que señalar que esta variada tipología de impactos no es en absoluto excluyente, ya que un mismo impacto puede pertenecer a la vez a dos o más grupos tipológicos.

A partir de la caracterización, se realiza una valoración de la **importancia del impacto con la siguiente fórmula:**

I = +/- (3IN+2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)

En función de dicho valor se considerará:

<25 COMPATIBLE
25-50 MODERADO
51-75 SEVERO
>75 CRÍTICO

Compatible: Aquel cuya recuperación es inmediata tras el cese de la actividad, y no precisa medidas preventivas o correctoras

Moderado: Aquel cuya recuperación no precisa medidas preventivas o correctoras intensivas, y en el que la consecución de las condiciones ambientales iniciales requiere cierto tiempo.

Severo: Aquel en que la recuperación de las condiciones del medio exige medidas preventivas o correctoras, y en el que, aún con esas medidas, aquella recuperación precisa un periodo de tiempo dilatado.

Crítico: Aquel cuya magnitud del impacto es superior al umbral aceptable. Con él se produce una pérdida permanente de la calidad de las condiciones ambientales, sin posible recuperación, incluso con la adopción de medidas protectoras o correctoras.

A esta valoración de impactos, se le añade NULO, reservándose esta última valoración para aquellas variables sobre la que no habrá incidencia ambiental de ningún tipo, quedando justificado en el texto.

En la siguiente tabla aparecen los valores que toman las distintas características de los impactos:

NATURALEZA (N)	
Positivo	+
Negativo	-

EXTENSIÓN (EX)	
Puntual	1
Parcial	2
Extenso	4
Total	8
Crítica	(+4)

PERSISTENCIA (PE)	
Fugaz	1
Temporal	2
Permanente	4

SINERGIA (SI)	
Sin sinergismo (simple)	1
Sinérgico	2
Muy sinérgico	4

EFECTO (EF) (relación-causa efecto)	
Indirecto (secundario)	1
Directo	4

RECUPERABILIDAD (MC)

INTENSIDAD (I)	
Baja	1
Media	2
Alta	4
Muy alta	8
Total	12

MOMENTO (MO)	
Largo Plazo	1
Medio Plazo	2
Inmediato	4
Crítico	(+4)

REVERSIBILIDAD (RV)	
Fugaz (corto plazo)	1
Medio Plazo	2
Irreversible	4

ACUMULACIÓN (AC) (incremento progresivo)	
Simple	1
Acumulativo	4

PERIODICIDAD (PR) (regularidad en la manifestación)	
Irregular y discontinuo	1
Periódico	2

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 80/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 243/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Recuperable	1
Mitigable	4
Irrecuperable	8

Continuo	4

Antes de comenzar con la valoración es importante hacer notar que las alternativas propuestas se desarrollan fuera de Espacio Natural Protegido por la legislación canaria o nacional, e igualmente fuera de los espacios que conforman la Red Natura 2000.

Del mismo modo se ha de tener en cuenta que las alternativas propuestas se desarrollan cumpliendo con los objetivos ambientales explicitados en apartados anteriores, puesto que se considera este hecho imprescindible para ser considerados como alternativas viables. La metodología de valoración de efectos utilizada en el presente estudio no sólo está orientada a identificar, mitigar o resolver potenciales impactos y conflictos derivados del desarrollo de las determinaciones de esta propuesta, sino que también definirá las posibilidades para generar procesos de desarrollo urbano equilibrado y sostenido, determinando la ocupación del territorio menos agresiva.

9.2.- VALORACIÓN DETALLADA Y SIGNO DE LOS IMPACTOS Y DE SUS PROBABLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS INDUCIDOS POR LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LA MODIFICACIÓN MENOR.

Los impactos apreciables en el medio ambiente, producidos por la aplicación de las determinaciones que conlleve el desarrollo de la Modificación Menor, se dividen en las siguientes fases:

1.- Fase de Ejecución: Obras y Edificaciones.
2.- Fase Operativa: Funcionamiento.

- **FASE DE EJECUCIÓN**

ASPECTO AMBIENTAL: BIODIVERSIDAD

Dada la escasa riqueza y diversidad natural que presenta la superficie, así como la presión antrópica a que se encuentra sometida, y teniendo en cuenta las determinaciones de la propuesta en las tres alternativas (incluyendo la alternativa 0), cabe descartar que el desarrollo de la misma pueda producir efectos negativos directos o indirectos significativos sobre la biodiversidad, pues su ejecución no implica destrucción o pérdida de áreas destacadas en este aspecto, ni va a inducir impacto notable en lo que respecta a la reducción de la abundancia y diversidad o variedad de especies florísticas y faunísticas, ni desequilibrios en los ecosistemas naturales.

En el caso particular de la biodiversidad florística, la incidencia no será significativa siempre que para la implantación y mantenimiento de zonas ajardinadas se evite el empleo de especies florísticas incluidas en el catálogo de especies invasoras (Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras), para evitar que estas especies agresivas puedan escaparse de cultivo y entrar en competencia con la vegetación natural propia de las áreas del entorno y de la isla; siendo además recomendable que para la consolidación de zonas ajardinadas que se recurra, al menos parcialmente, a la utilización de especies autóctonas y/o endémicas propias del piso bioclimático en que se sitúa la superficie, para contribuir a la preservación del patrimonio vegetal insular.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 81/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 244/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	4	4
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-21 COMPATIBLE**	**-21 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: FLORA Y VEGETACIÓN

Considerando la inexistencia de áreas de interés florístico, formaciones vegetales naturales singulares, hábitats de interés comunitario y de especies sometidas a protección, cabe de partida descartar que la ejecución de las determinaciones de la Modificación Menor en ninguna de sus alternativas pueda inducir algún efecto adverso significativo sobre la flora o la vegetación.

Es importante reiterar la necesidad de evitar para el empleo de especies florísticas incluidas en el catálogo de especies invasoras (*Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, de especies exóticas invasoras*) para el desarrollo de zonas verdes, para evitar que estas especies agresivas puedan entrar en competencia con la vegetación natural del entorno.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	1	1
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	1	1
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-14 COMPATIBLE**	**-14 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: FAUNA

Se valoran los efectos sobre las especies faunísticas en cuanto a las afecciones ocasionadas por las alteraciones del terreno (pérdida de hábitat) y las molestias ocasionadas por las emisiones de ruidos, gases, partículas en suspensión, etc., asociados a la fase de obras, con especial atención a las especies de la avifauna.

Dentro del ámbito de estudio no existen hábitats faunísticos naturales de interés, ni se identifican especies de la fauna de especial sensibilidad o sometidas a alto régimen de protección ligadas a dicha superficie que pudieran condicionar el desarrollo de la propuesta.

No cabe considerar que la ejecución de las obras asociadas a la Modificación Menor pueda inducir efectos significativos sobre la fauna en ninguna de sus alternativas, pues en ningún caso se produce

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 82/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 245/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

pérdida ni fragmentación de áreas de interés faunístico o hábitats de interés, ni efectos negativos directos o indirectos sobre especies relevantes de la fauna.

* Valoración de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	-16 COMPATIBLE	-16 COMPATIBLE

ASPECTO AMBIENTAL: GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA (TIERRA)

Atendiendo a las características geológicas y geomorfológicas y teniendo en cuenta que en el ámbito de estudio han sido eliminados por completo los rasgos geomorfológicos originales por efecto de la ocupación antrópica (movimientos de tierra, edificación, pavimentación, asfaltado, etc.), y considerando que ninguna de las alternativas de la Modificación Menor implica realización de movimientos de tierra de consideración, cabe concluir que la propuesta de la Modificación Menor en todas sus alternativas inducirá a un impacto prácticamente despreciable sobre estas variables.

* Valoración de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	4	4
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	-23 COMPATIBLE	-23 COMPATIBLE

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 83/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 246/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

ASPECTO AMBIENTAL: SUELOS

La cubierta edáfica natural de la superficie de estudio ha sido eliminada por completo, por lo que no cabe esperar efectos negativos sobre esta variable.

* Valoración de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	NULO	NULO

ASPECTO AMBIENTAL: HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA (AGUA)

En lo que respecta a la hidrología: el ámbito de estudio no incide directa ni indirectamente sobre la red de barrancos local, ni sobre la red de drenaje de pluviales del espacio urbanizado.

En cuanto a la hidrogeología: no cabe esperar afección de consideración asociada a alteraciones de la recarga natural de las aguas subterráneas debido a la naturaleza y entidad de la superficie afectada por las determinaciones de la Modificación Menor en ninguna de sus alternativas.

* Valoración de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	-18 COMPATIBLE	-18 COMPATIBLE

ASPECTO AMBIENTAL: CALIDAD DEL AIRE

Atendiendo a las perturbaciones temporales de este factor relacionadas con la fase de obras (movimientos de tierras, demolición de edificación existente, combustión de motores de maquinaria, etc.), cabe considerar que las afecciones sobre la calidad del aire derivadas de la ejecución de las determinaciones previstas en las alternativas de la Modificación Menor serán poco significativas y fácilmente controlables mediante la aplicación de medidas correctoras.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	2	2
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 84/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 247/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Reversibilidad (RV)	-	2	2
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-23 COMPATIBLE**	**-23 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: FACTORES CLIMÁTICOS

Ninguna de las determinaciones de la propuesta en ninguna de sus alternativas presenta potencialidad para inducir modificaciones de consideración en los factores climáticos, atendiendo en especial a posibles incrementos de temperatura o a modificación de la incidencia de los vientos a escala local, durante la fase de ejecución.

* Valoración de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-18 COMPATIBLE**	**-18 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: CAMBIO CLIMÁTICO (HUELLA DE CARBONO).

Los efectos negativos potenciales sobre el cambio climático (calentamiento global) consisten en la inducción de dicho fenómeno debido a las emisiones de gases de efecto invernadero (en especial de CO2) derivadas de la quema de combustibles fósiles asociada a la demanda de energía eléctrica, al empleo de la maquinaria y vehículos implicados en las obras, a la elaboración de los materiales y extracción de materias primas necesarias para su desarrollo, la gestión de los residuos, etc.

En este sentido, se descarta que las diferentes alternativas propuestas para la Modificación Menor puedan inducir emisiones de gases potencialmente inductoras del cambio climático de consideración. Se descarta asimismo que el desarrollo de las obras proyectadas, tanto en la alternativa A1 como en la alternativa A2 implique incidencia negativa sobre el cambio climático relacionada con la liberación de gases potencialmente inductores de dicho fenómeno debido a movilización de suelos, a la inducción de fenómenos de erosión y/o a la eliminación de masas significativas de vegetación que actúen en la actualidad como sumideros de gases de efecto invernadero.

* Valoración de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 85/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 248/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-18 COMPATIBLE**	**-18 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: POBLACIÓN

En cuanto a la potencial afección sobre la población y en general los usos del entorno, las incidencias más relevantes en las alternativas 1 y 2 estarán relacionadas con las afecciones temporales de la calidad del aire (emisiones de polvo, gases, etc.), las emisiones acústicas, las alteraciones paisajísticas y las incidencias sobre el viario adyacente durante la etapa de obras.

Las alternativas de desarrollo de la Modificación Menor no requieren para su desarrollo obras con envergadura suficiente para alterar el bienestar de la población de manera significativa.

En cuanto a los usos, compensan modificar el estado actual del frente a la Avenida de Moya donde hay usos comerciales e industriales degradados y el interior del resto de parcelas con amplios grados de degradación ambiental por por la ejecución de viviendas residencial, entre otras dotaciones. En el caso de la alternativa 2 se incluye la totalidad de la propiedad del Canódromo.

La alternativa 0 no supone afección alguna sobre esta variable.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	**Alternativa 0**	**Alternativa 1**	**Alternativa 2**
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	1	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-20 COMPATIBLE**	**-19 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: SALUD HUMANA

Los principales efectos potenciales negativos que podrían repercutir sobre la salud humana relacionados con la fase de obras en las alternativas 1 y 2 son los debidos a las alteraciones acústicas, que pueden producir pérdida de audición y otros daños en el oído, ocasionar trastornos físicos y psicológicos en el organismo humano (perturbación del sueño, stress, etc.).

En el apartado anterior se analiza la potencial incidencia sobre poblaciones, y por tanto sobre la salud humana, por efecto del ruido asociado a la ejecución de la propuesta, concluyéndose que la afección no será significativa en ningún caso durante la fase de obras sobre los usos residenciales colindantes, tratándose además de un efecto temporal.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 86/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 249/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

En lo relativo a esta afección, será de aplicación el R.D. 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas que garanticen la no afección de la salud humana:

Legislación Estatal

Ley 37/2003 de 17 de noviembre del Ruido. – R.D. 1367/2007

Según se indica en el artículo 1: "el objeto de esta Ley es prevenir, vigilar y reducir la contaminación acústica para evitar y reducir los daños que de esta pueden derivarse para la salud humana, los bienes o el medio ambiente", siendo el ámbito de aplicación (artículo 2) " todos los emisores acústicos, ya sean de titularidad pública o privada, así como las edificaciones en su calidad de receptores acústicos".

En esta ley se definen los tipos de áreas acústicas, se indican de forma general, los planes de actuaciones y se dictan las directrices generales que se deben desarrollar en los oportunos reglamentos respecto índices a acústicos, valores límite de inmisión y emisión, contenido y exigencias para los mapas de ruido, las líneas de actuación para las prevención y corrección de la contaminación acústica, el régimen sancionador, etc.

a) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
b) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.
c) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.
d) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el párrafo anterior.
e) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.
f) Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.
g)Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.

En el artículo 15 se establecen los niveles de calidad acústica aplicable a las distintas áreas acústicas en áreas urbanizadas existentes, en función de los distintos periodos del día, definidos según: día (Ld), en una dimensión de 12 horas; tarde (Le) correspondiente a 4 horas y noche (Ln) correspondiente a 8 horas. Estos niveles se presentan en la siguiente tabla:

TABLA				
OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA EN ÁREAS URBANIZADAS EXISTENTES				
Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiere una especial protección contra la contaminación acústico	60	60	50
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65	65	55
d	Sectores del territorio con predomino de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c)	70	70	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

Las alteraciones temporales de la calidad del aire (emisiones de polvo y gases) no constituyen un efecto que pueda inducir afección de la salud humana dada la entidad de las obras, y son controlables.

Considerando las limitaciones impuestas por la normativa sectorial, con carácter general, cabe descartar que durante la fase de obras se puedan producir emisiones acústicas, y/o alteraciones de la calidad atmosférica (emisiones de gases, partículas), que puedan producir efectos de consideración sobre la salud humana.

La alternativa 0 no supone afección sobre esta variable.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 87/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 250/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-19 COMPATIBLE**	**-19 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: BIENES MATERIALES Y PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL

De la información documental disponible y del reconocimiento del ámbito de estudio se desprende que en el ámbito de la Modificación Menor no existe ninguna manifestación con valor patrimonial etnográfico ni arqueológico, ni de interés monumental o arquitectónico evidente en superficie, que pudiera condicionar el desarrollo de la propuesta.

Toda afección sobre este aspecto se encontraría relacionada con el improbable hallazgo de alguna manifestación de interés que haya permanecido oculta en el subsuelo, situación muy improbable sobre todo teniendo en cuenta que la superficie del sector ya se encuentra edificada e intervenida por la urbanización.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-18 COMPATIBLE**	**-18 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: INFRAESTRUCTURAS, MOVILIDAD Y TRANSPORTE

La infraestructura más relevante existente en el sector, que podría resultar afectada de manera indirecta durante la fase de obras en las alternativas 1 y 2 (intensificación del tráfico pesado, retenciones, incremento del riesgo de accidentes, deterioro, etc.) es la viaria que discurre en la proximidad del espacio; si bien las determinaciones de la Modificación Menor no implican obras que puedan repercutir de manera negativa significativa sobre dicho viario, -alteraciones directas y/o indirectas (modificación

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 88/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 251/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

de trazado, cortes temporales, alteraciones funcionales, retenciones, inducción de riesgo de accidentes, etc.)-.

En cualquier caso, se deberán adoptar medidas que eviten la afección temporal o permanente de infraestructuras activas, (viales, redes de servicio, pasos, etc.), durante la etapa de obras asociadas al desarrollo de la Modificación Menor

La alternativa 0 no supone afección alguna sobre esta variable.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	2	2
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	2	2
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-23 COMPATIBLE**	**-23 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: PAISAJE

El ámbito de la actuación comprende un sector de suelo urbano con elevado grado de consolidación por la edificación, el viario, etc. y, las determinaciones de la Modificación Menor no implican incremento o traslado de los espacios destinados a ocupación edificatoria que comporten alteraciones paisajísticas temporales y definitivas de la urbanización respecto a la situación actual ni a la ordenación vigente, -en particular no van a incrementar de manera significativa respecto a la misma la intrusión visual asociada a la edificación del sector-.

Atendiendo a la transformación de las características paisajísticas del territorio, teniendo en cuenta las afecciones temporales propias de las obras, (movimientos de tierras, demoliciones, presencia de maquinaria pesada, etc.), pero sobre todo a la transformación definitiva del paisaje por la culminación de la implantación de los usos asignados en el interior del espacio en las alternativas 1 y 2, cabe señalar que los efectos de las determinaciones de la Modificación Menor no se traducirán en afecciones paisajísticas relevantes, ni en cuanto a pérdida de calidad paisajística natural ni en cuanto a intrusión visual.

Desde el punto de vista del paisaje urbano, el desarrollo de la propuesta supone la recuperación de un espacio degradado y que se integraría convenientemente en el entorno. Debido a su ubicación, se vincularía fácilmente a los comercios y espacios residenciales que los rodean dinamizando las áreas comerciales y mejorando el aspecto visual de la entrada al núcleo turítico.

La alternativa 0 conllevaría al sostenimiento de la situación actual, con el proceso de degradación ambiental y paisajística que ello supone.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 89/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 252/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	+	+
Intensidad (I)	2	1	1
Extensión (EX)	1	1	1
Momento (MO)	1	4	4
Persistencia (PE)	4	4	4
Reversibilidad (RV)	4	4	4
Sinergia (SI)	1	1	1
Acumulación (AC)	1	-	-
Efecto (EF)	4	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	4	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	-27 MODERADO	+23 COMPATIBLE	+23 COMPATIBLE

ASPECTO AMBIENTAL: CONSUMO DE AGUA

En la fase de ejecución de la propuesta, las determinaciones de la Modificación Menor, en ninguna de sus alternativas de desarrollo, inducen a una variación relevante en el consumo de agua -necesario para la aplicación de riegos correctores de emisiones de polvo, para compactaciones y para la elaboración de hormigones-.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	1	1
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	-17 COMPATIBLE	-17 COMPATIBLE

ASPECTO AMBIENTAL: CONSUMO DE ENERGÍA

Ninguna de las determinaciones de la propuesta en ninguna de sus alternativas presenta potencialidad para inducir afecciones de consideración en lo que respecta al consumo de energía durante la fase de obras en contraste con la alternativa 0.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2

Firmado por: ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA — Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en: ENTRADA - Nº: 2025-003113 — Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 90/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por: SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa — Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en: SALIDA - Nº: 2025-003513 — Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 253/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	1	1
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-17 COMPATIBLE**	**-17 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: GENERACIÓN DE RESIDUOS

Ninguna de las determinaciones de la propuesta, en ninguna de las alternativas de desarrollo (A1 y A2) presenta potencialidad para inducir afecciones de consideración en lo que respecta a la producción de residuos durante la fase de obras. Se entiende por residuo lo recogido en el articulado de *la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular*

Los residuos generados durante la fase de ejecución de la propuesta y su gestión serán fundamentalmente los siguientes:

a) Restos vegetales, generados por las actuaciones de desbroce y limpieza de superficies de las zonas ajardinadas, que alcanzarán un volumen mínimo.

b) Residuos urbanos y asimilables a urbanos, Se considera que el personal implicado en obras generará aproximadamente 0,6 Kg/día de residuos, los cuales se almacenarán adecuadamente en contenedores dispuestos al efecto.

c) Residuos inertes, durante las obras se generarán volúmenes poco importantes de tierras no reutilizables, restos de hormigón, escombros, metales, etc., derivados de los distintos procesos constructivos a desarrollar (demolición de la edificación existente, etc.).

d) Residuos peligrosos, estos residuos (combustibles, disolventes, trapos de limpieza contaminados, pinturas, etc.), pueden constituir un foco de contaminación en caso de mala gestión y almacenamiento; por lo que, aunque no cabe esperar una producción significativa de residuos de esta naturaleza, deberán ser convenientemente almacenados para su entrega periódica a gestor autorizado.

Con carácter general, las cantidades de los distintos tipos indicados serán muy poco significativas, tratándose en cualquier caso de materias que deberán ser objeto de adecuado manejo, almacenamiento temporal y gestión, para evitar afecciones paisajísticas o inducción de contaminación.

La alternativa 0 no supone afección alguna sobre esta variable.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	2	2
Extensión (EX)	-	2	2
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	2	2
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 91/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 254/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-17 COMPATIBLE**	**-17 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y RED NATURA 2000

Teniendo en cuenta la distancia que separa las actuaciones previstas en la Modificación Menor respecto a los Espacios Naturales Protegidos y adscritos La Red Natura 2000 del entorno, cabe considerar que los efectos potenciales directos e indirectos de la fase de obras sobre estas áreas serán nulos.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**NULO**	**NULO**

ASPECTO AMBIENTAL: INTERRELACIÓN ENTRE TODOS LOS FACTORES

La valoración de los potenciales efectos ambientales de la Modificación Menor sobre los distintos aspectos ambientales anteriormente realizada en las tres alternativas revela que las principales interrelaciones entre efectos (en lo que confieren a las alternativas 1 y 2) tienen que ver con las perturbaciones debidas a las emisiones acústicas y de partículas asociadas a la fase de ejecución de las propuestas, y su potencial incidencia directa sobre la calidad del aire, e indirecta sobre la población, y los usos del entorno; aunque no cabe considerar un efecto sinérgico, ni acumulativo, ni significativo en este caso debido a la interrelación de tales efectos, que además tendrán carácter temporal y serán minimizables.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	2	2
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-20 COMPATIBLE**	**-20 COMPATIBLE**

- **FASE OPERATIVA: FUNCIONAMIENTO.**

ASPECTO AMBIENTAL: BIODIVERSIDAD

Dada la escasa riqueza y diversidad natural que presenta la superficie afectada por la Modificación Menor y su entorno, cabe descartar que la propuesta en ninguna de las alternativas (A1 y A2) pueda producir efectos negativos indirectos significativos sobre la biodiversidad en la fase operativa.
En lo que respecta a la vegetación, la incidencia no será en ningún caso significativa, dado que en el entorno próximo al ámbito no se identifican áreas de particular sensibilidad en lo que respecta a la

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 92/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 255/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

biodiversidad, si bien resulta recomendable que, en previsibles labores de mantenimiento de zonas verdes, se evite el empleo de especies florísticas incluidas en el catálogo de especies invasoras (Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras), para evitar que estas especies agresivas puedan escaparse de cultivo y entrar en competencia con la vegetación natural del entorno; siendo además recomendable que para el mantenimiento y consolidación de zonas ajardinadas se recurra, al menos parcialmente, a la utilización de especies autóctonas y/o endémicas propias del piso bioclimático en que se sitúa la superficie, para contribuir a la preservación del patrimonio vegetal insular.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	2	2
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	-20 COMPATIBLE	-20 COMPATIBLE

ASPECTO AMBIENTAL: FLORA

En cuanto a la evolución que seguirán las diferentes especies usadas en la revegetación de los espacios ajardinados previstos en la Modificación Menor, se consideran las normales, siempre que se evite la introducción de especies exóticas agresivas, para que no se generen interacciones con la vegetación natural del entorno, la introducción y favorecimiento de la proliferación de especies foráneas que pueden tener carácter invasor, etc., en las labores de reposición de marras en zonas verdes.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	NULO	NULO

ASPECTO AMBIENTAL: FAUNA

Como se ha indicado anteriormente, en el ámbito de la Modificación Menor no se identifican elementos faunísticos singulares o hábitats de particular interés en lo que respecta a la fauna; y cabe considerar que dicha propuesta en ninguna de sus alternativas implica actuaciones que puedan incrementar la presión urbana (aumento relevante de las perturbaciones asociadas a la intensificación de tráfico, de presencia humana, la iluminación, etc.) respecto a las determinaciones de la planificación vigente, que mantendrá sus condiciones de calidad ambiental en parámetros muy similares a los actuales durante la fase operativa de la propuesta.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 93/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 256/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	4	4
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	-23 COMPATIBLE	-23 COMPATIBLE

ASPECTO AMBIENTAL: GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA (TIERRA)

En la fase operativa no se producen efectos sobre la geología ni sobre la geomorfología.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	NULO	NULO

ASPECTO AMBIENTAL: SUELOS

En la fase operativa no se producen efectos sobre los suelos.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	NULO	NULO

ASPECTO AMBIENTAL: HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA (AGUA)

El sector dispone de una red de evacuación de pluviales de la urbanización que, como hasta ahora, continuará operando de manera adecuada en momentos de lluvias intensas, por lo tanto, en la fase operativa no se producen efectos en ninguna de sus alternativas.

Por lo que respecta al mantenimiento de las zonas ajardinadas (Alternativas 1 y 2), se descarta que el empleo de fitosanitarios pueda inducir contaminación de las aguas superficiales o subterráneas, dada la regulación de su empleo establecida por la legislación vigente.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 94/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 257/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	1	1
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-16 COMPATIBLE**	**-16 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: CALIDAD DEL AIRE

Se contemplan posibles focos de alteración de la calidad del aire debido al aumento de la circulación de vehículos (liberación de gases contaminantes (Nox, CO2, CO) y partículas de inquemados por la combustión de la gasolina en los motores, además de ruido) y al incremento de la iluminación artificial del área, así como a las potenciales emisiones asociadas a la intensificación del uso urbano del espacio.

Tomando como referencia la ordenación vigente, las determinaciones de la Modificación Menor no inducirán una intensificación del uso urbano del sector, pues no van a suponer un incremento significativo de la afluencia y circulación de vehículos, personas, etc.

En conjunto, las potenciales perturbaciones con capacidad para afectar a la calidad del aire asociadas a la fase operativa del sector en sus dos alternativas, en particular las relacionadas con la implementación de uso residencial y comercial (Alternativa 2) no serán significativas, serán rápidamente dispersadas por la acción de barrido del aire, y deberán en cualquier caso encontrarse por debajo de los límites permitidos por la legislación sectorial vigente; pudiéndose además descartar un efecto sinérgico o acumulativo de consideración con las emisiones asociadas a usos del entorno.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	1	1
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-16 COMPATIBLE**	**-16 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: FACTORES CLIMÁTICOS

La propuesta en ninguna de sus alternativas lleva asociados efectos con capacidad para inducir modificaciones de consideración en los factores climáticos en su fase operativa, ni debido a incremento de superficie edificada que pueda inducir aumento de la temperatura del aire, ni a la introducción de barreras (vegetales o edificatorias) que pudieran desviar o frenar la libre circulación del aire o alterar el régimen de vientos que incide en la zona.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 95/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 258/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	1	1
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	1	1
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-17 COMPATIBLE**	**-17 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: CAMBIO CLIMÁTICO (HUELLA DE CARBONO)

Si bien resulta muy difícil realizar una estimación adecuada de la huella de carbono asociada a la propuesta en todas sus alternativas, cabe estimar que sus determinaciones no van a tener repercusiones de consideración en lo que respecta al cambio climático y a la emisión de gases de efecto invernadero, pues no va a producir incremento de los consumos de energía eléctrica y combustibles respecto a la ordenación vigente.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	1	1
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	1	1
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-17 COMPATIBLE**	**-17 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: POBLACIÓN

Las determinaciones de la Modificación Menor en las alternativas 1 y 2 no van a inducir disfunciones o alteraciones negativas significativas sobre la población asentada en la zona de San Fernando – Buenavista, así como en los complejos hoteleros de la zona sur. y su entorno, atendiendo en especial a que las incidencias propias del incremento del tráfico, la iluminación, la generación de ruidos, y en general de intensificación del uso comercial y residencial del sector no van a resultar incrementadas de manera apreciable respecto a la situación actual en la zona como ya se ha indicado.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 96/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 259/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Al contrario, la propuesta, sobre todo en la alternativa 2 con la participación del dueño del canódromo, implica una mejora y potenciación de la calidad de dicha urbanización, y aporta beneficios al sector en que se integra, mejorando la calidad del conjunto, y también tendrá efectos positivos sobre la socioeconomía (contribución a la generación de empleo, a la promoción y mejora de los servicios, incremento de la demanda y oferta de la vivienda, incremento en la oferta de productos de alimentación, etc.), por lo que tendrá buena acogida social.

Las alternativas propuestas no inducen un crecimiento de población significativo, y garantizan la adecuada disposición de servicios comerciales en el sector de la alimentación y una mejora en oferta residencial en condiciones de equidad para todos los sectores de la sociedad y sin distinciones de género, sin inducir efectos referentes a la discriminación por sexos.

Al contrario que las demás alternativas, la alternativa 0 supondría el abandono de una infraestructura cuyos servicios no son funcionales, que conllevaría a la pérdida de empleo, déficit de servicios en lo que respecta al comercio de la alimentación y una oferta de vivienda deficitaria.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	+	+
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	3	4
Reversibilidad (RV)	-	2	2
Sinergia (SI)	-	2	2
Acumulación (AC)	-	1	1
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	3	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**+20 COMPATIBLE**	**+22 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: SALUD HUMANA

Las determinaciones de la Modificación Menor en ninguna de sus alternativas van a inducir alteraciones respecto a la buena convivencia de usos, ni a inducir afecciones a la salud humana en el ámbito urbano en que se desarrolla; por el contrario, se traducen en una previsible mejora respecto a los usos previstos (Alternativas 1 y 2) en la planificación vigente en lo que concierne a las condiciones ambientales con repercusión sobre la salud humana.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-		
Recuperabilidad (MC)	-	4	4

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 97/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 260/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-20 COMPATIBLE**	**-20 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: BIENES MATERIALES Y PATRIMONIALES

En la fase operativa no se producen efectos sobre los bienes materiales ni sobre el patrimonio histórico cultural dada la inexistencia de los mismos.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**NULO**	**NULO**

ASPECTO AMBIENTAL: INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTE

El sector cuenta en la actualidad con una gran conectividad vial con respecto al viario general externo, la cual se verá mantenida en aplicación de la Modificación Menor.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-		
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-20 COMPATIBLE**	**-20 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: PAISAJE

En lo que respecta a la calidad del paisaje urbano, las determinaciones de la Modificación Menor en las alternativas 1 y 2 comportan efectos positivos en la mejora de la estética del conjunto edificado del complejo urbano, al rehabilitar un espacio degrado, sin uso actual en su mayor parte, aprovechando un espacio ya urbanizado y dotándolo de nuevos usos adscritos en beneficio directo de la población.

En lo que respecta a la alternativa 0, el no intervenir comportaría el empeoramiento no sólo de la edificación existente sino también de los servicios de la zona.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	+	+
Intensidad (I)	2	2	2

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 98/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 261/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Extensión (EX)	1	1	1
Momento (MO)	4	4	4
Persistencia (PE)	4	4	4
Reversibilidad (RV)	2	2	2
Sinergia (SI)	1	1	1
Acumulación (AC)	1	-	-
Efecto (EF)	4	1	1
Periodicidad (PR)	2		
Recuperabilidad (MC)	4	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**-28 MODERADO**	**+25 COMPATIBLE**	**+25 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: CONSUMO DE AGUA

A escala municipal, el desarrollo de la propuesta en ninguna de sus alternativas lleva implícito crecimiento apreciable de la demanda de agua respecto a lo ya previsto en la planificación vigente, durante la etapa operativa.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	**Alternativa 0**	**Alternativa 1**	**Alternativa 2**
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	2	2
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	1	1
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-20 COMPATIBLE**	**-20 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: CONSUMO DE ENERGÍA

A escala municipal, el desarrollo de la propuesta en ninguna de las alternativas lleva implícito incremento apreciable del consumo energético respecto a lo ya previsto en la planificación vigente durante la etapa operativa.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	**Alternativa 0**	**Alternativa 1**	**Alternativa 2**
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	4	4

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 99/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 262/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Reversibilidad (RV)	-	2	2
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	1	1
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-20 COMPATIBLE**	**-20 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: GENERACIÓN DE RESIDUOS

Los tipos principales de residuos esperables son los residuos urbanos y asimilables a urbanos, que en ninguna de las alternativas y en ningún caso alcanzarán cantidades significativas, siendo la gestión de estos de competencia municipal.

A escala municipal, el desarrollo de la propuesta no lleva implícito incremento apreciable en la generación de residuos respecto a lo ya previsto en la planificación vigente.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	**Alternativa 0**	**Alternativa 1**	**Alternativa 2**
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	1	1
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-22 COMPATIBLE**	**-22 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y RED NATURA 2000

No cabe considerar un efecto sinérgico, ni acumulativo, ni significativo debido a las interrelaciones entre los afectos anteriormente valorados que puedan afectar indirectamente a los espacios incluidos en Espacios Naturales Protegidos o en la Red Natura 2000.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	**Alternativa 0**	**Alternativa 1**	**Alternativa 2**
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**NULO**	**NULO**

ASPECTO AMBIENTAL: INTERRELACIÓN ENTRE TODOS LOS FACTORES

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 100/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 263/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

No cabe considerar un efecto sinérgico, ni acumulativo, ni significativo debido a las interrelaciones entre los afectos anteriormente valorados en ninguna de las alternativas.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	NULO	NULO

CONCLUSIÓN: VALORACIÓN – EVALUACIÓN.

Seguidamente se incluye una tabla sintética en la que se exponen los impactos producto de los efectos de las principales determinaciones de la propuesta asociados a cada alternativa propuesta sobre los diferentes aspectos ambientales, diferenciando la fase de obras y la fase operativa, sin tener en consideración la aplicación de medidas protectoras y correctoras.

ASPECTO AMBIENTAL	VALORACIÓN DEL IMPACTO					
	OBRAS			OPERATIVA		
	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Biodiversidad	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Flora y vegetación	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Nulo	Compatible
Fauna	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Geología y geomorfología	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Nulo	Nulo
Suelos	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo
Hidrología e Hidrogeología (Agua)	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Calidad del aire	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Clima	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Cambio climático (Huella de Carbono)	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Población	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible +	Compatible +
Salud humana	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Bienes materiales y patrimonio histórico cultural	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Nulo	Nulo
Infraestructuras, movilidad y transporte	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Consumo de agua	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Consumo de energía	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Generación de residuos	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Paisaje	Moderado	Compatible +	Compatible +	Moderado	Compatible+	Compatible+
ENP y Red Natura 2000	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo
Interrelación entre los distintos factores	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo

Tras analizar los impactos significativos derivados de las disposiciones de la Modificación Menor, se concluye que la evaluación es mayoritariamente compatible con los diversos aspectos ambientales.

Los efectos de las determinaciones de esta propuesta no generan impactos severos, críticos ni moderados en ninguna de las variables ambientales, salvo en la alternativa 0, que presenta un impacto moderado en la variable paisajística tanto en la fase de obras como en la operativa.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 101/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 264/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Esto se debe a que la superficie de la Modificación Menor no presenta limitaciones para acoger los usos proyectados, dada la ausencia de valores naturales y/o culturales. Además, sus disposiciones están orientadas a adaptar el espacio actual para la integración de nuevos usos residenciales sin ocupar nuevas superficies que no estén degradadas, aprovechando un espacio existente para mejorar la integración, compatibilidad y sostenibilidad ambiental de los nuevos usos en el entorno.

En términos generales, se puede concluir que ambas alternativas de modificación presentan un grado de impacto similar, cierto que la Alternativa 2, al incluir la parcela de los propietarios del Canódromo en las actuaciones mejora el desarrollo del conjunto, así, la propuesta de la Modificación Menor presenta un alto grado de compatibilidad ambiental desde el inicio, incluso sin considerar medidas ambientales adicionales porque mejora un espacio ahora mismo degradado y soluciona la implantación de nuevas zonas residenciales.

Sin embargo, en el epígrafe 11 siguiente se describen las medidas preventivas y correctoras que permitirán implementar esta propuesta con un alto grado de compatibilidad ambiental y un nivel de impactos residuales significativos prácticamente nulo.

10.- INCIDENCIAS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

HA continuación, se describen brevemente las alternativas de ordenación estructural y pormenorizada del ámbito de estudio, abordándose seguidamente la evaluación de sus efectos ambientales.

10.1.- PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA

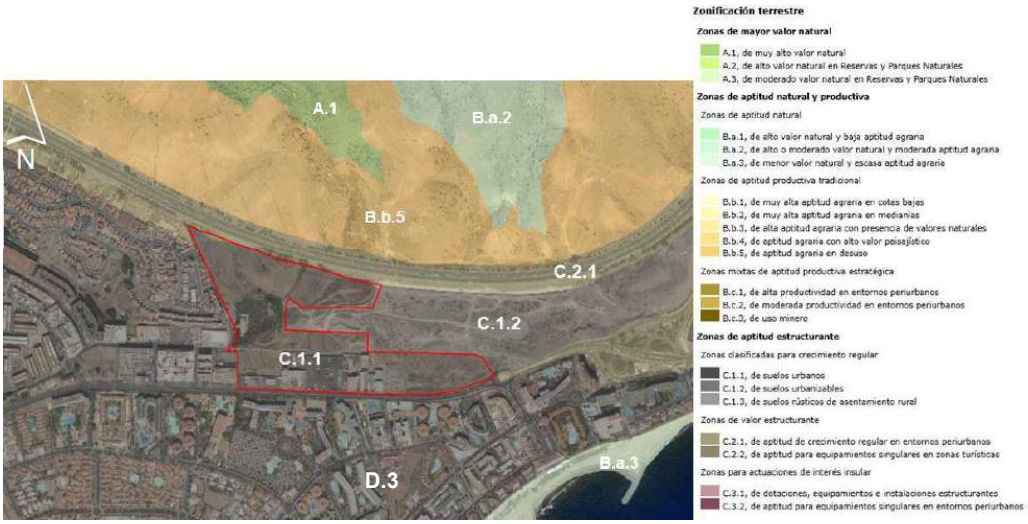
El Plan Insular de Ordenación del Territorio de Gran Canaria (en adelante PIO GC) vigente fue aprobado definitivamente el 5 de enero de 2023, relativo a la aprobación definitiva de la Revisión del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIOGC), para su adaptación a la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

- **ZONIFICACIÓN**

En dicho documento, el ámbito de la Modificación Menor se encuentra integrado dentro de suelos zonificados como C.1.1 suelos urbanos en toda su extensión.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 102/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 265/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55



Zonificación PIOGC. Fuente: PIOGC

Las determinaciones que establece el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria para las Zonas C.1.1, en su artículo 100, expone entre otros, lo siguiente:

> *"Esta Zona está constituida por aquellas áreas que el planeamiento urbanístico vigente ha clasificado como suelo urbano.*
>
> *La inclusión de suelo en esta Zona tiene carácter meramente orientativo, no declarativo, y no supone límite a la eficacia de las reclasificaciones o recategorizaciones de suelo producidas por previsiones de tipo legal o las derivadas de la alteración, aprobación o ejecución de un instrumento de ordenación."*

Las disposiciones generales sobre zonificación y régimen básico de usos para las zonas C.1.1 Suelos Urbanos, en su artículo 103, son las siguientes:

> *"A. La alteración de la categoría o del uso característico de los Suelos Urbanos incorporados a esta Zona, manteniendo su clasificación, estará condicionada al cumplimiento de las determinaciones establecidas al efecto en el TRLOTENC y en las Secciones correspondientes al Tejido Residencial, Turístico o Económico de este Plan.*
>
> *B. Los usos resultantes de la aplicación de las determinaciones de clasificación de Suelo Urbano contenidas en los apartados anteriores se entenderán compatibles con el presente Plan."*

En base a lo expuesto, es adecuado el planteamiento que se realiza conforme a las determinaciones recogidas en el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

En el mismo documento de ordenación insular, dentro de la Ordenación Complementaria en las *"Redes de Espacios de Interés Insular",* se dan unas pautas (directrices) para el planeamiento urbanístico, las parcelas de esta Modificación Menor se encuentran anexa al **"AOE 19 Espacio de Actividad Turística de Tarajalillo-El Veril**", incluidas dentro de las Áreas Libres con Equipamiento, de la que cuyas determinaciones no se tienen en cuenta en la Modificación Menor.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 103/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 266/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55



AOE 19 Espacio de Actividad Turística de Tarajalillo-El Veril. Fuente: PIOGC

Cabe considerar en base a lo expuesto, que la ordenación contenida en la Modificación Menor es compatible con las determinaciones incluidas en el Plan Insular de Gran Canaria.

10.2.- DETERMINACIONES DEL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DEL PAISAJE DE GRAN CANARIA. (PTE – 05)

Aprobado definitivamente el día 2 de abril de 2014, por la que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje de Gran Canaria, PTE-5, promovido por el Cabildo Insular de Gran Canaria. Tal y como se muestra en la imagen siguiente, el ámbito de la Modificación Menor se engloba dentro de la Zona D.3: de suelos urbanos, que en su Art. 112. Acciones sobre lo urbano, se definen los siguientes objetivos:

> *Las Administraciones actuarán en los ámbitos territoriales de las Actuaciones Estructurantes denominadas "Acciones sobre lo urbano" con los siguientes criterios:*
>
> *- Promover alternativas tipológicas a las edificaciones adosadas, que ofrezcan una mejor integración en el medio físico insular mediante nuevos modos de ocupar el territorio.*
> *- Impulsar actuaciones de paisaje que potencien los valores históricos urbanos, reconociendo y tratando de integrar el patrimonio existente.*
> *- Adecuar y ofrecer un tratamiento paisajístico integral a las nuevas áreas de oportunidad y sus entornos anexos, que puedan surgir de la reconversión de áreas obsoletas como pueden ser algunas áreas industriales inmersas en el tejido urbano.*
> *- Promover la mejora y el acondicionamiento paisajístico de la infraestructura viaria a su paso por los núcleos urbanos consolidados, de tal forma que se fomenten, en la medida de lo posible y siempre en relación con los estudios de movilidad que se realicen por parte de los municipios, las conexiones peatonales, promoviendo así una mayor permeabilidad transversal y evitando que el viario se constituya como una frontera infranqueable.*
> *- Atender al contacto de las grandes áreas urbanas con su entorno y al tratamiento paisajístico de sus límites, tanto con el medio costero como con zonas agrícolas y naturales.*
> *- Enlazar los espacios libres a modo de red, conformando corredores de espacios libres integrados en el área urbana.*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 104/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

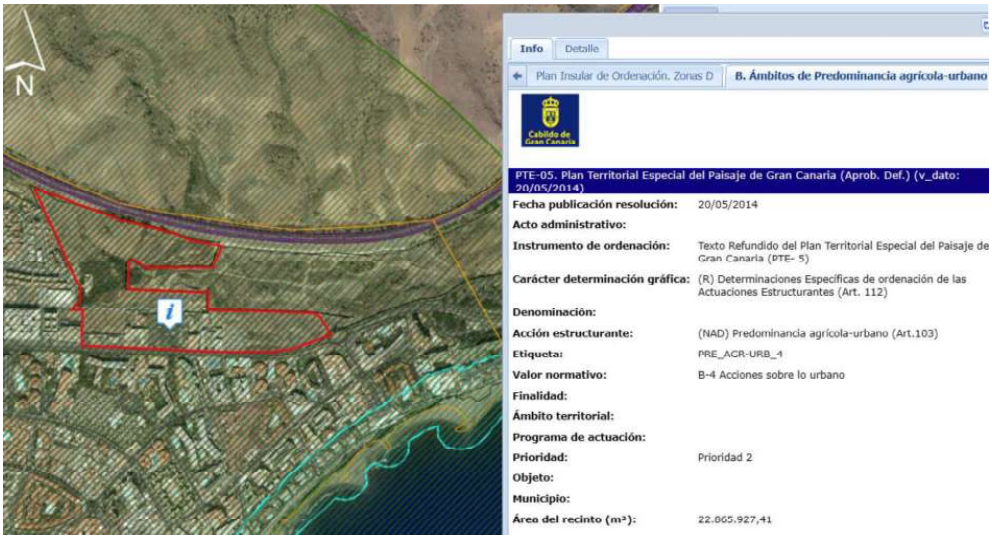
Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 267/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Dentro de la unidad de actuación B.4.4. Maspalomas, en su punto 2º se detalla lo siguiente:

> *2. Propiciar el acondicionamiento del paisaje urbano de esta zona turísticas, principalmente en las áreas de mayor densidad edificatoria tal y como ocurre en el sector de Playa del Inglés, en coordinación con las medidas establecidas en la Ley 6/2009, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, donde se establece la necesidad de recuperar suelo para la creación de espacios libres, contribuyendo así a la mejora medioambiental de este núcleo urbano.*



Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje de Gran Canaria. Fuente: IDEGranCanaria. PIOGC

Cabe considerar en base a lo expuesto, que la ordenación contenida en la Modificación Menor es compatible con las determinaciones incluidas en el Plan Territorial Especial del Paisaje de Gran Canaria.

10.3.- DETERMINACIONES DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL PTE-21 CORREDOR DE TRANSPORTE PÚBLICO CON INFRAESTRUCTURA PROPIA Y MODO GUIADO ENTRE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Y MASPALOMAS, EN LAS ZONAS DE SAN AGUSTÍN-SAN FERNANDO DE MASPALOMAS Y TARAJALILLO – LILOLANDIA. (PTE – 21)

El documento original del Corredor de transporte público con infraestructura propia y modo guiado entre Las Palmas de Gran Canaria y Maspalomas, fue aprobado el 10 de noviembre de 2015, quedando la superficie de la Modificación Menor afectada de la siguiente forma.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

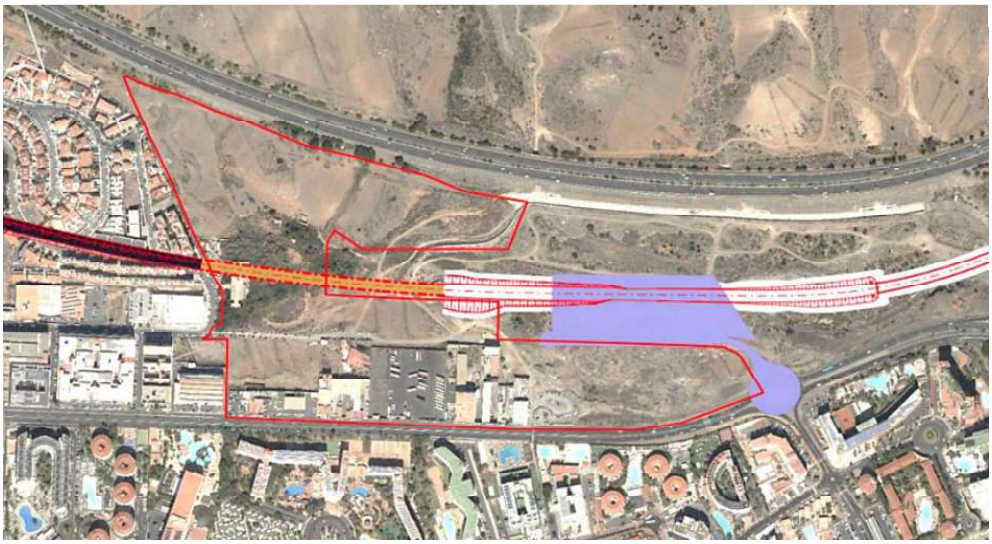
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 105/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

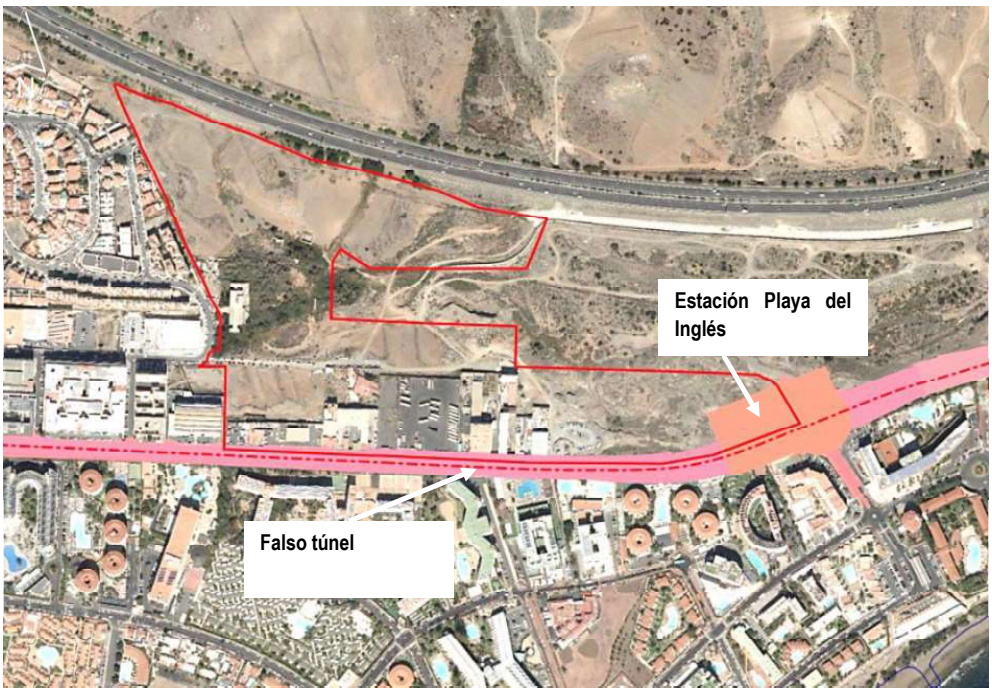
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 268/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55



PTE -21 Aprobado Inicialmente. Fuente: IDEGranCanaria. PIOGC

Sin embargo, éste fue revisado posteriormente y se encuentra el documento en Aprobación Definitiva publicada el 31 de marzo de 2023, el ámbito se encuentra afectado al sur por las siguientes determinaciones:



Revisión del PTE-21. Fuente: IDEGranCanaria. PIOGC

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 106/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 269/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

- **Ámbito específico de ordenación 5. Estaciones en falso túnel. Estación Playa del Inglés**

Artículo 19.- Ámbito territorial 5. Concepto, finalidad, régimen de usos, criterios de actuación y régimen de edificación.

1. *Comprende la zona de Dominio Público inmediata a la línea ferroviaria en la que se sitúan las estaciones del sistema ferroviario construidas en falso túnel, así como los terrenos para la implantación de las instalaciones necesarias para la explotación de la misma (sistema de ventilación, zonas de intercambio modal, aparcamientos, servicios de apoyo, etc). Se incluyen en estas áreas:*
   - *Los terrenos situados en superficie necesarios para la ejecución de las estaciones y para la realización de las actividades propias del explotador, los destinados a tareas complementarias de aquellas y los espacios de reserva que garanticen el desarrollo del servicio ferroviario.*
   - *En este ámbito territorial se encuentran situadas las estaciones de Santa Catalina, San Telmo, Jinámar, Aeropuerto, El Veril y Maspalomas.*
   - *Para determinar el ámbito territorial de estas zonas se tomará como aristas exteriores la proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno.*

2. *La finalidad de la ordenación en este ámbito ha de ser la de posibilitar el acceso de los usuarios al servicio ferroviario, facilitar el intercambio modal para convertirse en puntos singulares del sistema de transporte público y potenciar el desarrollo sostenible del entorno en el que se implanta la estación.*

3. *En lo referente al régimen de usos globales se consideran los siguientes:*

Usos Principales.

1. *Infraestructuras*
   - *Las actuaciones necesarias para la implantación y explotación de la estación ferroviaria y de sus instalaciones anexas (accesos, zonas de intercambio modal, aparcamientos, servicios de apoyo, etc.).*

Usos Compatibles.

1. *Infraestructuras*
   - *Se permitirá la realización de obras de infraestructura cuando la prestación de un servicio público así lo exija, previa autorización del Cabildo de Gran Canaria*
   - *Vialidad y espacios libres. Se permitirá la implantación de viales y espacios libres en esta zona siempre que no interfieran o condicionen la explotación ferroviaria.*
   - *Aparcamientos bajo rasante. Se permitirá la construcción de aparcamientos disuasorios bajo rasante en la zona de afección de la infraestructura ferroviaria en el entorno de las estaciones.*

2. *Terciario*
   - *Se permitirá la implantación de comercios, oficinas y servicios que complementen el servicio ferroviario y contribuyan a potenciar el desarrollo sostenible del entorno, previa autorización del Cabildo de Gran Canaria.*

Usos Prohibidos.
- *Los usos no compatibles con lo establecido en este artículo salvo los que se autoricen por ser sistemas generales de interés general y no contradigan las determinaciones contenidas en el Plan Territorial Especial o su Revisión Parcial.*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 107/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 270/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

3. *Los criterios de actuación para este ámbito son los siguientes:*
   - *Se potenciará la accesibilidad en medios mecánicos a las estaciones mediante una adecuada conexión con la red viaria existente o en estudio.*
   - *Se integrarán adecuadamente en la trama urbana correspondiente para optimizar la accesibilidad peatonal.*
   - *Se dotará a las estaciones de zonas de intercambio con el resto del transporte público (guaguas y taxis) y con el transporte privado (área de kiss&ride, zonas de aparcamiento adecuadamente dimensionadas, etc.)*
   - *Se potenciará la disposición en el entorno de las estaciones de actividades y servicios que hagan más atractivo el uso del transporte público.*

4. *Condiciones de la edificación.*
   - *Todas las construcciones realizadas en el ámbito específico 5 para posibilitar la entrada en servicio y la explotación de la nueva línea ferroviaria tendrán los parámetros edificatorio (superficie, volumen, altura, etc.) adecuados para atender a la función para la que hayan sido diseñados.*
   - *En el diseño y construcción de todos los edificios e instalaciones realizados en el marco del presente Plan, especialmente en aquellos situados en suelo rústico, se prestará atención a su adecuada integración en el entorno, con el objeto de minimizar el posible impacto causado por los mismos.*
   - *Edificabilidad: 1m2/m2.*
   - *Ocupación: 50%*
   - *Altura máxima: 10m.*
   - *Distancias a linderos: 5m.*
   - *La realización de cualquier obra de edificación, infraestructura o superestructura relacionada con el presente Plan deberá ser autorizada por el Cabildo de Gran Canaria.*

- **<u>Ámbito específico de ordenación 2. Vía general en falso túnel</u>**

Artículo 16.- Ámbito territorial 2. Concepto, finalidad, régimen de usos, criterios de actuación y régimen de edificación.

1. *Comprende la zona de Dominio Público inmediata a la línea ferroviaria (vía general) en los tramos en los que esta discurre en falso túnel, definida en los artículos 12, 13 y 15 de la Ley 38/2015 del Sector Ferroviario, así como los terrenos para la implantación de las instalaciones necesarias para la explotación de la misma (electrificación, drenaje, etc.):*
   - *Los terrenos situados en superficie sobre la infraestructura de la línea férrea, estableciéndose como aristas exteriores la proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, y una franja de terreno a cada lado de la misma. En suelo Rústico y Urbanizable la franja será de ocho metros de anchura y en suelo Urbano de cinco metros.*
   - *Estas distancias podrán ser reducidas por el Cabildo siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril, pero nunca podrá ser menor de dos metros.*

2. *La finalidad de la ordenación en este ámbito ha de ser la de posibilitar la implantación y la explotación de la línea ferroviaria y sus instalaciones anexas.*

3. *En lo referente al régimen de usos globales se consideran los siguientes*

<u>Usos Principales</u>

.

1. *Infraestructuras*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 108/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 271/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

- *Las actuaciones necesarias para la implantación y explotación de la línea ferroviaria y de sus instalaciones anexas (Electrificación, señalización, comunicaciones, drenaje, accesos, etc.).*

Usos Compatibles.

1. *Infraestructuras*
   - *Se permitirá la realización de obras de infraestructura cuando la prestación de un servicio público así lo exija, previa autorización del Cabildo de Gran Canaria.*
   - *Vialidad y espacios libres. Se permitirá la implantación de viales y espacios libres en esta zona siempre que no interfieran o condicionen la explotación ferroviaria.*

2. *Ambientales que por sus características no afecten a la seguridad de la estructura del túnel ni dificulten la explotación de la línea ferroviaria*

Usos Prohibidos.

- *Los usos no compatibles con lo establecido en este artículo salvo los que se autoricen por ser sistemas generales de interés general y no contradigan las determinaciones contenidas en el Plan Territorial Especial y en su Revisión Parcial.*

4. Los criterios de actuación para la zona son los siguientes:

- *Tanto los instrumentos de ordenación territorial como urbanística deberán establecer medidas que propicien el desarrollo sostenible de estos espacios.*

5. Condiciones de la edificación.

- *Todas las construcciones realizadas en el ámbito específico 2 para posibilitar la entrada en servicio y explotación de la nueva línea ferroviaria tendrán los parámetros edificatorios (superficie, volumen, altura, etc.) adecuados para atender a la función para la que hayan sido diseñados. A menos que esté expresamente justificado estas edificaciones tendrán una altura máxima de una planta o 4,5 metros.*
- *En el diseño y construcción de todos los edificios e instalaciones realizados en el marco del presente Plan, especialmente en aquellos situados en suelo rústico, se prestará atención a su adecuada integración en el entorno, con el objeto de minimizar el posible impacto causado por los mismos.*
- *Las edificaciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje, y procurándose su óptimo estado de conservación.*
- *La realización de cualquier obra de edificación, infraestructura o superestructura relacionada con el presente Plan deberá ser autorizada por el Cabildo de Gran Canaria.*

Según lo estipulado la parcela dedicada a dotacional se vería afectada por la superficie necesaria para la ejecución de la Estación de Playa del Inglés, en todo caso, al igual que ocurre con el falso túnel propuesto que irá bajo la superficie de la actual Avenida de Moya, será ejecutada en falso túnel por lo que los usos del ordenamiento de la Modificación Menor podrán ser compatibles la parcela destinada a este.

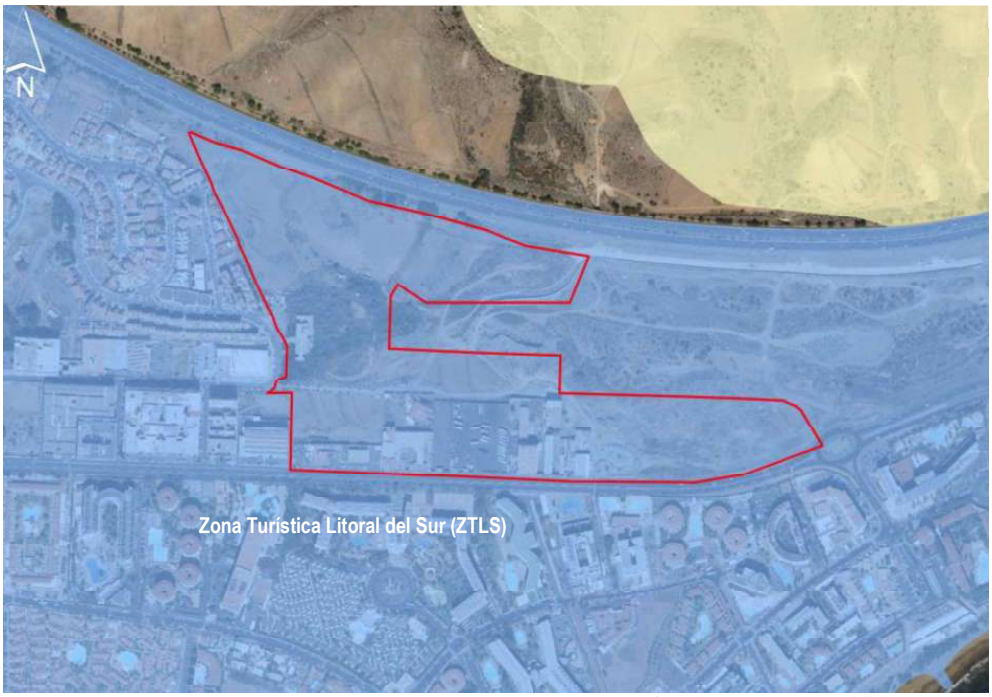
10.4.- PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR (PTEOTI-GC)

La Dirección General de Ordenación del Territorio, mediante *Resolución de 28 de febrero de 2014, por la que se hace público el Acuerdo de aprobación definitiva y de la documentación con eficacia normativa del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de la isla de Gran Canaria (PTEOTI-GC), aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 109/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 272/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

de Canarias adoptado en sesión de 28 y 30 de noviembre de 2011, promovido por el Cabildo de Gran Canaria.- Expte. 2006/0874., nombra todo este espacio como **Zona Turística Litoral del Sur (ZTLS)**, en su articulado se mencionan numerosos aspectos estéticos urbanísticos que deben ser tenidos en cuenta en especial en todo el margen de la GC-500.



Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de la isla de Gran Canaria. Fuente: PIOGC

Dentro de este instrumento de ordenación, su denominación se corresponde con el PTTC-6. SB. Playa del Inglés, según el plano 2.2.1.1 de ordenación del PTEOTI-GC.



Extracto del PTEOTI-GC

En este documento se establece que el suelo que abarca **la Modificación Menor**, las tres unidades de actuación que se corresponde con el ámbito de la UE nº 47 del Plan General vigente, está dentro de una pieza territorial turística, **sin uso turístico específico. Por lo que se puede considerar en base a lo recogido en la norma del PTEOTI, que la ordenación contenida en la Modificación Menor es compatible con las determinaciones incluidas es este.**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 110/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 273/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

10.5.- DETERMINACIONES DEL PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE ESTRUCTURACIÓN Y REGENERACIÓN DEL ESPACIO CONSOLIDADO DE PLAYA DEL INGLÉS (PTP – 08)

El Plan Territorial Parcial para la regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés (PTP8) aprobado definitivamente el 6 de noviembre de 2012, propone en parte de este suelo la actuación AEMT-A01, una recomendación al planeamiento municipal de reconsiderar parámetros en parcelas frente norte GC-500, consistente en la erradicación de construcciones obsoletas (naves industriales) y renovación de edificios terciarios.

Que en su artículo (ND-R) Actuaciones Estratégicas de Intervención sobre el Espacio Mixto Público-Privado, AEMT (Art. 47)

> *"1. (ND) Concepto:*
> *Actuación Estratégica de Intervención sobre suelo privado o mixto (público-privado) dirigida a remodelar o reordenar conjuntos alojativos, comerciales o mixtos, especialmente deteriorados o infradotados que requieren una rehabilitación simultánea del espacio público circundante.*
>
> *2. (ND y R) Aplicación:*
> *Estas actuaciones definidas en la Memoria Justificativa están representadas en el Plano de Ordenación ORD-ESP 19, y son las siguientes:*
> *AEMT- 01 Recomendación al PGO de reconsiderar parámetros y estándares en parcelas frente norte GC-500 al este del cruce calle Gáldar.*
> *AEMT- 02 Espacio Público contiguo GC-500/Playa, jardines, y oferta ocio comercio en solar antiguo restaurante la Rotonda.*
> *AEMT- 03 Apertura peatonal.*
> *AEMT- 04 Apertura peatonal-rodada a nueva GC500.*
> *AEMT- 05 Apertura peatonal.*
> *AEMT- 06 Apertura peatonal-rodada a nueva GC500.*
> *(ND) El planeamiento urbanístico deberá dotar de permeabilidad el tejido hotelero en cuyo tramo se localizan las actuaciones AEMT-A03, AEMT-A04, AEMT-A05 y AEMT-A06, entre la GC500 a recualificar como vía boulevard y el viario estructurante interior de la Playa del Inglés, para posibilitar al menos 4 nuevas aperturas peatonales y/o rodadas.*
>
> *El planeamiento urbanístico establecerá los mecanismos de gestión y ejecución de dichas actuaciones para que sea factible el desarrollo de las mismas.*
>
> *(R) Las ubicaciones concretas de las actuaciones AEMT-A03, AEMT-A04, AEMT-A05 y AEMT-A06 tendrán carácter de recomendación*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 111/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 274/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55



Parcial de Estructuración y Regeneración del Espacio Consolidado de Playa del Inglés (PTP – 08). Fuente: PIOGC.

Cabe considerar en base a lo expuesto, que la ordenación contenida en la Modificación Menor es compatible con las determinaciones incluidas en el Plan Territorial Parcial para la regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés.

10.6.- PLANTEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE EN SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

En el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana en Aprobación Definitiva de Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97, y con la Aprobación Definitiva de Modificación Puntual N27 de dotaciones de garajes en suelos urbanos de núcleos tradicionales, de San Bartolomé de Tirajana, publicado el 04/01/2007 en el BOC 003/07 y el 09/02/2007 en el BOP 019/07, el ámbito se identifica como **SUNC - Suelo urbano no consolidado**. Se adjunta ficha de carácter informativo que proporciona el IDECanarias:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 112/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 275/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana

Gobierno de Canarias

CONSULTA DE PLANEAMIENTO (carácter informativo)

Fecha: 12/02/2025

Mapa de situación

Isla: Gran Canaria
Ámbito: San Bartolomé de Tirajana
Ámbito: Modificación Puntual Nº27 Dotación de Garajes
Ámbito: SJ TSJC 12/2014 de anulación de PMM de San Bartolomé de Tirajana
Ámbito: Gran Canaria

Coordenadas UTM: 444.170,45, 3.071.329,97



Categoría y subcategoría del suelo

SUC	Suelo urbano consolidado	C.1, C.2	Suelo rústico protección cultural	S.1 a S.2	Suelo rústico de protección de infraestructuras
SUNC	Suelo urbano no consolidado	SREP	Suelo rústico de especial protección	V	Viario
SUP	Suelo urbanizable programado	SRC	Suelo rústico de Costas	PD	Puerto Deportivo
SUNP	Suelo urbanizable no programado	D.1 a D.10	Suelo rústico de protección agraria	SRAR	Suelo rústico de asentamiento rural
B.1 a B.6	Suelo rústico de protección natural	E.1 a E.4	Suelo rústico de protección minera	H.1 a H.21	Suelo rústico de protección territorial
				SRR	Suelo rústico residual

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 113/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 276/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Determinaciones urbanísticas de gestión

Estado de tramitación
Aprobación Definitiva de Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97

Código del ámbito de gestión / ejecución:
6166-302-GES_UE-1-1-17

Denominación del ámbito de gestión / ejecución:
U.E. Nº 47. Ampliación Bellavista

Tipo de ámbito de gestión / ejecución:
Actuación Sistemática

Forma de gestión del ámbito:
Tipos de ámbitos de gestión a los que se haya asignado una forma de gestión privada

Plazo de presentación del instrumento de gestión (meses):

24

Otras determinaciones:
Situación. Ampliación Bellavista

-
Instrumentos de Planeamiento. Proyecto de Compensación y Anexo al Proyecto de Urbanización

-
Superficie : 165000.
-
Objetivos. Equidistribución de cargas y beneficios
Ejecución de la urbanización

-
Plazo de solicitud de licencia : 48. Desde la entrega de la Urbanización al Ayuntamiento

-

Determinaciones urbanísticas de gestión

Estado de tramitación
Aprobación Definitiva de Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97

Código del ámbito de gestión / ejecución:
6166-302-GES_AP-1-2-59

Denominación del ámbito de gestión / ejecución:
A54. Ampliación Bellavista

Tipo de ámbito de gestión / ejecución:
Actuación Sistemática

Forma de gestión del ámbito:
Tipos de ámbitos de gestión a los que se haya asignado una forma de gestión privada

Otras determinaciones:
Superficie : 73895.
-
Superficie edificable : 62832.
-
Aprovechamiento lucrativo : 63263.
-
Aprovechamiento tipo : 0,8561.
-

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 114/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 277/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Condiciones de la parcela urbanística y de la edificación

Estado de tramitación
Aprobación Definitiva de Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97

Etiqueta: OF

Denominación de la zona de edificación: ABV. Parcela OF

Condiciones de intensidad de la edificación

Porcentaje máximo de ocupación (%):
30

Altura máxima en número de plantas:
2

Otras determinaciones:
Superficie : 3600.
-
Superficie edificable : 0,60.
-

Condiciones de la parcela urbanística y de la edificación

Estado de tramitación
Aprobación Definitiva de Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97

Etiqueta: ABV

Denominación de la zona de edificación: Ordenanza de Edificación en Ampliación de Bellavista

Condiciones de la parcela

Superficie mínima de parcela (m²):

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 115/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 278/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

400

Condiciones de intensidad de la edificación

Determinaciones al uso:
Agregación de parcelas : Admisibilidad de la actuación : Permitida. Es posible por la propia estructura del sistema viario, ejecutándose un Estudio de Detalle que defina su disposición última.

-
Segregación de parcelas : Admisibilidad de la actuación : Permitida. Sólo en el Residencial Complementario, y contemplando éstas las Ordenanzas específicas en su uso.

-
Movimientos de tierra : Admisibilidad de la actuación : Prohibida. No se permiten desmontes y rellenos que no respeten la uniformidad del conjunto del terreno.

-

Otras determinaciones:
Tipología edificatoria. Solamente se autorizan edificaciones para fines residenciales y las dotaciones comerciales-artesanales, deportivas y de equipamiento social que le son de aplicación.

-
Cerramiento de parcela. Quedan prohibidos los retranqueos en los muros de cerca, que deberán establecerse siempre sobre la alineación.

Si existiera muro de cerca de las parcelas éste sería de una altura máxima de 0,70 m. y sobre él se podrían levantar verjas o setos verdes hasta una altura máxima de 2 m.

-
Elementos salientes. No podrán realizarse vuelos ni saliente alguno sobre la alineación.

El pretil podrá sobresalir hasta 1,00 m. dicha altura máxima.

-
Sótano. La altura máxima permitida será de 2,20 mts. En la zona de retranqueos no se admitirán edificaciones.

-
Semisótano. La altura máxima permitida será de 2,20 mts. En la zona de retranqueos no se admitirán edificaciones.

-
Construcciones por encima de la altura máxima. Sobre la altura máxima solo podrán sobresalir los elementos de ventilación.

-
Condiciones generales de la edificación. En la zona de retranqueo no podrán realizarse ningún tipo de edificación salvo cuartos de basuras en su alineación a calle.

-
Cubierta de la edificación : Condiciones estéticas - Deberán de ser planas no permitiéndose en ningún caso acabados reflectantes, en los usos Residencial Turístico, complementario y comercial.

-
Cubierta de la edificación : Depósitos - No se permite la colocación de depósitos de agua en cubiertas.

-
Espacios libres de parcela. Deberá ajardinarse al menos en un 50%, excepto en la parcela comercial.

Todo proyecto de edificación deberá llevar un plano de ordenación de las zonas libres y distribución de jardinería para la tramitación del proyecto técnico correspondiente, incluyendo muros y red interior de peatones.

-
Condiciones estéticas : Paneles solares - En el caso de uso de paneles solares, se tratará su adecuación estética al conjunto.

-
Condiciones estéticas : Tenderos - Los tenderos no serán visibles desde el exterior.

-
Condiciones estéticas : Muros de contención - Los muros de contención de tierras si son vistos deberán ser tratados con mampostería ripiada de piedra del lugar, laja, etc.

-
Condiciones de patios. Las solanas o patios de servicio del edificio, si diesen a vista exteriores presentarán un acabado acorde con el resto de la edificación y se cerrarán con muros, celosías o pantallas.

-
Condiciones higiénicas : Desagües pluviales - Las aguas pluviales recogidas en cubierta y zonas libres no podrán verterse a la red de saneamiento.

-
Condiciones higiénicas : Depósitos de basura - Se dispondrán en cada parcela de un compartimento cerrado, con ventilación superior practicable desde la vía pública y situado en la alineación de la misma, con objeto de albergar los recipientes de desperdicios y basuras, hasta su recogida por los servicios municipales de limpieza. En las condiciones recogidas en el P.G.O.U.

-

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 116/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 279/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Determinaciones reguladoras de los usos pormenorizados

Estado de tramitación
Aprobación Definitiva de Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97

Denominación de la zona de uso: TE-OfOf-1: Oficinas y Comercial en Ampliación de Bellavista

USO PRINCIPAL:

5.1 : Terciario > Oficinas

USOS COMPATIBLES:

8.5 : Infraestructuras > Aparcamientos y garajes
Observaciones - Se permite la construcción de garajes privados en sótanos bajo rasante o en semisótano no sobresaliendo de dicha rasante en este caso más de 1 mts.

Además se permite aparcamiento en superficie en interior de parcelas.

USOS COMPLEMENTARIOS:

5.2 : Terciario > Comercial
Observaciones - En Planta Baja.

Usos globales

Estado de tramitación
Aprobación Definitiva de Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97

Etiqueta: RE

Descripción: Residencial

Como conclusión, en base a lo expuesto, que la ordenación contenida en la Modificación Menor es compatible con las determinaciones incluidas en el Planeamiento municipal, en el caso de la Alternativas 0, mientras que tanto la 1 como la 2 se pretende la modificación de los documentos.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 117/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 280/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

11.- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.

En los apartados 4 y 8 anteriores se expone un análisis detallado de alternativas técnica y ambientalmente viables y justificación de la alternativa seleccionada, en el que se concluye que la propuesta recogida en el **"MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 47 DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DETIRAJANA. GRAN CANARIA"**, se considera que la **Alternativa 2** se considera la más conveniente para la consolidación de su desarrollo, por resultar evidente sus ventajas formales, ambientales y de incidencia sobre la población afectada, especialmente por ordenar todo el conjunto de parcelas incluyendo la del suelo del antiguo Canódromo.

En el caso de la Alternativa 0 supone que se continúen las determinaciones del Plan General vigente, lo que en el caso de la parcela del antiguo Canódromo dentro del uso deportivo previsto, tenga una edificabilidad muy baja, lo que ha supuesto el desinterés de los legítimos propietarios para la gestión y desarrollo quedando en la actualidad un espacio en abandono, interrumpiendo la canalización del cauce del barranco de Bellavista y sin ejecutar el viario que diera continuidad a la calle Alcalde Enrique Jorge, afectando sensiblemente al paisaje y entorno de esta parte del municipio.

En cambio, ambas alternativas de desarrollo, la alternativa 1 y 2, mejoran la situación actual de manera notable. Ambas comparte desarrollo en todo el ámbito de la Modificación Menor, por lo que las diferencias desde el punto de vista ambiental son escasas, sin embargo, como se ha visto en el punto de evaluación de impactos, la Alternativa 2 obtiene mejor resultado debido a su sistema de gestión que incluye a los propietarios del Canódromo y permite que se pueda ejecutar las diferentes unidades sin perjuicio de otras no se ejecuten al mismo tiempo, de este modo se obtiene un mejor ordenamiento de la zona y no repercute negativamente en la calidad paisajística actual de todo este espacio degradado en la entrada del núcleo turístico principal de la isla.

En primer lugar, optimizan la organización de los espacios libres, las dotaciones y los equipamientos, complementando los ya previstos en la zona de El Veril y consolidando en esta área del municipio un pulmón verde en el que se incluye la canalización del cauce del barranco hasta su conexión con El Cañizo.

Asimismo, se garantiza la continuidad de la vía de Bellavista y de la futura calle Alcalde Enrique Jorge hasta el futuro nudo viario contemplado en el PTE-21, en la futura estación del tren insular. La ordenación de ambas alternativas busca mantener la coherencia con las tipologías edificatorias de la urbanización colindante de Bellavista, orientando las construcciones hacia los espacios libres generados por las cesiones y la canalización del barranco.

Las edificaciones previstas en las alternativas 1 y 2 estarán diseñadas y ejecutadas conforme a las nuevas normativas de eficiencia energética, garantizando su autosuficiencia y eliminando por completo las emisiones de gases nocivos a la atmósfera. Además, se priorizará la calidad arquitectónica en el diseño, así como el uso de materiales innovadores y sistemas constructivos avanzados, contribuyendo así a un desarrollo urbano sostenible y respetuoso con el medioambiente.

Atendiendo a las diferencias de estas dos alternativas, tenemos que la Alternativa 2 se diferencia en la forma de gestión y del desarrollo del suelo, la cesión el 10 % del suelo correspondiente a los aprovechamientos urbanos de la UA-1 será monetizado, debido a la imposibilidad de obtener una parcela para la administración. Esta situación se debe al elevado número de propietarios, quienes han optado por destinar la UA-1 a un uso terciario con el objetivo de viabilizar su gestión. De este modo, se busca que los distintos titulares mantengan, en términos de superficie, una proporción similar a la que poseían originalmente.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 118/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 281/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Así como que la gestión del suelo se puede hacer independiente por cualquiera de los propietario/promotor de las bolsas de suelo (Unidades de Actuación) sin que se frenen los intereses de los demás.

Igualmente se establecen mecanismos normativos que incentiven la participación del sector privado en la ejecución parcial o total de estas actuaciones, garantizando al mismo tiempo la sostenibilidad de los valores ambientales y paisajísticos del entorno. Asimismo, se prioriza la preservación de la calidad ambiental y la salud urbana dentro del área y del entorno cercano. Igualmente supone mayor eficacia del suelo urbanizado preexistente en la satisfacción de necesidades edificatorias y de la actividad económica.

Es por todo ello por lo que el presente Documento Ambiental Estratégico propone como alternativa ambientalmente más adecuada la Alternativa 2, al concretar mediadas urbanísticas que proponen una mejoría ambiental de esta área del municipio, a la vez que permite que cada una de las 3 unidades de actuación puedan ejecutarse independientemente lo que permite su pronta puesta en ejecución, una vez aprobada la Modificación Menor, sin poner en perjuicio la mejora de otras áreas del ámbito sin estar ancladas a la ejecución total del ámbito.

12.- MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS PARA CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA MODIFICACIÓN MENOR PROPUESTA, TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO

12.1.- FASE DE PLANIFICACIÓN Y FASE DE OBRAS.

a) Usos e Infraestructura existente en el entorno.

Para el desarrollo de las obras asociadas a la ejecución de la Modificación Menor se garantizará el mantenimiento de la operatividad de la infraestructura viaria y peatonal existente en la periferia de la parcela, disponiendo, en caso necesario, pasos alternativos para garantizar la accesibilidad y funcionalidad, en su caso, de las infraestructuras, viarios rodados y peatonales, edificaciones residenciales, etc., y en general de los usos, infraestructuras y bienes materiales existentes en el entorno de dichos espacios.

Se evitará en especial que las obras puedan interferir el tráfico asociado al sistema viario colindante, y en caso de necesidad de efectuar cortes temporales en viales y calles del entorno, se deberá observar una planificación de los trabajos, la habilitación de pasos alternativos, etc., de tal manera que se minimice la interferencia sobre el servicio que prestan dichas vías en la actualidad.

b) Conservación y protección del espacio colindante con el sector.

El suelo y los usos (residenciales, viarios etc.) que circundan el ámbito afectado por la Modificación Menor deberán ser objeto de protección a lo largo del periodo de obras, prestándose especial cuidado en impedir que se produzcan vertidos, acumulaciones de residuos y materiales procedentes de las obras, así como el tránsito de maquinaria, vehículos o personas fuera de las zonas delimitadas por las obras, ni de forma temporal ni permanente. Por lo tanto, se restringirá el campo de acción de las obras al estrictamente necesario, y todo ello será objeto de seguimiento ambiental específico por parte de la Dirección de Obras o técnico ambiental dispuesto al efecto.

Para contribuir a la efectividad de esta medida se procederá a la instalación de un jalonamiento y/o vallado perimetral de obra cuya finalidad será evitar la afección del espacio y los usos que circundan el ámbito de las obras. Opcionalmente, se podrá implantar un cerramiento ciego que reduzca la incidencia

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 119/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 282/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

paisajística de las obras sobre los usos del entorno en zonas en que las obras presenten una mayor incidencia visual.

Cualquier afección, por ocupación accidental o por intervención necesaria, de áreas externas al ámbito de actuación, deberá quedar debidamente justificada ante el órgano ambiental competente, y el suelo y los usos afectados serán objeto de medidas de restauración de las condiciones iniciales alteradas.

Una vez finalizadas las obras, los vallados y todos los elementos provisionales de obras deben ser retirados.

c) Emisiones, ruidos y vibraciones:

- Emisiones de polvo a la atmósfera

Se generarán fundamentalmente durante las labores destinadas a la adecuación de la superficie, desmantelamiento de la edificación existente y el desarrollo de la edificación prevista; y serán especialmente significativas durante la demolición de la edificación.

La medida correctora más eficaz para reducir estas emisiones de polvo a la atmósfera y por tanto mitigar el efecto de éstas sobre los usos y el entorno colindantes consiste en la aplicación de riegos correctores sobre la superficie expuesta en cada momento, -terrenos objeto de excavación o rellenos, las zonas de acopio temporal de materiales, etc.-.

Para efectuar estos riegos se dispondrá de camiones-cuba y/o mangueras conectadas a puntos cercanos de suministro en función de las necesidades en cada momento.

La utilización de agua como medida correctora de este tipo de emisiones se dosificará de manera coherente para evitar encharcamientos. Se regará al menos tres veces al día, antes de empezar la jornada de trabajo, a las cuatro horas siguientes y al finalizar la misma, debiéndose intensificar su aplicación en caso de condiciones ambientales adversas, -viento intenso, etc.

Como complemento a esta medida correctora, durante el transporte de tierras, en camiones, se procederá a cubrir la carga con un toldo a fin de evitar la acción de barrido ejercida por el viento sobre la superficie del material.

- Emisiones de gases y partículas

Las emisiones gaseosas se generarán por el funcionamiento de los motores de la maquinaria pesada y camiones ligados a las obras indicadas. Las emisiones gaseosas emitidas por éstos serán las correspondientes a cualquier vehículo homologado de estas características, debiéndose encontrar siempre dentro de los rangos permitidos por la normativa vigente.

Se espera que la normal circulación de los vientos haga que los gases emitidos por la maquinaria sean fácilmente dispersados, con lo que su impacto medioambiental resultará casi nulo. No obstante, todos los vehículos se mantendrán en perfecto estado de funcionamiento para evitar generar emisiones superiores a las permitidas, reponiendo los sistemas de filtro de escape en caso de deterioro o procediendo a la reparación de cualquier otro elemento que presente mal funcionamiento, en el correspondiente taller autorizado.

Toda la maquinaria que opere en el sector deberá contar con sus correspondientes ITV en vigor y/o certificados de emisiones, si le corresponde.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 120/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 283/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

- Ruidos.

En la fase de obras, la principal fuente de ruido será el arranque y carga del material por la ejecución de las obras, y vendrá dada por la generada por los propios equipos móviles, tráfico de camiones y maquinaria pesada, de acuerdo con las características de los vehículos y maquinaria en cada caso. No en todos los equipos estas fuentes de ruido tienen la misma importancia. A continuación, se añaden los niveles de ruidos que generaría la maquinaria a emplear, según las características de su ficha técnica:

- Pala cargadora: entre 70 y 90 dB(A).
- Camiones: entre 60 y 80 dB(A).

Hay que tener en cuenta que el sonido sufre una atenuación por la difusión y la absorción molecular en el aire en un campo abierto y ésta es función de la distancia. Esta función establece una reducción de 26 dB(A) a los 40 metros de distancia y una posterior reducción de 6 dB(A) cada vez que se duplica la distancia.

Al objeto de reducir al mínimo la afección, se recomienda que se desarrollen en el menor tiempo posible las obras con mayor impacto acústico asociado, reduciendo de este modo las posibles molestias en el entorno residencial, adecuando los horarios de comienzo y finalización de las obras a los que se establezcan de forma reglamentaria para la zona.

Por último, se evitará en lo posible el tránsito y concentración de maquinaria de obras y camiones en las vías de acceso y en la proximidad de los bordes de la zona de obra, así como que los motores de los vehículos permanezcan en funcionamiento innecesariamente.

d) Residuos y vertidos.

- Residuos.

El manejo y gestión de los residuos generados durante las obras indicadas y su gestión será fundamentalmente el siguiente:

a) Restos vegetales: estos residuos, que alcanzarán mínimo volumen, deberán ser preferentemente trasladados a planta de elaboración de compost, y en su defecto, a vertedero autorizado.

Bajo ningún concepto se procederá a la quema de restos vegetales en el ámbito de las obras.

b) Residuos urbanos y asimilables a urbanos, los cuales serán recogidos en contenedores estancos y trasladados hasta la zona más próxima de recogida municipal. No siendo el volumen de éstos muy importante, el traslado de los mismos será llevado a cabo por personal de la propia obra sin llevar implícito un incremento en los costes.

El contenido de estos contenedores será trasladado hasta los puntos de recogida municipal más próximos, al menos, una vez a la semana, siendo llevados por el propio personal de la obra. Se considera que el personal implicado en obras generará aproximadamente 0,6 Kg/día de residuos, los cuales se almacenarán adecuadamente en los contenedores.

c) Residuos inertes, durante las obras se generarán volúmenes poco significativos de tierras no reutilizables, residuos de demolición, escombros, restos de hormigones, pavimento de asfalto, plásticos, maderas, etc., derivados de los distintos procesos constructivos a desarrollar (homogeneización del terreno, demolición de infraestructura existente, desarrollo de la edificación, etc.). En la medida de lo posible, los residuos de construcción serán incorporados a una planta de Reciclaje de Residuos de Construcción y Demolición (RCD), y los restantes entregados a gestores autorizados para que los traten adecuadamente, o bien trasladados a vertedero autorizado.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 121/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 284/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

d) Residuos peligrosos, los cuales han de ser entregados a un gestor autorizado, que será el encargado de tratarlos adecuadamente. En cualquier caso, estos residuos (combustibles, disolventes, trapos de limpieza contaminados, pinturas, etc.), se almacenarán adecuadamente en contenedores estancos adecuados a su naturaleza, evitando de este modo que puedan constituir un foco de contaminación. Igualmente deberán seguirse para su manejo y gestión las pautas establecidas por la normativa vigente, las cuales están orientadas a:

- Separar adecuadamente y no mezclar los residuos peligrosos, evitando particularmente aquellas mezclas que supongan un aumento de su peligrosidad o dificulten su gestión.
- Envasar y etiquetar los recipientes que contengan residuos peligrosos en la forma que reglamentariamente se determine.
- Llevar un registro de los residuos peligrosos producidos y destino de los mismos.
- Suministrar la información necesaria para su adecuado tratamiento y eliminación a las empresas autorizadas para llevar a cabo la gestión de residuos.
- Informar inmediatamente a la autoridad competente en caso de desaparición, pérdida, o escape de residuos peligrosos.

El almacenamiento temporal de los residuos peligrosos no deberá exceder los plazos que exija la normativa de aplicación, en cada momento.

En caso de que una máquina necesite un cambio de aceite y/o algún tipo de mantenimiento, se deberá trasladar a taller autorizado a tal efecto y una vez realizadas las labores necesarias, volver a ser trasladada a la zona de obras y continuar con sus labores.

En el caso de producirse vertidos de sustancias peligrosas, se activarán los protocolos de emergencia, y será gestor autorizado el encargado de proceder a la retirada de los mismos.

- Vertidos

Los posibles vertidos que se pueden producir en este tipo de actuaciones serán los relacionados con derrames accidentales de aceite y combustibles de la maquinaria implicada en el proceso.

Se aplicarán las medidas necesarias para evitar que durante las obras se produzcan vertidos accidentales de sustancias peligrosas con origen en la maquinaria implicada en las mismas; vertidos que pueden convertirse en vectores contaminantes en las aguas superficiales, subterráneas y en el suelo. En esta línea, el mantenimiento de la maquinaria de obra se realizará en talleres homologados.

En caso de ocurrencia de vertido accidental se procederá a su recogida por parte de gestor autorizado, previa inertización con material absorbente, retirada y correcta gestión del residuo peligroso producido (absorbente contaminado), debiendo estas labores ser realizadas por el gestor contratado al efecto, estableciéndose el siguiente protocolo de actuación.

PROTOCOLO DE ACTUACIÓN VERTIDOS ACCIDENTALES

1.- Evaluar la dimensión del vertido. Si se trata de un gran derrame evacuar rápidamente la zona afectada y contactar con los cuerpos de seguridad. Si es un derrame pequeño actuar siguiendo el siguiente protocolo.

2.- Evacuar la zona quedando únicamente el personal que va a actuar en esta situación.

3.- Utilizar equipos de protección individual si son necesarios (p.ej. mascarillas, guantes, etc.)

4.- Absorber el líquido derramado. Existen productos específicos para la absorción o neutralización según las características del vertido. En caso de no disponer de ellos se debe utilizar el material más inerte posible. Es importante tener en cuenta las incompatibilidades químicas. A continuación, se exponen algunos procedimientos.

Líquidos inflamables:
- No emplear serrín dado que es altamente combustible.
- Absorber con carbón activo u otros absorbentes comerciales.

Ácidos:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 122/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 285/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

- Neutralizar con absorbentes-neutralizadores comercializados. Si no se dispone de ellos emplear bicarbonato sódico.
- En caso de ácidos es importante actuar con la mayor rapidez ya que son muy dañinos.

Bases:

- Neutralizar con absorbentes-neutralizadores comercializados. Si no se dispone de ellos emplear agua ligeramente acidificada.

Líquidos no inflamables ni tóxicos:

- Absorber con absorbentes convencionales, como serrín o arena.

5.- Descontaminar la zona con agua y jabón. En caso de que el vertido se dé sobre tierra, extraer la capa afectada.

6.- Depositar todo el material con el que se ha absorbido el líquido derramado en un recipiente adecuado y hermético quedando perfectamente cerrado.

7.- Etiquetar el recipiente con la codificación adecuada, tratándolo según su naturaleza (tóxico o no) y poniéndolo en contacto con el gestor autorizado para su retirada.

8.- Comunicar a la dirección el hecho.

Por otro lado, se deberán dimensionar los riegos correctores, evitando producir encharcamientos.

e) Control del tráfico de la obra.

El tráfico rodado asociado a las obras, en caso necesario, será objeto de control por un trabajador encargado de que la salida y entrada de camiones al lugar de trabajo se realice de manera gradual con el objeto de evitar retenciones innecesarias en el viario local y el incremento del riesgo de accidentes.

El acceso al área de trabajo y la conexión con el viario exterior será debidamente señalizada mediante letreros que indiquen la salida y entrada de camiones, y objeto de limpieza permanente. En caso de que se den afecciones sobre el pavimento en viales de contorno, será repuesto con la mayor premura posible y se deberá mantener el viario en todo momento libre de partículas y gravas en zonas de rodadura fuera de la obra.

f) Medidas de integración paisajística y ambiental.

Si bien las disposiciones de la Modificación Menor garantizan la adecuada integración paisajística del uso comercial y residencial en el medio urbano de acogida, cabe no obstante señalar las siguientes medidas adicionales para asegurar el mayor grado de integración paisajística en la trama urbana en la que se inserta:

- Condiciones para la urbanización y la edificación.

Se cuidará la estética y el adecuado grado de integración paisajística de la nueva edificación, zonas ajardinadas, cerramientos, etc. (empleo de materiales que aporten estética y calidad, diseño singular de fachadas, adecuación de colores y texturas en el medio de acogida, etc.)

Con carácter general, y en la medida de lo posible, se recomienda adoptar uniformidad tipológica en el diseño y características de la edificación mediante el empleo, entre otros, de materiales, cromatismos, etc., que contribuyan a asegurar su adecuada integración paisajística. Las cubiertas se tratarán como una fachada más de la edificación.

Para el diseño de pasos peatonales y zonas ajardinadas, en general, se tendrá en cuenta la perspectiva de género, con el propósito de generar espacios públicos seguros e integradores para todos los sectores de la sociedad.

-Iluminación

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 123/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 286/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

El nivel de iluminación se ajustará a los lux adecuados para producir un alumbrado homogéneo de todo el sector y sin crear áreas de penumbras, pero siempre con el imperativo de no ser demasiado excesivo.

El alumbrado previsto deberá cumplir la legislación en vigor que le afecte, en cuanto a niveles de emisión, tipos de lámparas, dirección de la emisión, etc.

- Zonas ajardinadas.

Para el acondicionamiento de nuevas zonas ajardinadas se emplearán ejemplares botánicos que se encuentren disponibles en viveros comerciales de la isla, y que bien por su carácter autóctono o bien por su incapacidad probada para dispersarse por sí mismos, aún sin ser autóctonos, se consideran adecuados, priorizando el empleo de especies florísticas adaptadas al piso bioclimático en el que se sitúa el sector, de manera que impliquen el menor requerimiento de riego.

La relación de especies de empleo preferente en los diferentes espacios a acondicionar es la siguiente:

ESPECIES ARBÓREAS	
NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
Phoenix canariensis	Palmera canaria
Convolvulus floridus	Guaidil
Dracaena draco	Drago

ESPECIES ARBUSTIVOS	
NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
Argyranthemum frutescens	Magarza
Euphorbia balsamifera	Tabaiba dulce
Euphorbia canariensis	Cardón
Euphorbia lamarckii	Tabaiba amarga
Lavandula canariensis	Lavanda
Plocama pendula	Balo
Echium sp.	Tajinaste

No se emplearán especies vegetales incluidas en el catálogo de especies invasoras (Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras), así como aquellas otras que puedan hibridarse con las especies autóctonas o que tengan capacidad para asilvestrarse en el medio natural demostrado científicamente, para evitar que estas especies agresivas puedan escaparse de cultivo y entrar en competencia con la vegetación natural propia de las áreas naturales del municipio; siendo además recomendable que para la consolidación de zonas ajardinadas se recurra, al menos parcialmente, a la utilización de especies autóctonas y/o endémicas propias del piso bioclimático en que se sitúa la superficie, para contribuir a la preservación del patrimonio vegetal insular.

Si bien serán los correspondientes Proyectos de Jardinería los que concretarán el detalle de desarrollo de estas zonas verdes, se recomienda evitar alineaciones y distribuciones monótonas de las plantaciones para asegurar el mayor grado de naturalidad posible en las zonas verdes a implantar.

g) Fauna.

Con respecto a la protección de la fauna, dado que se trata de una zona altamente intervenida y transformada, a la que no se asocian especies de interés, sólo se propone una introducción gradual de las actividades más intensas en el área para permitir una redistribución espacial y temporal de las especies que puedan ser afectadas por las actividades propias de las obras.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 124/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 287/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

h) Patrimonio histórico.

En lo que respecta al patrimonio histórico, en el improbable supuesto (dado que se trata de un espacio urbanizado) de cualquier hallazgo casual de restos arqueológicos que se produzca como consecuencia del desarrollo de la Modificación Menor (remociones de tierra, obras de cualquier índole, o azar), se suspenderá cautelarmente los trabajos en la zona de hallazgo procediéndose a su comunicación al Servicio de Cultura y Patrimonio Histórico del Cabildo Insular de Gran Canaria.

i) Medidas para combatir el cambio climático y permitir su adaptación al mismo.

Las medidas básicas para mitigar la incidencia sobre el cambio climático y permitir la adaptación al mismo, se orientan a la reducción de emisiones a la atmósfera y la adopción de medidas de adaptación a los efectos previsibles (ambientales, económicos y sociales) propiciados por las variaciones de factores y condiciones ambientales.

Se considera que el desarrollo de la Modificación Menor no va a tener repercusión de consideración en lo que respecta al cambio climático y a la emisión de gases de efecto invernadero, pues la consolidación de la urbanización del sector recogiendo las modificaciones dispuestas no va a producir un aumento de los consumos de energía eléctrica respecto a lo previsto en la planificación vigente.

No obstante, seguidamente se disponen medidas genéricas recomendadas para la prevención, reducción y compensación de efectos sobre la huella de carbono asociada a la consolidación urbana del espacio, algunas de las cuales ya se han detallado anteriormente:

a) Para el proceso de urbanización - construcción:

- Minimización de movimientos topográficos.
- Reducción de las emisiones de CO_2 asociadas al funcionamiento de la maquinaria, instalaciones y equipos auxiliares que intervienen en las obras.
- Reducción de consumos de energía eléctrica:
    - Uso racional del alumbrado y de los equipos eléctricos de la obra.
    - Planificación correcta de las actividades para así optimizar el uso de los equipos eléctricos de la obra.
    - Mantenimiento correcto de los equipos eléctricos.
    - Correcta gestión de los puntos de luz. Cálculo de las instalaciones provisionales de obra de forma que se utilicen lámparas de bajo consumo con aportación de la luz estrictamente necesaria. Para mantener su rendimiento se limpiarán periódicamente.
    - Correcto dimensionado de los equipos eléctricos. Se realizarán seguimientos del consumo de energía eléctrica para identificar desviaciones y fijar objetivos de ahorro.
    - Utilización de paneles solares fotovoltaicos o mediante otra fuente de energía renovable, siempre que sea posible, para la generación de electricidad en las oficinas de obra.
    - Calentamiento del agua para oficinas y aseos mediante paneles solares térmicos o mediante el empleo de otra fuente de energía renovable.

- Reducción de consumos de gasoil o similar:
    - Parada de las máquinas en periodos de espera y, en general, siempre que sea posible.
    - Planificación de las operaciones y recorridos de forma que se optimicen rendimientos y tiempos de ejecución.
    - Se evitará el tráfico de vehículos con exceso de velocidad.
    - Se asegurará el correcto estado de mantenimiento de la maquinaria.
    - Realización de una conducción suave en el caso de máquinas móviles.
    - Empleo de máquinas con catalizadores de tres vías.
    - Empleo de máquinas y vehículos de bajo consumo.
    - Empleo de biocombustibles siempre que sea posible.

a) Para áreas verdes:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 125/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 288/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

- Fomentar la integración natural de la urbanización.
- Utilización de vegetación autóctona en jardinería.

b) Para la gestión del agua.
- Proyectar instalaciones que faciliten el ahorro y la reutilización del agua.
- Favorecer la infiltración natural de las aguas pluviales reduciendo la impermeabilización del suelo
- Empleo de especies vegetales de bajo o moderado requerimiento hídrico

c) Para la gestión de la energía, calidad del aire y cambio climático.
- Instalación de sistemas de producción de energías renovables, de reducción del consumo de energía, orientadas a la eficiencia energética, etc. Se recomienda la incorporación de instalaciones receptoras de energía solar, y las correspondientes instalaciones acumuladoras, con capacidad suficiente para cubrir parte de las necesidades energéticas propias de los edificios y sus actividades.
- Regular las características técnicas del alumbrado público para conseguir un elevado rendimiento energético.

d) Edificación y materiales de construcción.
- Empleo de materiales duraderos cuyo proceso productivo presente las menores emisiones asociadas e implique el menor impacto ambiental posible (empleo preferente de materiales naturales y de proximidad).
- A nivel de proyecto técnico se planteará un diseño de la edificación y el uso de materiales que incrementen el aislamiento térmico de la edificación, reduciendo la necesidad de empleo de aire acondicionado.

g) Medidas de compensación.
Destino del mayor porcentaje posible de suelo a la implantación de zonas verdes que sirvan para fijar el CO_2 atmosférico.

j) Población y bienestar social.

Al objeto de evitar afección sobre la población, las obras a desarrollar deberán realizarse sin afectar a los horarios de descanso restringiéndose al periodo de 8:00 a 20:00 horas, debiendo ser muy estrictos en su cumplimiento especialmente en la proximidad de las zonas de uso residencial.

En todo momento se asegurará la accesibilidad a las viviendas y usos existentes en el ámbito de desarrollo de las obras.

k) Seguimiento ambiental de las obras.

Conforme al plan de Vigilancia Ambiental propuesto, se llevará un seguimiento ambiental del cumplimiento de las medidas correctoras y protectoras propuestas, bien sea por la Dirección de las Obras o por técnico ambiental competente.

12.2.- FASE OPERATIVA: FUNCIONAMIENTO.

a) Mantenimiento y conservación.

Se mantendrá en perfectas condiciones el pavimento de vías de tráfico rodado, reponiendo las superficies deterioradas, con el fin de evitar producir molestias a los usuarios, pérdidas de fluidez en la circulación, aumentos de los índices de riesgo de accidentes, etc.

Asimismo, se mantendrán en perfectas condiciones de limpieza las aceras y demás áreas peatonales, el mobiliario se reparará y se repondrá en caso de pérdida, etc.

También se velará por el buen mantenimiento de las condiciones iniciales adoptadas por las edificaciones, cerramientos, revestimientos, etc., evitando su degradación estética.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 126/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 289/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

La infraestructura de saneamiento e impulsión de aguas residuales se mantendrá en correctas condiciones de operatividad, aislamiento y estanqueidad, con lo que se evitarán pérdidas de aguas residuales, que pueden provocar afecciones al subsuelo, alteraciones del sosiego público, etc.

b) Residuos y vertidos.

Para el correcto tratamiento de residuos se dispondrá de puntos de recogida selectiva para traslado a complejo ambiental, acomodados en sus características a las que establezca en su caso el planeamiento en vigor.

Se realizará antes del comienzo de la época de lluvias una limpieza de cunetas de las vías y puntos de desagües del sistema de drenaje de aguas pluviales, para evitar que se produzcan inundaciones de zonas no deseadas, un aumento de la erosión y una pérdida de los materiales, sobre todo en las zonas verdes, el posible arrastre de estos materiales a las zonas de desagüe, etc.

c) Iluminación.

A lo largo de la fase operativa se mantendrán las determinaciones indicadas para la implantación de iluminación en la fase de obras de desarrollo del sector, garantizando la minimización de la contaminación lumínica, y su efecto sobre residentes y visitantes, sobre las especies faunísticas y sobre el cielo, y minimizando al tiempo el consumo de energía y contribuyendo a combatir el cambio climático.

d) Paisaje.

Todas las medidas correctoras comentadas suponen el mantenimiento de la calidad paisajística de la actuación propuesta.

En cuando a las características edificatorias, se reparará cualquier daño que puedan sufrir las fachadas y cubiertas manteniéndose en estado adecuado (materiales, pinturas, cubiertas, etc.)

Especial cuidado se deberá tener con las zonas ajardinadas, en las que se tendrá que llevar a cabo una reposición de marras constante cuando mueran o enfermen los individuos vegetales. La sustitución del arbolado y especies arbustivas se realizará, a ser posible, por especies iguales a las antiguas u otras similares, con el mismo porte, habitualmente empleadas en jardinería en la isla, evitando aquellas especies que sean incompatibles con el equilibrio ecológico de la zona.

En el caso de necesitarse la utilización de especies exóticas en estas tareas de reposición, se utilizarán especies que no estén recogidas en el *Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto*, así como aquellas otras que no puedan hibridarse con las especies autóctonas o que no tengan capacidad para asilvestrarse en el medio natural demostrado científicamente.

El riego de estas superficies se dosificará correctamente según las necesidades del momento, evitando excedentes que puedan generar pérdidas de suelos, erosión, pequeñas inundaciones, obstrucciones del sistema de drenaje, etc.

En cuanto al empleo de fitosanitarios, siempre se llevará a cabo por personal cualificado que haya obtenido el carné de manipulador de este tipo de sustancias, y sólo se usarán aquellos autorizados conforme a lo establecido en el *Real Decreto 1311/2012, de 14 de septiembre, por el que se establece el marco de actuación para conseguir un uso sostenible de los productos fitosanitarios*. Con esta norma se produce la transposición de la *Directiva 2009/128/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de octubre de 2009, por la que se establece el marco de la actuación comunitaria para conseguir un uso sostenible de los plaguicidas* y, asimismo, se desarrolla la *Ley 43/2002, de 20 de noviembre, de*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 127/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 290/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Sanidad Vegetal, en las materias de comercialización y utilización de productos fitosanitarios y en las de racionalización y sostenibilidad de su uso; y se utilizarán adecuadamente, lo que supone el cumplimiento de las condiciones indicadas en sus etiquetas y la aplicación de los principios de las buenas prácticas fitosanitarias, evitando de este modo cualquier efecto nocivo sobre la salud humana o animal, y sobre las aguas subterráneas.

13.- PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL

13.1.- OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.

El objetivo del presente Programa de Vigilancia Ambiental es establecer la forma de realizar el seguimiento que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el Documento Ambiental Estratégico.

Para ello, se hace necesaria tanto la planificación sistemática de las labores de seguimiento ambiental, como una organización de la información necesaria para el estudio de la evolución de los impactos medioambientales.

Con el establecimiento de este Plan de Seguimiento y Control se pretende comprobar la realización de las medidas protectoras y correctoras propuestas, proporcionar información inmediata acerca de los valores críticos fijados para los indicadores de impactos preseleccionados, proporcionar información a usar en la verificación de los impactos predichos y, por último, proporcionar información acerca de la efectividad de las medidas correctoras adoptadas.

Además, se pretende controlar la aparición de impactos ambientales no previstos, con el fin de reaccionar a tiempo y diseñar las oportunas medidas de prevención, protección, corrección y compensación de impactos ambientales que pudieran detectarse con posterioridad.

De igual forma, el PVA podrá incluir cuantas consideraciones estime oportuno el órgano ambiental competente.

13.2.- ETAPAS DEL PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.

Este Programa de Vigilancia Ambiental se estructura en base a cuatro etapas que se señalan a continuación:

- Etapa de Verificación: en la que se comprueba que se han adoptado todas las medidas correctoras propuestas en el Documento Ambiental.

- Etapa de Seguimiento y control: se comprueba el funcionamiento de las medidas correctoras en relación con los impactos previstos, para lo que se especificarán las relaciones "causa-efecto" detectadas, los indicadores de impacto a controlar y las campañas de medidas a realizar, determinándose la periodicidad de estas últimas y la metodología a seguir.

- Etapa de Redefinición del Programa de Vigilancia Ambiental: se asegurará la adopción de nuevas medidas correctoras y/o modificación de las previstas en función de los resultados del seguimiento de los impactos residuales, de aquellos que se hayan detectado con datos de dudosa fiabilidad y de los impactos no previstos que aparezcan; pudiéndose modificar la periodicidad, incluso eliminar la necesidad de efectuar las mediciones propuestas en función de los resultados que se vayan obteniendo, se hayan adoptado o no medidas correctoras.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 128/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 291/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

- Etapa de emisión y remisión de informes: se especifica la periodicidad de la emisión de los informes y su remisión al Órgano Sustantivo y Ambiental actuante.

A modo de resumen, podemos decir que en la Etapa de Verificación se comprueba la implantación de las medidas correctoras, y en la Etapa de Seguimiento y Control se realizan los controles, entendiendo estos controles como herramientas de comprobación del funcionamiento de las medidas correctoras y protectoras.

Mediante la Etapa de Redefinición, y tras la valoración de los datos obtenidos en las etapas anteriores, se establecen nuevas medidas correctoras o de protección, e incluso, si fuera necesario, la exclusión de alguna de ellas.

Finalmente, la Etapa de Emisión y Remisión de Informes, corresponde a la elaboración de los informes en función del factor ambiental, para su posterior remisión al órgano sustantivo y ambiental, con una periodicidad específica.

13.3.- INDICADORES DE IMPACTO Y PARÁMETROS DE CONTROL.

La realización del seguimiento se basará en la formulación de indicadores, los cuales proporcionarán la forma de estimar, de manera cuantificada y simple en la medida de lo posible, la realización de las medidas previstas y sus resultados; pueden existir, por tanto, dos tipos de indicadores, si bien no siempre los dos tienen sentido para todas las medidas:

- Indicadores de realizaciones (**etapa de verificación**), que miden la aplicación y ejecución de las medidas correctoras.

- Indicadores de eficacia (**etapa de seguimiento y control**), que miden los resultados obtenidos con la aplicación de la medida correctora correspondiente.

A continuación, se recogen los parámetros que como mínimo serán objeto de control en el Programa de Vigilancia Ambiental, estos son:

- La emisión de partículas (polvo), ruido y vibraciones provocadas en la Fase de Obras, que puedan afectar a la atmósfera, y en especial a los residentes y usuarios del espacio urbano próximo.

- El tráfico de la maquinaria pesada (camiones y palas cargadoras) durante la fase de obras.

- La clasificación, separación, retirada y transporte a vertedero autorizado de los residuos generados por las obras.

- La afección de áreas circundantes: situación de los acopios de materiales y la maquinaria, impidiendo que se sitúen fuera del ámbito de actuación.

- La retirada de cualquier vertido accidental de aceite o combustible por una empresa autorizada para su correcta gestión durante la fase de obras.

- La aplicación de medidas de integración paisajística.

- La disposición de medidas para contribuir la reducción de efectos sobre el cambio climático.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 129/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 292/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

- Posibilidad de incorporar las prescripciones que a bien tenga indicar el órgano ambiental, al ser este Programa de Vigilancia y Control un documento abierto, capaz de incorporar nuevos parámetros ambientales.

Cada uno de estos factores ha sido contemplado en un capítulo anterior y se ha determinado para cada uno unas Medidas Correctoras y Protectoras adecuadas para reducir, eliminar o compensar su efecto negativo.
Ahora cabe elaborar un Programa de Seguimiento y Control para comprobar y valorar tanto la realización como el buen funcionamiento de cada una de las Medidas Correctoras propuestas, además de obtener una información inmediata acerca de los valores críticos fijados, entre otros

13.4.- ETAPA DE VERIFICACIÓN Y ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL.

FASE DE OBRAS

1. CALIDAD ATMOSFÉRICA: EMISIONES DE POLVO, GASES Y RUIDOS	Objetivo: minimizar deterioro del bienestar social
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impacto potencial:	Las emisiones de polvo, ruidos y gases generan un deterioro de la calidad atmosférica que podría repercutir negativamente sobre el bienestar social en las zonas residenciales más cercanas a las obras y/o en los accesos a las mismas.
Medidas correctoras:	Emisiones de polvo: - Se aplicarán riegos durante la realización de los movimientos de tierra necesarios para el desarrollo de las obras, labores de carga y descarga, zonas de rodadura, zona de acopio de materiales, etc. - La aplicación de riegos correctores se llevará a cabo tres veces al día, y cuantas veces fuese necesario si las condiciones climáticas así lo requiriesen. - Los camiones deberán llevar la carga tapada con un toldo a fin de evitar la generación de polvo por el barrido que ejerce el aire sobre la carga al circular. Emisiones de gases: - Para reducir las emisiones de gases contaminantes emitidos por el tráfico rodado y por la maquinaria que intervenga en las obras, se llevarán a cabo labores de mantenimiento de los sistemas de depuración de gases (catalizadores), especialmente de los vehículos de transporte (camiones, camiones hormigoneras, palas cargadoras, retroexcavadoras, etc.). Emisiones de ruido: - Cumplimiento de la legislación específica sobre niveles de potencia acústica de la maquinaria y vehículos que se usan en las obras. - Se evitará la concentración y el funcionamiento innecesario de vehículos y maquinaria involucrada en la obras. - Adecuación de los horarios de comienzo y finalización de las obras a los que se establezcan de forma reglamentaria para la zona urbana afectada.
Momento de verificación	Toda la fase de obras.
Labores de verificación:	Comprobar la aplicación de las medidas correctoras indicadas.
Lugar de verificación:	Ámbito de las obras
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Observación directa.
Frecuencia de verificación:	Mensual (durante obras)
Frecuencia emisión informe:	Mensual (durante obras)
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Emisiones de polvo. Inspección visual (inexistencia de nubes de polvo- deposición de finos en vegetación existente en el entorno más cercano, viales anexos y edificaciones colindantes). Emisiones de gases: Seguimiento y control a las inspecciones técnicas de la maquinaria de obra

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 130/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 293/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

	Emisiones de ruido: Técnico controlará que no existan ruidos de elementos desajustados o que se concentren los trabajos fuera de las horas definidas al efecto, que se cumplen los horarios de obras reglamentarios, etc.
Relación causa-efecto	Las emisiones de polvo, ruido y gases pueden generar un deterioro del bienestar en los usos residencias más cercanos a la zona de obras.
Indicador de impacto:	Emisiones de polvo. Presencia de polvo sobre infraestructuras, vegetación, edificaciones, etc. Quejas a la dirección de obra. Emisiones de gases. Quejas a la dirección de obra; no contar la maquinaria y vehículos con las correspondientes certificaciones y/o revisiones. Emisiones de ruido: Superación de los niveles sonoros establecidos en las ordenanzas municipales.
Nuevas medidas correctoras (en el caso de ser necesarias):	Intensificación de riegos correctores de emisiones de polvo.
Puntos de control:	Distintos puntos en el ámbito de la zona de obras.
Responsable:	Técnico ambiental.
Frecuencia seguimiento-control:	Mensual.
Frecuencia emisión informe:	Mensual.

2. RESIDUOS Y VERTIDOS	Objetivo: adecuada gestión de materias residuales y vertidos.
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impacto potencial:	Los residuos y vertidos mal gestionados pueden generar un deterioro ambiental, no sólo dentro de la ámbito si no en el espacio circundante.
Medidas correctoras:	Residuos: - Correcta gestión de los residuos, restos de demolición, escombros, hormigón y otros materiales de construcción; verificación su adecuada selección en obra, reutilización y traslado a vertedero autorizado de la fracción de inerte no reutilizable, etc. - Los residuos sólidos urbanos serán depositados en contenedores de recogida selectiva y posteriormente retirados por los servicios municipales de recogida de basura. - Residuos peligrosos almacenados en recipientes estancos y retirados por gestor autorizado para su correcto tratamiento. - Traslado preferente de restos vegetales a vertedero autorizado. Prohibición de quemar residuos vegetales en el ámbito de las obras. Vertidos: - Inertización inmediata de vertido accidental (con arena o similar) y gestión por gestor autorizado. - Aplicación de medidas encaminadas a evitar vertidos accidentales. - Dosificación de los riegos correctores. - Cambios de aceite de maquinaria en el exterior o en parque de maquinaria impermeabilizado.
Momento de verificación	Toda la fase de obras.
Labores de verificación:	Verificación del cumplimiento de las medidas correctoras.
Lugar de verificación:	Ámbito de la obra.
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Observación directa.
Frec. de verificación:	Mensual.
Frec. emisión informe:	Mensual.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Residuos:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 131/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 294/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

	Labores de seguimiento y control mediante observación directa por parte de técnico competente, verificando la ausencia de residuos dentro y fuera del ámbito de actuación, la clasificación selectiva dentro del ámbito de las obras, el control de los certificados de entrega a gestor autorizado de los residuos generados, sobre todo los peligrosos, comprobando el estado de conservación de los recipientes destinados a albergarlos y su adecuada etiquetación. Vertidos: Labores de seguimiento y control mediante observación directa por parte de técnico competente de los posibles vertidos que se puedan producir durante las obras, así como la gestión de estos (área de almacenamiento, registro de entrega a gestor autorizado, etc.).
Relación causa-efecto	Una mala gestión de los residuos de obra y/o vertidos accidentales generan efectos negativos sobre el medio ambiente
Indicador de impacto:	Residuos: observación de residuos dispersos en obra (fuera del área de acopio provisional), ausencia de registro de entrega a gestor autorizado. Vertidos: observación de vertidos no inertizados y/o no gestionados por gestor. Ausencia de registro de entrega a gestor autorizado.
Nuevas medidas correctoras	- Campañas de sensibilización de los trabajadores de obra. - Aumento de la capacidad de los servicios de gestión de residuos y vertidos de obra.
Puntos de control:	Ámbito de la obra.
Responsable:	Técnico ambiental.
Frec. Seguimien.-control:	Mensual.
Frec. emisión informe:	Mensual.

3. USOS DEL SUELO	Objetivo: protección del suelo y los usos del entorno
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impactos previstos:	Afección al suelo exterior y los usos del entorno.
Medidas correctoras	-Protección del suelo y los usos del entorno a lo largo del periodo de obras, prestándose especial cuidado en impedir que se produzcan vertidos, acumulaciones de residuos y materiales procedentes de las obras, así como el tránsito de maquinaria, vehículos o personas fuera de las zonas delimitadas por las obras, ni de forma temporal ni permanente. - Restringir el campo de acción de las obras al estrictamente necesario, y todo ello será objeto de seguimiento ambiental específico por parte de la Dirección de Obras o técnico ambiental dispuesto al efecto. - Instalación de un jalonamiento y/o vallado perimetral de obra cuya finalidad será evitar la afección del espacio y los usos que circundan el ámbito de las obras. - Implantar un cerramiento ciego que reduzca la incidencia paisajística de las obras sobre los usos del entorno en zonas en que las obras presenten una mayor incidencia visual. - Finalizadas las obras, los vallados y todos los elementos provisionales de obras deben ser retirados.
Labores de verificación	Verificación del cumplimiento de las medidas correctoras
Lugar de verificación:	Zonas de obras y su periferia adyacentes a la obra
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología :	Observación directa.
Frecuencia:	Mensual
Frecuencia emisión informe:	Mensual.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Observación directa por técnico competente
Relación causa-efecto	Afección al suelo y los usos del entorno
Indicador de impacto:	Quejas a la Dirección de Obra, de usuarios y residentes.
Puntos de control:	Suelo exterior adyacentes a la obra
Responsable:	Técnico ambiental.
Frecuencia:	Mensual.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 132/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 295/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Frecuencia emisión informe:	Mensual.

4. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y AMBIENTAL	Objetivo: integración paisajística y ambiental
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impacto potencial:	- Inadecuada integración paisajística
Medidas correctoras:	- Condiciones para la urbanización y la edificación. - Se cuidará la estética y el adecuado grado de integración paisajística de la edificación, zonas verdes, cerramientos, etc. - Con carácter general, y en la medida de lo posible, se recomienda adoptar uniformidad tipológica en el diseño y características de la edificación, mediante el empleo, entre otros, de materiales, cromatismos, etc., que contribuyan a asegurar su adecuada integración paisajística en el entorno residencial. - Para el diseño de pasos peatonales y zonas ajardinadas, en general, se tendrá en cuenta la perspectiva de género, con el propósito de generar espacios públicos seguros e integradores para todos los sectores de la sociedad. -Iluminación -El nivel de iluminación se ajustará a los lux adecuados para producir un alumbrado homogéneo de todo el sector y sin crear áreas de penumbras, pero siempre con el imperativo de no ser demasiado excesivo. -El alumbrado previsto deberá cumplir la legislación en vigor que le afecte, en cuanto a niveles de emisión, tipos de lámparas, dirección de la emisión, etc. - Zonas ajardinadas. -Para el acondicionamiento de nuevas zonas ajardinadas (adscritas al área comercial, al entorno residencial, etc.), se emplearán ejemplares botánicos que se encuentren disponibles en viveros comerciales de la isla, y que bien por su carácter autóctono o bien por su incapacidad probada para dispersarse por sí mismos, aún sin ser autóctonos, se consideran adecuados, priorizando el empleo de especies florísticas adaptadas al piso bioclimático en el que se sitúa el sector, de manera que impliquen el menor requerimiento de riego. -La relación de especies de empleo preferente en los diferentes espacios a acondicionar es la siguiente:

ESPECIES ARBÓREAS	
NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
Phoenix canariensis	Palmera canaria
Convolvulus floridus	Guaidil
Dracaena draco	Drago

ESPECIES ARBUSTIVOS	
NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
Argyranthemum frutescens	Magarza
Euphorbia balsamifera	Tabaiba dulce
Euphorbia canariensis	Cardón
Euphorbia lamarckii	Tabaiba amarga
Lavandula canariensis	Lavanda
Plocama pendula	Balo
Echium sp.	Tajinaste

- Bajo ningún concepto se emplearán especies exóticas agresivas para el desarrollo de las zonas verdes y ajardinadas, prestando especial atención a no incluir ejemplares del catálogo de especies invasoras (*Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras*), así como aquellas otras que no puedan hibridarse con las especies autóctonas o que no tengan capacidad para asilvestrarse en el medio natural demostrado científicamente.
Si bien serán los correspondientes Proyectos de Jardinería los que concretarán el detalle de desarrollo de estas zonas verdes, se recomienda evitar alineaciones y distribuciones

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 133/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 296/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

	monótonas de las plantaciones para asegurar el mayor grado de naturalidad posible en las zonas verdes a implantar.
Momento de verificación	Durante todo el desarrollo de las obras.
Labores de verificación:	Cumplimiento de las determinaciones establecidas
Lugar de verificación:	Ámbito de la parcela Lote 5.
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Observación directa.
Frecuencia de verificación:	Mensual.
Frecuencia emisión informe:	Mensual.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Se constatará el adecuado desarrollo de zonas ajardinadas, la adecuada integración paisajística de la urbanización y edificación, etc.
Relación causa-efecto	La adecuada integración ambiental repercutirá directamente en la calidad paisajística que el potencial receptor de vistas tendrá del entorno.
Indicador de impacto:	Zonas verdes inadecuadas, etc. Empleo inadecuado de las texturas, colores, materiales, etc., en cerramientos y edificación.
Puntos de control:	Ámbito de la parcela Lote 5.
Responsable:	Técnico ambiental.
Frecuencia seguimiento-control:	Mensual.
Frecuencia emisión informe:	Mensual.

5. ACCESIBILIDAD VIARIA Y PEATONAL	Objetivo: minimizar las alteraciones de la accesibilidad viaria y peatonal en la periferia del sector y espacios residenciales.
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impactos previstos:	Pérdida temporal de accesibilidad peatonal y viaria.
Medidas correctoras	-Habilitación, en caso necesario, de pasos alternativos para garantizar la accesibilidad y funcionalidad, en su caso, de las infraestructuras, viarios rodados y peatonales, edificaciones residenciales, etc. -Se evitará en especial que las obras puedan interferir el tráfico asociado al sistema viario colindante, y en caso de necesidad de efectuar cortes temporales en viales y calles del entorno, se deberá observar una planificación de los trabajos, la habilitación de pasos alternativos, etc.
Labores de verificación	Verificación del cumplimiento de las medidas correctoras
Lugar de verificación:	Zonas de obras y su periferia adyacentes a la obra
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología :	Observación directa.
Frecuencia:	Mensual
Frecuencia emisión informe:	Mensual.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Observación directa por técnico competente
Relación causa-efecto	Los cortes de peatonales pueden dificultar el acceso al espacio urbano del sector y su entorno
Indicador de impacto:	Quejas a la Dirección de Obra, de usuarios y residentes.
Puntos de control:	Accesos peatonales y viarios adyacentes a la obra
Responsable:	Técnico ambiental.
Frecuencia:	Mensual.
Frecuencia emisión informe:	Mensual.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 134/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 297/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

6. CONTROL DEL TRÁFICO DE LA OBRA Y ACCESOS.	Objetivo: mantenimiento de la operatividad y buen estado del viario circundante.
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impacto potencial:	-Pérdida de fluidez y seguridad en el viario de acceso de los camiones encargados de traer el material de obra, de retirada de residuos, etc. - Afecciones al viario urbano, (deterioro, etc.).
Medidas correctoras:	- Retirada partículas y gravas en la zona de rodadura fuera de la obra. - Distanciamiento de camiones que salgan/entren en la obra (evitar retenciones por acumulación de vehículos pesados). - Señalización de obra.
Momento de verificación	Durante toda la fase de obras.
Labores de verificación:	Verificación del cumplimiento de las medidas correctoras
Lugar de verificación:	- Puntos de acceso a la obra. - Trama urbana anexa y/o usada por vehículos de obra.
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Observación directa.
Frecuencia de verificación:	Mensual.
Frecuencia emisión informe:	Mensual.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Observación directa por técnico competente del estado de conservación del pavimento del viario de acceso a las obras, de su estado de limpieza, de la entrada y salida del tráfico de obras al viario local, observando que se respetan los accesos establecidos, los límites de velocidad, y que no se producen retenciones innecesarias en el flujo normal de vehículos, y sin afectar a los usos del entorno, etc.
Relación causa-efecto	- La presencia de polvo/gravas puede implicar accidentes a los usuarios de la vía. - Las retenciones en el entorno urbano de las obras por una mala gestión del tráfico de obra deterioran entre otros el bienestar social (a los usuarios del viario afectado).
Indicador de impacto:	- Presencia de polvo y gravas. - Presencia de asfalto en mal estado. - Observación de retenciones. - Quejas a la Dirección de Obras.
Nuevas medidas correctoras (en el caso de ser necesarias):	- Aumento de la frecuencia de limpieza. - Repavimentación de superficies deterioradas. - Adecuación del tráfico a las eventualidades que se puedan producir durante el desarrollo de las obras.
Puntos de control:	- Acceso al ámbito desde el viario local. - Trama urbana anexa a obra y/o usada por vehículos de obra.
Responsable:	Técnico ambiental.
Frecuencia seguimiento-control:	Mensual.
Frecuencia emisión informe:	Mensual.

7.- PATRIMONIO CULTURAL.	Objetivo: protección del patrimonio cultural
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impacto potencial:	Pérdida de valores del patrimonio cultural de los que no se tuviese constancia y que pudiesen resultar evidenciados durante las obras
Medidas correctoras:	- Suspensión cautelar en la zona del hallazgo y comunicación al órgano competente (Cabildo de Gran Canaria) en caso de hallazgo fortuito. - Aplicación de las medidas que pudiera indicar el órgano competente.
Momento de verificación	Toda la fase de obras.
Labores de verificación:	Verificación de paralización de obra en caso de hallazgo fortuito
Lugar de verificación:	Zonas afectadas por remoción de tierras
Responsable:	Arqueólogo y técnico ambiental

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 135/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 298/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Metodología:	Observación directa
Frecuencia de verificación:	Mensual
Frecuencia emisión informe:	Mensual
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Inspección visual mensual, que verifique la inexistencia de manifestaciones de interés patrimonial.
Indicador de impacto:	Aparición de elemento de valor patrimonial.
Nuevas medidas correctoras	Las que pudiera indicar el órgano competente en materia de patrimonio.
Puntos de control:	Toda la obra.
Responsable:	Técnico ambiental y arqueólogo.
Frecuencia seguimiento-control:	Mensual.
Frecuencia emisión informe:	Mensual.

8. CAMBIO CLIMÁTICO (HUELLA DE CARBONO)	Objetivo: prevención, reducción y compensación de la huella de carbono y de sus efectos sobre el cambio climático
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impacto potencial:	El incremento de las emisiones de gases de efecto invernadero puede inducir el fenómeno del cambio climático
Medidas correctoras:	- Propuestas de producción de electricidad basados en fuentes de energía renovable - Proyectos de revegetación y zonas verdes que sirvan para fijar el CO_2 atmosférico. - Proyectos de instalaciones que faciliten el ahorro y la reutilización del agua - Proyectos de instalaciones orientados a la reducción del consumo de energía, la eficiencia energética, etc. - Minimización de superficies duras e impermeables frente a zonas blandas que permitan la evapotranspiración y la infiltración, integración natural de la urbanización, utilización de vegetación autóctona en jardinería, favorecer la infiltración natural de las aguas pluviales reduciendo la impermeabilización, empleo de materiales duraderos cuyo proceso productivo implique el menor impacto ambiental posible (empleo preferente de materiales naturales), regular las características técnicas del alumbrado público para conseguir un elevado rendimiento energético.
Momento de verificación	A lo largo de la fase de redacción de proyectos Durante todo el desarrollo de las obras
Labores de verificación:	Verificación del cumplimiento de las medidas indicadas.
Lugar de verificación:	Ámbito de actuaciones del ámbito Lote 5
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Verificación del cumplimiento de medidas indicadas en los proyectos Observación directa en fase de obras.
Frec. de verificación:	MEDIDAS RELATIVAS AL PLANEAMIENTO: única (proyectos) MEDIDAS EN LA FASE DE OBRAS: mensual
Frec. emisión informe:	Informe único referente a los proyectos Semestral durante la fase de obras
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Labores de seguimiento y control mediante observación directa por parte de técnico competente, verificando: MEDIDAS RELATIVAS AL PLANEAMIENTO - La idoneidad de los proyectos de producción de electricidad basados en fuentes de energía renovable (estimación de la reducción de la huella de carbono). - La idoneidad de los proyectos de revegetación y zonas verdes: destino del mayor porcentaje posible de suelo a la implantación de zonas verdes que sirvan para fijar el CO_2 atmosférico (estimación de la reducción de la huella de carbono asociada). - Proyectos de instalaciones que faciliten el ahorro y la reutilización del agua

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 136/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 299/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

	- Proyectos de instalaciones para la minimización del consumo de energía, eficiencia energética, etc. MEDIDAS RELATIVAS A LA FASE DE EJECUCIÓN - Minimización de superficies duras e impermeables frente a zonas blandas, integración natural del equipamiento, utilización de vegetación autóctona en jardinería, características técnicas del alumbrado público para conseguir un elevado rendimiento energético.
Relación causa-efecto	El incremento de las emisiones de gases de efecto invernadero puede inducir el fenómeno de cambio climático
Indicador de impacto:	- Incumplimiento de medidas
Puntos de control:	Ámbito del MODIFICACIÓN MENOR
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Observación directa Observación directa y datos recogidos durante la explotación del equipamiento.
Frec. Seguimien.-control:	MEDIDAS RELATIVAS AL PLANEAMIENTO: única (proyectos) MEDIDAS EN LA FASE DE OBRAS: mensual
Frec. emisión informe:	Informe único referente a los proyectos Semestral durante la fase de obras

FASE OPERATIVA

1.- MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.	Objetivo: control estado de conservación y mantenimiento de usos e infraestructuras.
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impactos previstos:	Si se realizan los correctos mantenimientos de las infraestructuras no debiendo generarse impactos sobre los viarios, aceras, cerramientos, etc.
Medidas correctoras:	- Mantenimiento en perfecto estado de conservación y limpieza del viario, las aceras y demás áreas peatonales, evitando la formación de áreas marginales; restitución de desperfectos manteniendo las consideraciones iniciales, etc. - Se velará por el buen mantenimiento de las condiciones iniciales adoptadas por las edificaciones, cerramientos, revestimientos, etc., evitando su degradación estética. - La infraestructura de saneamiento e impulsión de aguas residuales se mantendrá en correctas condiciones de operatividad, aislamiento y estanqueidad
Labores de verificación:	Verificación del adecuado mantenimiento.
Lugar de verificación:	Ámbito de la superficie comercial y residencial
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Observación directa.
Frecuencia de verificación:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
Frecuencia emisión informe:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Observación directa.
Indicador de impacto:	Deterioro ambiental de la infraestructura urbana.
Puntos de control:	Ámbito de la superficie comercial y residencial
Responsable:	Técnico ambiental.
Frec. seguimiento-control:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
Frecuencia emisión informe:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.

2. RESIDUOS Y VERTIDOS	Objetivo: mantenimiento de la calidad ambiental.
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impacto potencial:	Proliferación de residuos.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 137/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 300/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Medidas correctoras:	-Adecuada gestión de residuos y vertidos, dando cumplimiento estricto a la legislación vigente. -Limpieza de cunetas y puntos de desagüe antes del inicio del periodo de lluvias. La infraestructura de saneamiento e impulsión de aguas residuales se mantendrá en correctas condiciones de operatividad, aislamiento y estanqueidad, con lo que se evitarán pérdidas de aguas residuales, que pueden provocar afecciones al subsuelo, alteraciones del sosiego público, etc.
Momento de verificación	Observación directa.
Labores de verificación:	Observación directa.
Lugar de verificación:	Ámbito de la superficie comercial y residencial
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Observación directa.
Frecuencia de verificación:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
Frecuencia emisión informe:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Observación directa.
Relación causa-efecto	Aparición de residuos y/o vertidos.
Indicador de impacto:	Proliferación de vertidos, ausencia de áreas de recogida selectiva, etc. Cunetas y puntos de desagüe sucios en especial en las zonas verdes.
Puntos de control:	Ámbito de la superficie comercial y residencial
Responsable:	Técnico ambiental.
Frec. seguimiento-control:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
Frecuencia emisión informe:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.

3.- MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LAS ZONAS AJARDINADAS.	Objetivo: control estado de conservación y mantenimiento de las zonas ajardinadas
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impactos previstos:	Deterioro paisajístico y ambiental
Medidas correctoras:	- En cuando a las características edificatorias, se reparará cualquier daño que puedan sufrir las fachadas y cubiertas manteniéndose en estado adecuado (materiales, pinturas, cubiertas, etc.) - Se velará por el adecuado mantenimiento de las zonas ajardinadas, realizando las podas y reposiciones de marras precisas, retirando los restos vegetales de podas y residuos que puedan ser depositados por algunos usuarios (papeles, plásticos, etc.), efectuando tratamientos fitosanitarios si fuera necesario, abonos, limpieza, etc. - En caso de ser necesaria la reposición de elementos vegetales se hará por la misma especie y con un porte similar y se hará de forma inmediata; prohibición de empleo de especies florísticas incluidas en el catálogo de especies invasoras (Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras). - Los riegos serán debidamente dosificados según las necesidades de cada momento los fitosanitarios empleados atenderán a lo establecido en el RD 2163/1994.
Labores de verificación:	Verificación del adecuado mantenimiento.
Lugar de verificación:	Ámbito de la parcela Lote 5
Responsable:	Técnico ambiental competente.
Metodología:	Observación directa.
Frecuencia de verificación:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
Frecuencia emisión informe:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Observación directa.
Indicador de impacto:	Deterioro ambiental de las zonas verdes, jardineras, etc.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 138/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 301/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Puntos de control:	Ámbito de la parcela Lote 5
Responsable:	Técnico ambiental competente.
Frecuencia seguimiento-control:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
Frecuencia emisión informe:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.

13.5.- ETAPA DE REDEFINICIÓN DEL PVA.

Se asegurará la adopción de nuevas medidas correctoras y/o modificación de las previstas en función de los resultados del seguimiento de los impactos residuales, de aquéllos que se hayan detectado con datos de dudosa fiabilidad, en particular sobre la población del entorno y los usuarios de las zonas colindantes, y de los impactos no previstos que aparezcan.

En consecuencia, se podrá modificar la periodicidad propuesta en el Programa de Vigilancia Ambiental en función de los resultados obtenidos.

Por tanto, el contenido de la etapa de redefinición depende del desarrollo del seguimiento y control de las medidas protectoras y correctoras contenidas en este Documento Ambiental Estratégico. Precisamente, será este seguimiento el que permita valorar la necesidad de modificar algunas de las medidas existentes y/o proponer nuevas en función del avance de las obras.

La modificación o inclusión de medidas correctoras adicionales llevarán consigo la aprobación por parte del Órgano Ambiental actuante.

13.6.- ETAPA DE EMISIÓN Y REMISIÓN DE INFORMES.

En los apartados precedentes, para cada uno de los elementos ambientales objeto de seguimiento ambiental, y en cada una de las fases de VERIFICACIÓN y de SEGUIMIENTO Y CONTROL, además de la correspondiente frecuencia de aplicación, se incluye la frecuencia de emisión y remisión de los informes.

En los citados informes se incluirán posibles mejoras detectadas, cualquier incidencia y el modo en el cual las mismas fueron o serán solventadas, etc. Los informes serán remitidos al órgano ambiental competente, si este lo solicita.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 139/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 302/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

14.- CONCLUSIÓN.

Como conclusión de la **ACTUALIZACIÓN** del **DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO: "MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 47 DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DETIRAJANA. GRAN CANARIA"** correspondiente al después de analizar los efectos de sus determinaciones que podrían afectar a los factores ambientales (factores físicos, químicos, biológicos, socioeconómicos y culturales), después de haberlos valorado y evaluado, encontrado medidas correctoras y protectoras para cada uno de los impactos detectados, y de haber desarrollado un Programa de Vigilancia Ambiental adecuado, se obtienen los argumentos suficientes para asegurar que el desarrollo de dicha propuesta no va a inducir repercusiones negativas sobre el medio ambiente en ninguno de los aspectos sobre los que incide, ni de forma directa ni de manera indirecta, **SE VALORA QUE ESTA ACTUALIZACIÓN MENOR NO TIENE EFECTOS SIGNIFICATIVOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE**.

En Las Palmas de Gran Canaria, febrero de 2025

52820316B ROSENDO JESUS LOPEZ (R: B76526177)

Firmado digitalmente por 52820316B ROSENDO JESUS LOPEZ (R: B76526177)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=#1e4AEAT/AEAT0399/PUESTO 1/55951/18122023102729, serialNumber=IDCES-52820316B, givenName=ROSENDO JESUS, sn=LOPEZ LOPEZ, cn=52820316B ROSENDO JESUS LOPEZ (R: B76526177), 2.5.4.97=VATES-B76526177, o=EVALUA SOLUCIONES AMBIENTALES SL, c=ES
Fecha: 2025.02.14 09:24:56 Z

Fdo.: Rosendo Jesús López López
Biólogo Colegiado Nº7755-L
DNI: 52.820.316-B
Director General

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 140/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:53

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 303/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Justificante de Presentación

Datos del Representante:

Documento identificativo:	43766970V - ANTONIO JOSE MARRERO FALCON
Dirección:	Calle TRIANA 22, 2ª PLANTA
	Palmas de Gran Canaria, Las 35002 (Provincia: Palmas, Las - País: España)
Teléfono de contacto:	928391616
Correo electrónico:	antonio.marrero@lexelia.es
Alerta Email:	Si — Alerta Sms: No

Datos de los Interesados:

Datos del Interesado:

Documento identificativo:	42562473F - SUSANA DEL CASTILLO Y DEL CASTILLO
Dirección:	Calle TRIANA 22, 2ª PLANTA
	Palmas de Gran Canaria, Las 35002 (Provincia: Palmas, Las - País: España)
Teléfono de contacto:	928391616
Correo electrónico:	antonio.marrero@lexelia.es

Número de registro:	REGAGE25e00010668241
Número de registro provisional:	N/A
Fecha y hora de presentación:	14/02/2025 13:19:46
Fecha y hora de registro:	14/02/2025 13:19:50
Tipo de registro:	Entrada
Oficina de registro electrónico:	Reg. Administración General del Estado
Organismo destinatario:	L01350192 - Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana
Organismo raíz:	L01350192 - Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana
Nivel de administración:	Administración Local

Asunto:	Escrito contestando requerimiento subsanación EXPEDIENTE 3123/2021
Expone:	Que recientemente se le ha notificado requerimiento de subsanación en relación a la “Modificación Menor del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la Unidad de Ejecución nº47, Ampliación Bellavista. Expediente 2021003123”. Que en virtud de lo anterior y dentro del plazo de diez días legalmente concedido aporto como Anexo I: Documento Ambiental Estratégico subsanado en los términos advertidos por esa Administración.
Solicita:	Que se tenga por presentado este escrito, lo admita y en virtud de su contenido, tenga por contestado el requerimiento de subsanación realizado continuándose con la tramitación del expediente hasta su aprobación definitiva.

Documentos anexados:

Nombre: Escrito contestando requerimiento subsanación UE n. 47.pdf
Algoritmo: SHA-512
Huella digital:

El presente justificante tiene validez a efectos de presentación de la documentación en este Registro Electrónico y no prejuzga la admisión del escrito para su tramitación. La fecha y hora de este Registro Electrónico es la de la Sede electrónica del Punto de Acceso General (https://sede.administracion.gob.es/). El inicio del cómputo de los plazos que hayan de cumplir las Administraciones Públicas vendrá determinado por la fecha y hora de presentación en el registro electrónico de cada Administración u organismo.

De acuerdo con el art. 31.2b de la Ley39/15, a los efectos del cómputo de plazo fijado en días hábiles, y en lo que se refiere al cumplimiento de plazos por los interesados, la presentación en un día inhábil se entenderá realizada en la primera hora del primer día hábil siguiente salvo que una norma permita expresamente la recepción en día inhábil.

De acuerdo con el Art. 28.7 de la Ley 39/15, el interesado de esta solicitud se responsabiliza de la veracidad de los documentos que presenta.

Firmado por:	SELLO ELECTRONICO DE LA SGAD - Firma Externa	Fecha: 14-02-2025 12:19:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5BF406137ED5D8162242D025896874C2 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5BF406137ED5D8162242D025896874C2		
Fecha de sellado electrónico: 10-03-2025 11:24:17	- 1/2 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:54

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 304/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

8d829058522a0dd731108e1e7f568cb7e109223e3845bc72000c4cc6fcad6cbda6b4dc97abaa760e3c6e00ab27ff05ea50fd913cf888f4474955329f8c77ccec

Nombre: Anexo I. Documento Ambiental Estratégico subsanado.pdf
Algoritmo: SHA-512
Huella digital:
978535a2da87ba68c247a7c22a89410bbcb57eb037ce7677068ceb6bdd3b6f8f06913902f5c01b2c72917e270888de4c24efc99596b92c0ce0ad71160aba64b3

El presente justificante tiene validez a efectos de presentación de la documentación en este Registro Electrónico y no prejuzga la admisión del escrito para su tramitación. La fecha y hora de este Registro Electrónico es la de la Sede electrónica del Punto de Acceso General (https://sede.administracion.gob.es/). El inicio del cómputo de los plazos que hayan de cumplir las Administraciones Públicas vendrá determinado por la fecha y hora de presentación en el registro electrónico de cada Administración u organismo.

De acuerdo con el art. 31.2b de la Ley39/15, a los efectos del cómputo de plazo fijado en días hábiles, y en lo que se refiere al cumplimiento de plazos por los interesados, la presentación en un día inhábil se entenderá realizada en la primera hora del primer día hábil siguiente salvo que una norma permita expresamente la recepción en día inhábil.

De acuerdo con el Art. 28.7 de la Ley 39/15, el interesado de esta solicitud se responsabiliza de la veracidad de los documentos que presenta.

Firmado por:	SELLO ELECTRONICO DE LA SGAD - Firma Externa	Fecha: 14-02-2025 12:19:51
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-003113	Fecha: 17-02-2025 08:44
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5BF406137ED5D8162242D025896874C2 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5BF406137ED5D8162242D025896874C2		
Fecha de sellado electrónico: 10-03-2025 11:24:17	- 2/2 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:54

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 305/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Subsanación requerimiento
Expediente núm. 3123/2021

AL AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

-Órgano Ambiental Municipal-

DON ANTONIO J. MARRERO FALCÓN, letrado del Iltre. Colegio de Abogados de Las Palmas con número de colegiado 2.631, mayor de edad y provisto del DNI núm.43.766.970-V, actuando en nombre y representación de **DOÑA SUSANA DEL CASTILLO Y DEL CASTILLO**, cuya representación consta debidamente acreditada en este expediente y con domicilio a efectos de notificaciones en la calle Triana nº22, 2ª planta, (35002) Las Palmas de Gran Canaria, ante esa Administración comparezco y como mejor proceda en Derecho,

DIGO

I.- Que recientemente se le ha notificado requerimiento de subsanación en relación a la "**Modificación Menor del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la Unidad de Ejecución nº47, Ampliación Bellavista. Expediente 2021003123"**.

II.- Que en virtud de lo anterior y dentro del plazo de diez días legalmente concedido aporto como **Anexo I**: Documento Ambiental Estratégico subsanado en los términos advertidos por esa Administración.

En virtud de lo anterior,

SOLICITO, que se tenga por presentado este escrito, lo admita y en virtud de su contenido, tenga por contestado el requerimiento de subsanación realizado continuándose con la tramitación del expediente hasta su aprobación definitiva.

Fdo: Don Antonio J. Marrero Falcón

NOMBRE MARRERO FALCON ANTONIO JOSE - NIF 43766970V

Firmado digitalmente por NOMBRE MARRERO FALCON ANTONIO JOSE - NIF 43766970V
Fecha: 2025.02.14 11:49:16 Z

Firmado por:	ANTONIO JOSE MARRERO - Firma Externa	Fecha: 14-02-2025 11:49:16
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 5F3CB2371A9B7D89EFA32D2129559F52
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/5F3CB2371A9B7D89EFA32D2129559F52

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:36 - 1/1 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:55

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 306/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

MEDIO AMBIENTE - MINERÍA - RESIDUOS - ORDENACIÓN TERRITORIAL - OBRAS
TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD EN ISLAS

ACTUALIZACIÓN DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

(EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA)

"MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 47 DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. GRAN CANARIA"

PROMOTORES: UNIDAD DE ACTUACIÓN-1: **HNOS. DEL CASTILLO Y DEL CASTILLO Y OTROS**

UNIDAD DE ACTUACIÓN-2: **CÁRNICA GLOBAL S.L.**

UNIDAD DE ACTUACIÓN-3: **HNOS. DEL CASTILLO Y DEL CASTILLO**

MUNICIPIO: **SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA**

ISLA: **GRAN CANARIA**

AUTOR: **ROSENDO J. LÓPEZ LÓPEZ**

FEBRERO - 2025

TENERIFE
C/ Prolongación de Ramón y Cajal Nº 9
Edif. Orquídea Portal 4 – 1ª planta – Oficina 1
38.003 – Santa Cruz de Tenerife
TLF: 922-243-763 / 649-237-756

rosendolopez@evaluaambientales.com

GRAN CANARIA
C/ Paseo Cayetano de Lugo Nº 27
Portal 1 - 1º - Oficina Nº 1
35.004 - Las Palmas de Gran Canaria
TLF: 928-290-918 / 649-237-756

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 1/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 307/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 2/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 308/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

ÍNDICE

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES E INTRODUCCIÓN 3
2.- MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCESO DE EVALUACIÓN ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA. 6
3.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN MENOR 9
4.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PROPUESTA Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES 11
4.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO 11
4.2.- ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES. MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS 15
5.- EL DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN MENOR 22
6.- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN MENOR EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO 23
6.1.- SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO 23
6.2.- GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA 26
6.2.- EDAFOLOGÍA Y ÁREAS DE INTERÉS AGRÍCOLA 30
6.3.- CLIMA Y CALIDAD DEL AIRE 31
6.4- HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA 34
6.5.- FLORA Y VEGETACIÓN. ÁREASDE INTERÉS FLORÍSTICO 40
6.6.- FAUNA. 45
6.7.- PAISAJE 47
6.8.- PAISAJE 47
6.8.- PATRIMONIO CULTURAL 53
6.9.- ÁREAS PROTEGIDAS 53
6.10.- USOS E INFRAESTRUCTURAS 54
6.11.- POBLACIÓN, SOCIOECONOMÍA Y PERSPECTIVA DE GÉNERO 56
6.12.- RIESGOS 58
7.- CUALQUIER PROBLEMA MEDIOAMBIENTAL EXISTENTE. QUE SEA RELEVANTE PARA EL PLAN, INCLUYENDO EN PARTICULAR LOS PROBLEMAS RELACIONADOS CON CUALQUIER ZONA DE ESPECIAL IMPORTANCIA MEDIOAMBIENTAL, COMO LAS ZONAS DESIGNADAS DE CONFORMIDAD CON LA LEGISLACIÓN APLICABLE SOBRE ESPACIOS NATURALES Y ESPECIES PROTEGIDAS Y LOS ESPACIOS PROTEGIDOS DE LA RED NATURA 2000 65
8.- CARACTERÍSTICAS MEDIOAMBIENTALES DE LAS ZONAS QUE PUEDEN VERSE AFECTADAS DE MANERA SIGNIFICATIVA Y SU EVOLUCIÓN TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO ESPERADO EN EL PLAZO DE VIGENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR 67
9.- EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES DE LA MODIFICACIÓN MENOR 72
9.1.- METODOLOGÍA CARACTERIZACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS. 73
9.2.- VALORACIÓN DETALLADA Y SIGNO DE LOS IMPACTOS Y DE SUS PROBABLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS INDUCIDOS POR LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LA MODIFICACIÓN MENOR. ..77
10.- INCIDENCIAS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES 98
10.1.- PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA 98
10.2.- DETERMINACIONES DEL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DEL PAISAJE DE GRAN CANARIA. (PTE – 05) 100
10.3.- DETERMINACIONES DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL PTE-21 CORREDOR DE TRANSPORTE PÚBLICO CON INFRAESTRUCTURA PROPIA Y MODO GUIADO ENTRE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Y MASPALOMAS, EN LAS ZONAS DE SAN AGUSTÍN-SAN FERNANDO DE MASPALOMAS Y TARAJALILLO – LILOLANDIA. (PTE – 21) 101
10.4.- PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR (PTEOTI-GC) 105

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 3/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 309/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

10.5.- DETERMINACIONES DEL PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE ESTRUCTURACIÓN Y REGENERACIÓN DEL ESPACIO CONSOLIDADO DE PLAYA DEL INGLÉS (PTP – 08) 107
10.6.- PLANTEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE EN SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA 108
11.- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS. 114
12.- MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS PARA CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA MODIFICACIÓN MENOR PROPUESTA, TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO 115
12.1.- FASE DE PLANIFICACIÓN Y FASE DE OBRAS. 115
12.2.- FASE OPERATIVA: FUNCIONAMIENTO. 122
13.- PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL 124
13.1.- OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL. 124
13.2.- ETAPAS DEL PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL. 124
13.3.- INDICADORES DE IMPACTO Y PARÁMETROS DE CONTROL. 125
13.4.- ETAPA DE VERIFICACIÓN Y ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL. 126
13.5.- ETAPA DE REDEFINICIÓN DEL PVA. 135
13.6.- ETAPA DE EMISIÓN Y REMISIÓN DE INFORMES. 135
14.- CONCLUSIÓN. 136

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 4/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 310/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

MEMORIA

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 5/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 311/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 6/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 312/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

ACTUALIZACIÓN DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

(EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA)

"MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 47 DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DETIRAJANA. GRAN CANARIA"

1.- ANTECEDENTES E INTRODUCCIÓN

La presente **Actualización del Documento Ambiental Estratégico,** correspondiente a la **"MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 47 DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. GRAN CANARIA"** que se redacta con la finalidad de subsanar los requerimientos emitidos en el informe técnico ambiental emitido por el Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana con fecha de 29 de enero de 2025, al **"Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Modificación Menor"** realizado por la Dra. Licenciada en Geografía e Historia María Yazmina Lozano Mas en el año 2021, y de este modo continuar con el trámite administrativo.

5. CONCLUSIONES

ÚNICA.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 29.1 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, y en el *Reglamento de Planeamiento de Canarias*, se propone requerir al Equipo redactor, para que subsane el Documento Ambiental Estratégico en los términos establecidos en el presente informe y que se hacen constar a continuación:

- No se recogen ni se reflejan Criterios ni Objetivos de carácter ambiental, aspecto este a subsanar.
- En relación con los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, se echa en falta la posible afección o no, sobre el ámbito, del el PTE 5 del Paisaje de Gran Canaria, PTE 21 Corredor de Transporte público, ni el PTP 8 de Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés, aspecto este a subsanar
- En el apartado 6 se echa en falta una conclusión en relación con la selección de la alternativa propuesta como viable, como si se expone en el apartado 9 del DAE en su último párrafo, aspecto este a completar.
- Tan solo se desarrollan medidas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos que dicha modificación desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico, en ningún momento se plantean medidas correctoras de carácter ambientales (referidas a vegetación, a la mitigación y adaptación al cambio climático, a la perspectiva de género, entre otras), aspecto este a subsanar.
- Se debe desarrollar un programa de vigilancia ambiental en consonancia con los requerimientos del Reglamento de Planeamiento.

En definitiva, el documento analizado cumple con los contenidos de un EAE Simplificado, pero posee algunos aspectos que se deben ser subsanados.

Extracto del Informe Ambiental del Órgano Ambiental.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 7/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 313/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

La planificación urbana del municipio de San Bartolomé de Tirajana está regulada por el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias el 9 de mayo de 1996. Su Texto Refundido fue reconocido mediante la Orden de la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias el 26 de noviembre de 1996, y publicado en el Boletín Oficial de Canarias nº 27 el 26 de febrero de 1997.

Desde su aprobación, han entrado en vigor diversas normativas autonómicas y estatales en materia de suelo, ordenación del territorio y gestión urbanística, además de otras regulaciones sectoriales. Asimismo, en 2004 se estableció el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria. Posteriormente, se comenzó a implementar el Plan Territorial Especial de Ordenación del Corredor de Transporte Público con infraestructura propia y modo guiado entre Las Palmas de Gran Canaria y Maspalomas (PTE-21), el cual incide notablemente en el perímetro este del ámbito objeto de modificación.

En este marco, la situación del ámbito de Bellavista, y en particular la Unidad de Ejecución nº 47 (cuyas condiciones urbanísticas están recogidas en el BOP del 11 de mayo de 2012), corresponde a un suelo urbano de aproximadamente 165.000 m2. Las determinaciones urbanísticas aplicadas a este suelo, al confrontarlas con la realidad socioeconómica y territorial actual, evidencian dificultades para su desarrollo y gestión urbanística.

El suelo objeto de la Modificación Menor es la zona comprendida dentro de la UE nº 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana que se corresponde con una superficie de 165.000 m2, clasificados como urbano no consolidado, pendiente de gestión, afectando a la totalidad de la zona comprendida dentro del Plan Parcial de Ordenación "Ampliación Bellavista", junto a El Veril.

Dentro de esta UE nos encontramos por un lado con suelos parcialmente construidos, concretamente la zona con frente a la Avenida de Moya, y la continuación de la calle alcalde Enrique Jorge, aún sin ejecutar, insertos en trama urbana, con bolsas de suelo vacío, y por tanto con proceso de gestión y ejecución pendientes, por lo que requieren completar la urbanización.

Otra parte ocupada por el antiguo Canódromo, en el que por sentencia del tribunal Superior de Justicia de Canarias se le reconoce licencia de obra para remodelación del mismo, constando informe técnico de 8 de julio de 1998, en el que se considera que el suelo es urbano, aunque en la categoría de no consolidado, por lo que, igualmente está pendiente de gestión y ejecución para considerarlo como consolidado.

Esta bolsa de suelo, perfectamente delimitada, tiene frente con todos los servicios urbanísticos a la calle Alfredo Kraus, y a la futura calle Alcalde Enrique Jorge.

Por último, otra bolsa de suelo que está vacante no reúne requisitos de suelo urbano.

Dentro de esta última bolsa de suelo, de las tres que conjuntamente conforman la UE nº 47, se encuentra parte del nudo de la estación situada en El Veril, afectando a una pequeña parte de la delimitación de suelo a ordenar que, por su dimensión, no implica variación significativa de los parámetros esenciales de la ordenación estructural que se pretende.

Por ello, en la ordenación de esta pieza conjunta, se tendrá en cuenta la afección del PTE-21, Plan Territorial Especial [Corredor de transporte público, con infraestructura propia y modo guiado, entre Las Palmas de Gran Canaria y Maspalomas], de acuerdo a las normas transitorias de ordenación establecidas por la suspensión de su trazado a su paso por Playa del Inglés, aprobada definitivamente mediante Decreto 358/2015, de 9 de noviembre (BOC nº 218, de 10 de noviembre de 2015), para ajustar la delimitación de suelo si fuera necesario.

La delimitación territorial de la Modificación Menor de la UE nº 47, viene señalada en el plano A-12 del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana. Dentro de este plano, la UE nº 47,

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

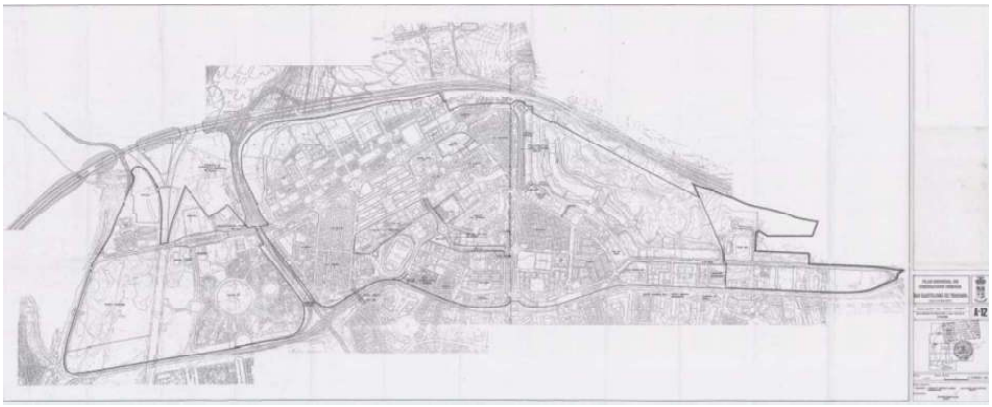
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 8/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 314/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

se encuentra resaltada en el margen derecho del mismo, en la zona más próxima a San Agustín, entre la GC-1 y la GC-500.



Plano A-12 del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana, vigente

El presente documento de ACTUALIZACIÓN se corresponde con el Documento Ambiental Estratégico para la modificación del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana en la Unidad de Ejecución nº 47, derivada del Plan Parcial Ampliación de Bellavista, situada en el límite del complejo urbano-turístico de Playa del Inglés.

Dado que la modificación no encaja en los supuestos de cambio sustancial según el artículo 163 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, se considera una "modificación menor". Como se justificará en apartados posteriores de este documento, esta condición permite acogerse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica en su modalidad "simplificada", lo que da lugar a la redacción del presente Documento Ambiental Estratégico.

La presente **ACTUALIZACIÓN DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO** ha sido realizado en el marco de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada -la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental,* la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Protegidos de Canarias*, y el *Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias-,* y redactada por la empresa **Evalúa Soluciones Ambientales, SL** en cumplimiento de los preceptos anteriormente indicados y con el suficiente grado de detalle para que el órgano ambiental competente pueda emitir el "informe ambiental estratégico" correspondiente, habiendo participado en su redacción los siguientes técnicos:

Autor:
Rosendo J. López López: *Biólogo-Ecólogo.*

Colaboradores:
Juan José Ubach Suárez: *Biólogo*.
María de la Luz Sosa Ortega: *Geóloga*.
Ángel Israel Páez Escobar: *Geógrafo*.
Juan Ramón Suarez García: *Biólogo*.
Laura Santana Rodríguez: *Geógrafa*.
Carlos Flores Rodríguez: *Geógrafo*.
María Bernal Pereira: *Manager Comercial en soluciones ambientales*.
Francisca Gutiérrez Jáimez: *Arquitecto Técnico. Asistencia Técnica en Soluciones Ambientales*.
Narciso Alexis Rodríguez Florido: *Delineante*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 9/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 315/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

2.- MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCESO DE EVALUACIÓN ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

La presente **ACTUALIZACIÓN del Documento Ambiental Estratégico** se redacta en el marco de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental* (legislación nacional), modificada por la *Ley 9/2018, de 5 de diciembre (legislación nacional)* y la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Protegidos de Canarias* (legislación autonómica), donde se establecen las bases que deben regir la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Teniendo en cuenta esta normativa, la **Actualización del Documento Ambiental Estratégico,** correspondiente a la **"MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 47 DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DETIRAJANA. GRAN CANARIA"** dada su naturaleza y ubicación (alejada de espacios adscritos a Red Natura 2000), se encuentra, para su aprobación, sujeta a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, por tratarse de un supuesto recogido en el artículo 6.2) de la citada L*ey 21/2013, de 11 de diciembre, de evaluación ambiental*, esto es:

> *"2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:*
>
> *a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado exterior.*
> *b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*
> *c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior."*

En esa misma Ley 21/2013, en su artículo 5.2.f, se define una "modificación menor" como:

> *"… cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia"*

En la misma línea, la legislación autonómica, Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales de Canarias, establece en su artículo 165, apartado 3, lo siguiente:

> *"3. Las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente.*
>
> *Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes."*

Igualmente, la propuesta de referencia se encuentra sujeta al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada conforme a lo recogido en el artículo 86.2.b de la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Protegidos de Canarias*:

> *"2. En el marco de la legislación básica del Estado, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:*
>
> *a) Los instrumentos de ordenación que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*
> *b) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación*
> *c) Los proyectos de interés insular o autonómico que contengan ordenación.*
> *d) La ordenación pormenorizada de un plan general.*
> *e) Los Planes Parciales, y especiales que desarrollen planes generales que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica. No obstante, cuando el Plan Parcial o el Plan especial no se ajusten, en*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 10/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 316/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

todo o en parte, a las determinaciones ambientales del Plan General deberán someterse a evaluación ambiental, estratégica ordinaria en la parte que no cumplan con las mismas."

El contenido de la documentación ambiental estratégica y la forma de tramitación para la obtención del Informe Ambiental Estratégico por parte del órgano ambiental competente se establece en el artículo 29, de la citada *Ley 21/2013*, según sigue:

"Artículo 29. Solicitud de inicio de la evaluación estratégica simplificada.

1. Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa, y un documento ambiental estratégico que contendrá, al menos, la siguiente información:

a) Los objetivos de la planificación.
b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
c) El desarrollo previsible del plan o programa.
d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.
(...)"

De acuerdo con lo estipulado en el artículo 163 de la Ley 4/2017, la presente modificación no puede considerarse de carácter sustancial, dado que no implica una revisión integral del modelo de ordenación, no conlleva un aumento en la población, no supone una ampliación superior al 25% de la superficie de suelo urbanizado del municipio o del ámbito territorial, ni implica la reclasificación de suelos rústicos a urbanizables.

"Artículo 163. Causas de modificación sustancial.

1. Se entiende por modificación sustancial de los instrumentos de ordenación:

a) La reconsideración integral del modelo de ordenación establecido en los mismos mediante la elaboración y aprobación de un nuevo plan.
b) El cumplimiento de criterios de sostenibilidad, cuando las actuaciones de urbanización, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, conlleven un incremento superior al 25% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.
c) La alteración de los siguientes elementos estructurales: la creación de nuevos sistemas generales o equipamientos estructurantes, en el caso de los planes insulares; y la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables, en el caso del planeamiento urbanístico."

Esto se justifica en virtud de lo establecido en el apartado c) del apartado A del artículo 136 de la Ley 4/2017, que considera como ajuste y no como reclasificación la corrección de los límites entre el suelo urbanizable y el suelo rústico. La presente modificación prevé dicho ajuste con el fin de alinear su delimitación con los sistemas generales de comunicación y garantizar que su perímetro se defina conforme a las situaciones de planeamiento existentes y los planes colindantes. Según el mencionado artículo, estos reajustes pueden realizarse de manera puntual y hasta un máximo del

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 11/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 317/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

5% de la superficie del sector específico, siempre que no afecten a suelos protegidos por razones ambientales o agrarias, como es el caso en cuestión.

"Artículo 136.- Ordenación urbanística estructural.

A los efectos de lo previsto en la presente ley, la ordenación urbanística estructural comprenderá las siguientes determinaciones:

A. Con carácter general:

a) La clasificación y categorización del suelo.
b) La delimitación de las áreas, sectores y ámbitos cuya ordenación pormenorizada se remita al planeamiento urbanístico de desarrollo.
c) La delimitación de suelo urbano consolidado y no consolidado que podrá ser reajustada al establecerse la correspondiente ordenación pormenorizada, siempre que se justifique de modo expreso la decisión adoptada en consideración a la realidad preexistente.

Los límites del suelo urbanizable con el suelo rústico podrán reajustarse, de forma puntual y en un máximo del 5% de la superficie del concreto sector, al establecerse la correspondiente ordenación pormenorizada, siempre que dicho ajuste no afecte a suelos de protección ambiental o de protección por sus valores agrarios.

(…)"

En este sentido, la modificación analizada se considera una modificación menor conforme a lo establecido en el citado apartado c) del apartado A del artículo 136 de la Ley 4/2017. Se trata de un ajuste que no puede calificarse como sustancial de acuerdo con el artículo 163 de la misma ley, y que además cumple con lo dispuesto en el artículo 164 de la referida normativa.

Artículo 164. Causas de modificación menor.

1. Se entiende por modificación menor cualquier otra alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial conforme a lo previsto en el artículo anterior. Las modificaciones menores del planeamiento podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo.

2. Las modificaciones menores podrán tener lugar en cualquier momento de vigencia del instrumento de ordenación, debiendo constar expresamente en el expediente la justificación de su oportunidad y conveniencia en relación con los intereses concurrentes. No obstante, si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última modificación sustancial, la modificación menor no podrá alterar ni la clasificación del suelo ni la calificación referida a dotaciones.

3. Cuando una modificación menor de la ordenación urbanística incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación.

4. La incoación de un procedimiento de modificación sustancial no impide la tramitación de una modificación menor del instrumento de ordenación objeto de aquella."

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 12/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 318/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

3.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN MENOR

- OBJETIVOS GENERALES.

El objeto principal de la iniciativa que se propone es la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en relación a la totalidad del suelo de la UE nº 47, a fin de establecer cambio de usos, modificación de tipologías edificatorias, aumento de edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos que hagan viable el desarrollo de estos suelos.

El objetivo del cambio de uso de la parcela del antiguo Canódromo y el cambio de parámetros urbanísticos necesarios para que sea viable la propuesta, teniendo en cuenta que lo que se plantea está en concordancia con las actuaciones previstas en el suelo colindante de El Veril, y con las actuaciones previstas en el Plan General Supletorio en tramitación, desarrollar todo este suelo a través de tres Unidades de Actuación diferenciadas.

Para alcanzar el objetivo planteado, entendiendo que el uso del suelo es predominantemente residencial en las Unidades de Actuación 2 y 3 y uso Terciario en la UA1, se aplicará el artículo 138 de la Ley 4/2017, para establecer los puntos de partida en relación a los estándares de edificabilidades bruta máxima y reservas mínimas en suelo urbano no consolidado, que le corresponde a la totalidad del suelo de la UE nº 47.

Esto nos llevará a plantear la modificación de los parámetros urbanísticos existentes en el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en aras de conseguir poner en el mercado nuevos productos de alta demanda por la población local, que ayuden a resolver el problema de vivienda existente en el municipio y a concluir esa bolsa de suelo, de aspecto altamente degradado por inacabado, dotándolo de las dotaciones y espacios libres que se requieren.

En este contexto de necesidad de remate y regeneración de esa parte de la costa de San Bartolomé de Tirajana, se plantea también como objetivo dar una respuesta, aprovechando la topografía propia del terreno, al problema de aparcamientos públicos en la zona.

Por último, la modificación de las edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos viene justificada, dado que dentro de esta Unidad de Ejecución se producen varias afecciones relevantes, por un lado la necesidad de canalizar la cuenca hidrológica de Bellavista y la de aguas abajo que vienen hoy en día a morir en la fachada principal de la parcela ocupada por el antiguo Canódromo, la de darle continuidad a la calle Alcalde Enrique Jorge hasta sus enlace con el nudo previsto por el PTE 21 en su llegada a El Veril, y a resolver la afección que se produce por el nudo referido.

Desde el punto de vista de la evaluación ambiental estratégica, los objetivos de esta Modificación se establecen en los siguientes aspectos:

1. Mantener los usos definidos en el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana de 1996, exceptuando la parcela del antiguo Canódromo, debido a la obsolescencia de su uso original, permitiendo así la permanencia y complementación de los usos existentes en el resto del ámbito.

2. Distribuir los usos de manera que se integren en la trama urbana, ubicando parcelas de uso residencial con las mismas tipologías edificatorias de la urbanización colindante. Entre la GC-1 y las parcelas residenciales se situarán los espacios destinados a dotaciones y equipamientos, generando un gran parque público en esta área.

3. Conectar los espacios libres, donde se dispondrán los equipamientos y dotaciones, con las áreas verdes planificadas en El Veril.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 13/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 319/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

4. Mantener el uso comercial previsto en el Plan General vigente en la zona próxima al nudo del corredor del PTE-21, en colindancia con el ámbito de El Veril, así como una dotación escolar que sirva de apoyo complementario a este sistema general. Se considera que esta ubicación propiciará nuevas actividades económicas vinculadas al tránsito de viajeros que empleen este medio de transporte, facilitando la conexión entre la GC-500 y la prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge.

5. Incorporar la canalización del barranco y la cuenca de Bellavista en la parte correspondiente al ámbito, así como un pequeño barranquillo en la zona superior, convirtiéndolos en ejes verdes que sirvan de referencia paisajística y ambiental para las parcelas residenciales de mayor altura

6. Situar las edificaciones residenciales de tipología unifamiliar próximas a los espacios libres, equipamientos y dotaciones, favoreciendo un uso equilibrado del suelo.

El 30% de las viviendas de protección adscritas a este suelo, conforme al apartado 137 B. c) de la Ley 4/2017, se integrarán con las viviendas de promoción libre, evitando la segregación entre ambas tipologías.

La superficie destinada a la materialización del 10% de los aprovechamientos urbanísticos que corresponden a la Administración por participación de la comunidad en las plusvalías se ubicará en parcelas cercanas. De este modo, independientemente del momento en que se desarrolle cada Unidad de Actuación, la Administración podrá llevar a cabo intervenciones conjuntas sin obstáculos.

1. Diseñar un sistema viario dimensionado a las necesidades del área, asegurando la continuidad de la calle Alcalde Enrique Jorge hasta su conexión con El Veril. Se proyectará una vía principal perpendicular para facilitar el acceso a la zona alta de la UE n.º 47, donde se ubican los espacios libres, dotaciones y viviendas unifamiliares, además de las vías secundarias necesarias.

2. Crear zonas de aparcamiento público aprovechando la topografía del terreno, tanto en la vía principal Alcalde Enrique Jorge como en el viario perpendicular y en las vías secundarias de la parte alta del ámbito.

- OBJETIVOS AMBIENTALES.

En cuanto a los objetivos ambientales de la Modificación Menor, están acordes con los objetivos de tal naturaleza, tanto principales como específicos, que le son de aplicación de entre los incluidos en el PGO Supletorio de San Bartolomé de Tirajana en tramitación, en particular de los siguientes:

Objetivo principal: *establecer una distribución de actividades en el espacio, y en particular, una clasificación urbanística del suelo compatible con las condiciones naturales y capacidad de acogida del medio.*

"Este objetivo genérico se ha de materializar en el cumplimiento de los siguientes objetivos ambientales, y criterios de protección del patrimonio natural y cultural, como ejes estructurales para el desarrollo de las actuaciones derivadas de su propuesta de ordenación:

1. *Garantizar la protección y conservación de los valores ecológicos, paisajísticos, productivos y culturales del territorio.*

2. *Desarrollar de manera racional y equilibrada las actividades en el territorio, garantizando el aprovechamiento óptimo del suelo.*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 14/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 320/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

3. *Procurar la calidad visual del territorio, evitando la localización de elementos discordantes y la práctica de actividades susceptibles de ocasionar impactos significativos.*

4. *Garantizar la protección del entorno, incidiendo en la adecuada ordenación del espacio litoral, previendo la conservación de las áreas de valor ecológico o paisajístico.*

5. *5. Responder a la necesidad del ámbito de abordar acciones encaminadas a la rehabilitación de su espacio urbano-turístico, en el marco ambiental, social y paisajístico de modo que repercuta en una imagen turística positiva*

Otros objetivos ambientales de la Modificación Menor del PGO de San Bartolomé de Tirajana son la corrección de impactos y problemas ambientales existentes en el ámbito de su desarrollo, la mejora de la estética paisajística, y la sostenibilidad ambiental en dicho municipio.

4.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PROPUESTA Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

4.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

El ámbito de estudio se extiende sobre una superficie de aproximadamente 165.000 m2, emplazada en el sector sureste del municipio de San Bartolomé de Tirajana, en el ámbito de Playa del Inglés, colindando por el norte con la carretera GC-1, por el sur por la GC-500 y el suelo urbano adosado a esta carretera, por el oeste, por la urbanización Bellavista, y por el este por suelo urbanizable. Sus límites son:

- Al Sur la Avenida de Moya, paralela y colindante a la Avenida de la Unión Europea.
- Al Oeste la zona residencial de Bellavista dentro del área turística de Playa del Inglés.
- Al norte la Autopista del Sur GC-1.
- Al este la zona no urbanizada del Veril que configura el recorrido del cauce y fondo del barranco del Cañizo.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 15/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 321/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55



Situación y emplazamiento.

El ámbito de la Modificación Menor **NO** se inserta ni es colindante con ningún espacio protegido de los reconocidos por la *Ley 4/2017, de 13, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*.

En lo que respecta a los espacios de la Red Natura 2000 delimitada en Canarias en cumplimiento de la Directiva Hábitats, traspuesta al ordenamiento jurídico español por el *Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre*, -Zonas de Especial Conservación **–**ZECs- recogidas en el *Decreto 174/2009, y Zonas de Especial Protección para las Aves* -ZEPAs- designadas en virtud de la *Directiva 79/409/CEE del Consejo*-: el ámbito de estudio **NO** se encuentra dentro, ni linda con ningún espacio clasificado por tal figura de protección.

Los espacios protegidos más próximos son La Reserva Natural de Maspalomas, y el Paisaje Protegido de Fataga, localizados a una distancia aproximada de 1.000 y 2.000 metros respectivamente. Ambos son considerados igualmente Zonas de Especial Conservación por la Red Natura 2000. Igualmente, aparece en las inmediaciones el ZEC Amurga (43_GC), localizado a unos 600 metros medidos en línea recta y a unos 300 metros el ZEC Marino, Sebadales de Playa del Inglés.

Este ámbito se conforma por una decena de parcelas o unidades catastrales en las que se localizan edificaciones y usos industriales con apreciable diversidad en cuanto a la forma urbana resultante y su intensidad funcional (industria, almacenes, depósito de vehículos, etc).

4.1.1.- INFORMACIÓN CATASTRAL

Como se ha visto con anterioridad, la superficie de la Modificación Menor del suelo que comprende la UE nº 47, se trata de un área conformada por tres piezas distintas de suelo, algunas inmersas en la trama urbana y con características urbanísticas similares y otra con carencia de servicios, pero todas ellas pendiente de urbanización y gestión. Pero lo más relevante es que tienen circunstancias muy distintas en cuanto a su propiedad. Dos de ellas pertenecen a un solo promotor y una de ellas con su

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 16/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 322/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

propiedad muy fraccionada, tal como podremos ver a continuación por los datos registrales y catastrales de cada una de estas bolsas de suelo.

- **Unidad de Actuación 1 (Bolsa 1):**

Se encuentra con suelos parcialmente construidos, la zona con fachada principal a la Avenida de Moya y con fachada trasera al futuro viario como continuación de la calle Alcalde Enrique Jorge.

TITULAR	DIRECCIÓN	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE (M²)
South East S.L.	Avda. de Moya 48	4111409DS4741S	2604
María Rivero Rdez	Avda. de Moya 46B y 46 C	41114(08, 10 y 11)DS4741S	829
DISA	Avda. de Moya 46	4111404DS4741S	2090
Lico Leasing	Avda. de Moya 44	4111403DS4741S	833
Pinaro Beach	Avda. de Moya 42B	4111414DS4741S	849
Archi Invest	Avda. de Moya 42	4111413DS4741S	848
Domingo Alonso SA	Avda. de Moya 40	4111401DS4741S	1012
Sabine Mireille Dorval	CL Ampliación Bellavista ES1	4111406DS4741S	3158
Anidia SA	Avda. de Moya 38	4111407DS4741S	2531
Las Palmas Bus SA	Avda. de Moya 36	4211501DS4741S	7471
Hros. Constantino Toribio	Avda. de Moya 34	4211502DS4741S	1472
Euromuebles SL	Carretera Gral nº 4	4312001DS4741S	1012
Hnos. Sta. Cazorla	Carretera Gral nº 4	4312001DS4741S	1012
Loro Parque SA	Carretera Gral nº 4	4312001DS4741S	3473
Stgo. Suarez Medina	Carretera Gral nº 2C	4312002DS4741S	2016
Ventura Santana Medina	Carretera Gral nº 2A	4312003DS4741S	2010
Hoteles Lopez SL	Carretera Gral nº 2	4312004DS4741S	1963
Hros. del Castillo y del Castillo	CL Ampliación Bellavista UR		118391
Endesa	CL Ampliación Bellavista ES1	4111412DS4741S	23
Peatonal Público			920

Listado de parcelas. Fuente: Documento Memoria Modificación Menor.



- **Unidad de Actuación 2 (Bolsa 2):**

La finca se corresponde con la **parcela catastral con referencia 4113101DS4741S0001HT**, con superficie de **15.730,00 m2**, con uso deportivo y superficie construida de 2.066,00 m2. Es la conformada por la finca del Antiguo Canódromo.

Sin embargo, según reciente levantamiento topográfico efectuado por el ingeniero técnico en topografía, don Juan Manuel Fuentes García, colegiado nº 6035 del ilustre colegio oficial de ingenieros técnicos en topografía, delegación regional de Canarias, y según reciente medición practicada la finca tiene una superficie total de DIECISEIS MIL TREINTA CON SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (**16.030,76 m2**).

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 17/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

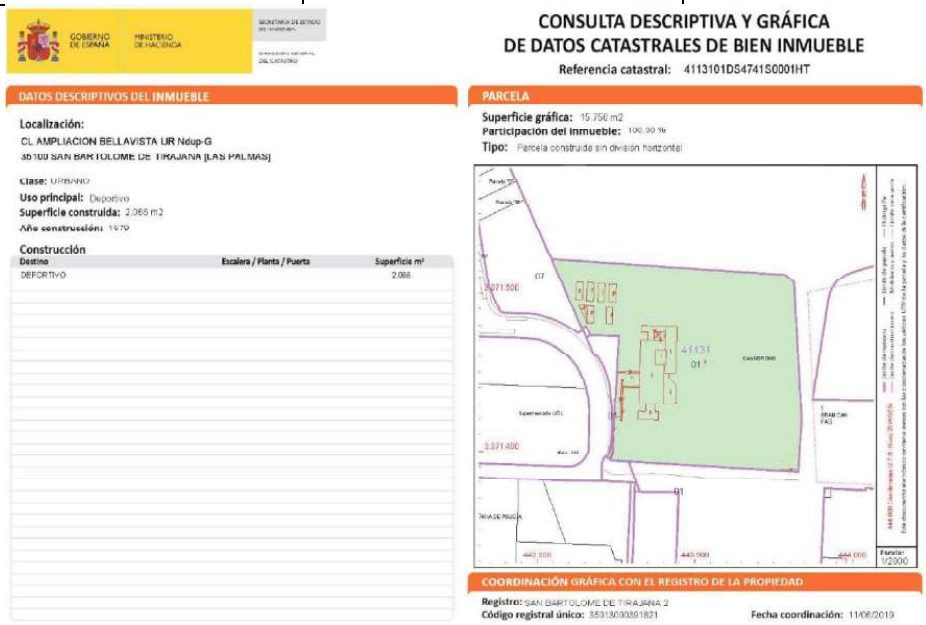
Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 323/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Por tanto, a pesar de que las superficies catastral y registral coinciden con 15.750,00 m2, tomaremos como superficie real la que se ha obtenido recientemente, que, aunque es similar, 16.030,76 m2, difiere no solo ligeramente en superficie sino en sus puntos georreferenciados, tal como vemos en el plano insertado anterior. Al contar esta unidad con parte del vial de acceso (Calle alcalde Enrique Jorge), la superficie total de esta Unidad de Actuación es de **17.286 metros cuadrados**.

Referencia catastral	Identificación	Superficie (m2)
113101DS4741S0001HT	Parcela que albergaba el antiguo canódromo	15.750


CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE
Referencia catastral: 4113101DS4741S0001HT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL AMPLIACION BELLAVISTA UR Ndup-G
35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Clase: URBANO
Uso principal: Deportivo
Superficie construida: 2.066 m2
Año construcción: 1979

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
DEPORTIVO		2.066

PARCELA
Superficie gráfica: 15.750 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD
Registro: SAN BARTOLOME DE TIRAJANA 2
Código registral único:
Fecha coordinación: 11/06/2019

- **<u>Unidad de Actuación 3 (Bolsa 3):</u>**

La finca se corresponde con la **parcela catastral con referencia 4512101DS4741S0001WT** con superficie de 118.391,00 m2, a la que habría que deducir los 30.389 m2 aportados a la UA1, los 548,24 m2 aportados a la UA2 y el SG de la Estación prevista en el PTE-21, restando en esta Unidad de Actuación 77.645 m2, más 2.895 m2 del SG adscrito**, con un total de 79.832 metros cuadrados.**

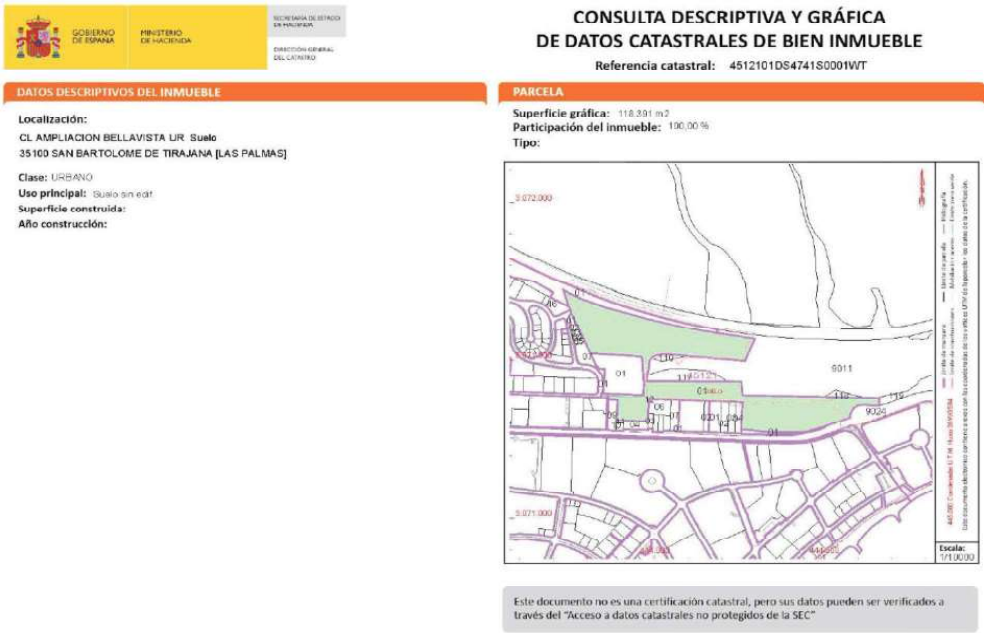
Referencia catastral	Identificación	Superficie (m2)
4512101DS4741S0001WT	Parcela mayor de espacio desocupado	118.391

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 18/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 324/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55



GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4512101DS4741S0001WT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL AMPLIACION BELLAVISTA UR Suelo
35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA [LAS PALMAS]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 118.391 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

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

Bolsa 1, la que se encuentra con suelos parcialmente construidos, la zona que se encuentra entre la Avenida de Moya y la continuación de la calle Alcalde Enrique Jorge, tiene una **superficie total de 68.554,00 m2**, en los que se encuentran incluidos varios propietarios, entre ellos los propietarios de la **bolsa 3** con 30.389 m2.

Bolsa 2, la conformada por la finca del Antiguo Canódromo, según reciente levantamiento topográfico, **la superficie** de esta bolsa de suelo asciende a **16.030,76 m2**, más 1.255,24 m2 de los Sres. Del Castillo y Del Castillo que proceden de la calle Alcalde Enrique Jorge dentro de la UA2 y su perpendicular.

Bolsa 3, el resto del suelo. En este caso hay que destacar que la totalidad de la finca catastral, que es única, tiene una superficie de 118.391, 00 m2. Sin embargo, dado que se produce la afección del PTE-21 de 1.431,44 m2 más 2.895 metros cuadrados del Sistema General que se adscribe a esta UA y las afecciones antes reseñadas, dentro de esta bolsa de suelo, la superficie pasa de 118.391,00 m2 a 85.584,29 m2. Pues bien, de esta superficie, solo 76.937 m2 más los 2.895 m2 del SG adscrito, **están dentro de esta bolsa de suelo**. El resto, 5.752,29 m2, se encuentran dentro de la bolsa de suelo que formo parte del PMM del Veril antes reseñado.

Por lo tanto: 68.554 m2 + 17.286 m2 + 79.832 m2= **165.672 m2**

4.2.- ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES. MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

A continuación, se describen brevemente las alternativas de ordenación estructural y pormenorizada del ámbito de estudio, abordándose seguidamente la evaluación de sus efectos ambientales.

- Alternativa 0: Modelo ordenado por el Plan General vigente.

- Alternativa 1: Modelo de ordenación con desarrollo del suelo a través de dos unidades de actuación de forma independiente.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 19/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 325/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

- Alternativa 2: Modelo de ordenación con Modelo de ordenación con desarrollo del suelo a través de tres unidades de actuación de forma independiente.

- **ALTERNATIVA 0: Modelo ordenado por el Plan General vigente**

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

Así, la parcela donde se ubicaba el antiguo Canódromo mantendría un uso deportivo, con una edificabilidad de 0,26 m²/m². Las demás parcelas conservarían los usos y edificabilidades asignados a cada una, conforme al cuadro expuesto anteriormente, manteniendo asimismo los parámetros de ocupación, altura y demás condiciones establecidas en sus fichas específicas.

B. DATOS BÁSICOS	
B 1. Superficie	165.000 m²
B 2. Ordenanza	Uso de Residencial Permanente

C. OBJETIVOS
-EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS -EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

D. CESIONES

E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO	
El plazo de edificación será de 4 años desde la entrega de la Urbanización al Ayuntamiento	
F. GESTIÓN: COMPENSACIÓN	**G. PLAZO:** 2 AÑOS

PARCELA	SUPERFICIE M²	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	M² CONSTRUIBLES
RCA1	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA2	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA3	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA4	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA5	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA6	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA7	4.320,00	0,8	3.456,00
RCA8	4.320,00	0,8	3.456,00
RCA9	8.125,00	0,8	6.500,00
RCA10	11.500,00	0,8	9.200,00
OF	3.600,00	0,6	2.160,00
ES	3.200,00	0,25	800
C	8.600,00	1,5	12.900,00
CA	880	1	880
ZD	18.000,00	0,26	4.703,00
TOTAL	**91.895,00**	**0,73**	**67.512,00**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

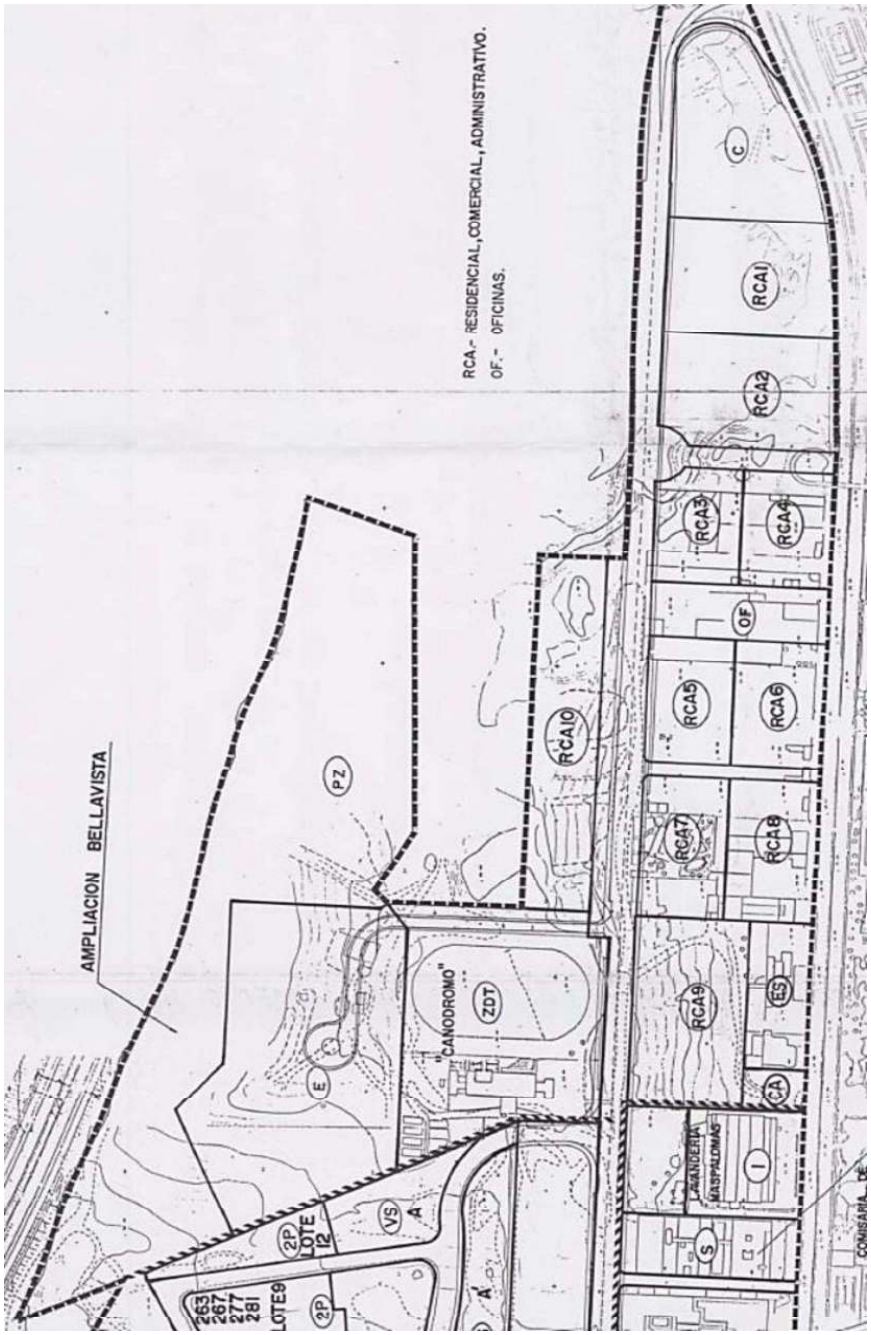
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 20/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 326/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55



Representación gráfica de la Alternativa 0.

- **ALTERNATIVA 1: Desarrollo del suelo a través de dos unidades de actuación de forma independiente**

En esta opción, se propone la gestión y desarrollo del suelo mediante solo dos Unidades de Actuación diferenciadas, permitiendo que, en caso de que los propietarios de cada una tengan intereses o tiempos

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 21/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 327/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

de ejecución distintos, puedan desarrollarse de manera independiente. Así, se establece la Unidad de Actuación 1, la de mayor extensión, que agrupa a los propietarios ajenos al suelo del Canódromo, y la Unidad de Actuación 2, correspondiente a este último.

En esta alternativa 1, en la que se plantea el desarrollo independiente del suelo que pertenece al propietario del Canódromo del resto, se comprueba a continuación y se garantiza que se cumple con las superficies de cesiones y dotaciones con arreglo a la legislación de aplicación en cada una de las Unidades de Actuación.

Se define en los planos de ordenación, preparados al efecto, la ubicación de las parcelas de Espacios libres, equipamientos y dotaciones, así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos.

En esta alternativa 1 de ordenación, que, a diferencia de la alternativa 0, permitirá el desarrollo del suelo y su transformación, a través de las Unidades de Actuación de forma independiente, quedará cada una de las Unidades de Actuación vinculadas a tres cuestiones fundamentales como condicionantes para su desarrollo y gestión.

El suelo de de UA_1 de esta alternativa 1, además de las reservas establecidas en la Ley 4/2017, queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, en el resto del tramo que no abarca la fachada del Canódromo, vial paralelo a la GC-500, hasta su conexión con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril.

Igualmente están condicionados a la ejecución de parte del tramo paralelo al de la calle Alcalde Enrique Jorge por su parte superior a continuación del tramo que supera la UA_2 para dar acceso a la parcela dotacional deportiva y a las viviendas aisladas de esa parte del sector.

También tendrá que resolver la canalización del pequeño barranquillo de la parte superior del sector hasta la zona del Cañizo.

La superficie de la UA_1 es de 150.696,17 m². Según los datos catastrales, esta área corresponde a 153.136,00 m², de los cuales se deduce la parte del suelo destinada a viarios compartidos con la UA_2, tanto en la vía que conecta con Bellavista (calle Alcalde Enrique Jorge) como en el vial paralelo a esta por la parte superior, facilitando el acceso a las viviendas unifamiliares ubicadas en el oeste del sector.

De acuerdo al detalle justificado en el Documento Borrador se resumen los siguientes parámetros:

La Unidad de Actuación 1 tiene los siguientes aprovechamientos:

- Superficie de la UA.1 ……..148.386 m2
- Superficie de parcelas ……. 78.120 m2
- Superficie edificable …… 153.640 m2e
- Unidades de Aprovechamiento …. 223.848 UA

Su aprovechamiento medio es de: AM ----- 223.848 / 148.386,00 = 1,510 UA/m2

La Unidad de Actuación 2 tiene los siguientes aprovechamientos:

- Superficie de la UA.2 ……..17.286 m2
- Superficie de parcelas ……. 8.838 m2
- Superficie edificable …… 25.008 m2e
- Unidades de Aprovechamiento …. 23.875 UA

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

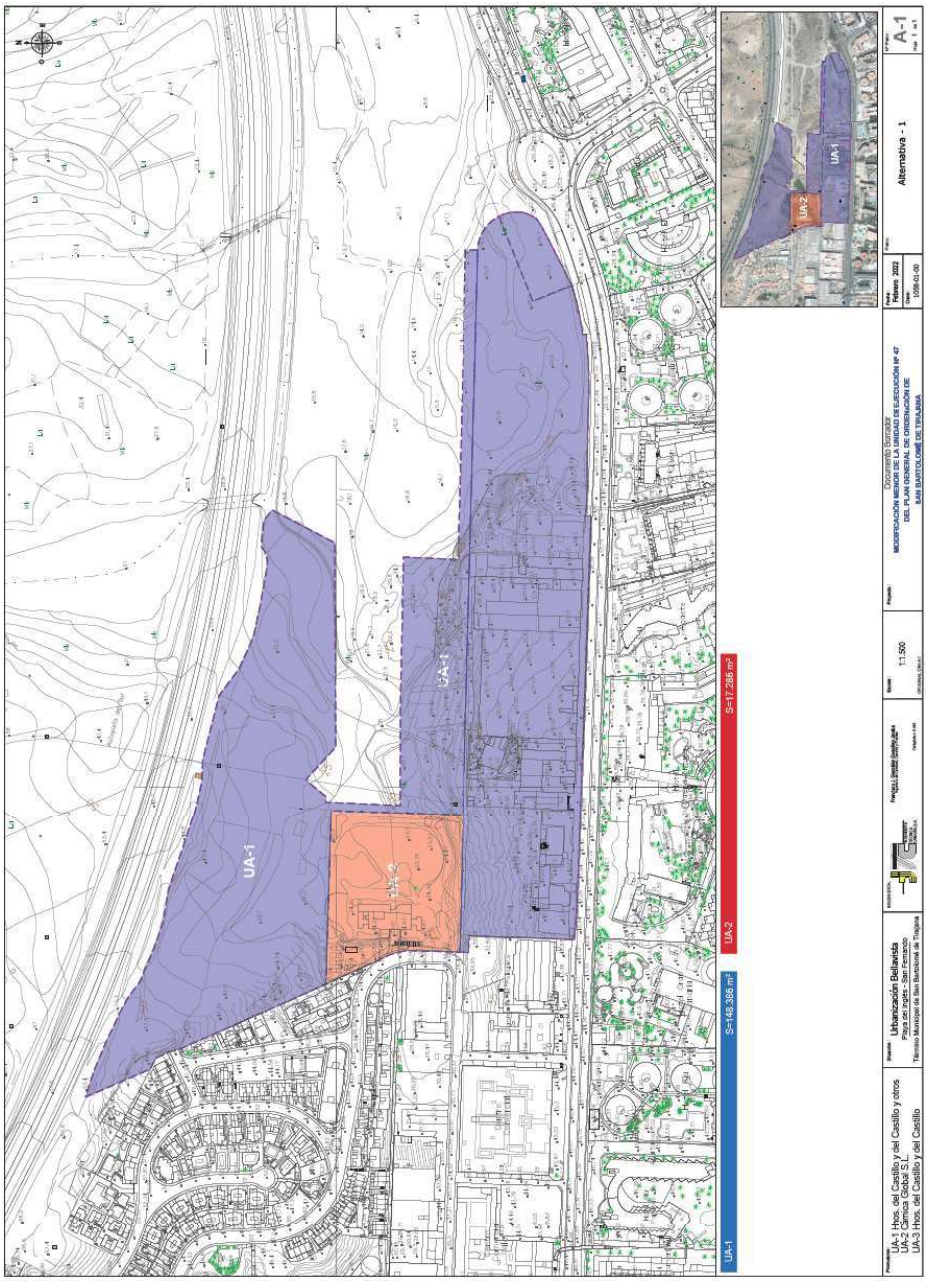
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 22/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 328/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Su aprovechamiento medio es de: AM ----- 23.875 / 17.286 = 1,381 UA/m2
No existiendo una diferencia de +-15% en sus aprovechamientos.



Representación gráfica de la Alternativa 1.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 23/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 329/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

- **ALTERNATIVA 2: Desarrollo y gestión del suelo a través de tres Unidades de Actuación de forma independiente**

Dado que el documento de Modificación Menor, independientemente de que la gestión del suelo se haga conjuntamente o de forma independiente, fija de forma general la ubicación de las parcelas de espacios libres, equipamientos y dotaciones así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos de cada una de las Unidades de Actuación, las tres Unidades de Actuación se obligan a dejar el suelo correspondiente a las cesiones que corresponde a cada una de ellas, en los suelos que para ello quedan definidos en este documento.

Esta alternativa 2 de ordenación, que, a diferencia de la alternativa 1, permitirá el desarrollo y gestión de cada una de las Unidades de Actuación de forma independiente, queda vinculada igualmente a tres cuestiones fundamentales.

Por un lado, **la canalización del barranco**, conectando la canalización existente en Bellavista y que muere en la fachada del antiguo Canódromo, con el Barranco de El Veril o Cañizo, que **le afectará exclusivamente a la Unidad de Actuación 2**, la que afecta a la parcela del antiguo Canódromo, en la gestión y desarrollo de esa pieza de suelo.

La gestión de esta Unidad de Actuación 2 **también queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge**, vial paralelo a la GC-500, que conecta la urbanización colindante de Bellavista con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril.

Vamos a analizar los aprovechamientos de cada Unidad de Actuación:

La Unidad de Actuación 1 tiene los siguientes aprovechamientos:

- Superficie de la UA.1 …….. 68.544 m2
- Superficie de parcelas ……. 51.762 m2
- Superficie edificable …… 48.428 m2e
- Unidades de Aprovechamiento …. 99.080 UA

Su aprovechamiento medio es de: AM ----- 99.080 / 68.544,00 = 1,445 UA/m2

La Unidad de Actuación 2 tiene los siguientes aprovechamientos:

- Superficie de la UA.2 ……..17.286 m2
- Superficie de parcelas ……. 8.838 m2
- Superficie edificable …… 25.008 m2e
- Unidades de Aprovechamiento …. 23.875 UA

Su aprovechamiento medio es de: AM ----- 23.875 / 17.286 = 1,381 UA/m2

La Unidad de Actuación 3 tiene los siguientes aprovechamientos:

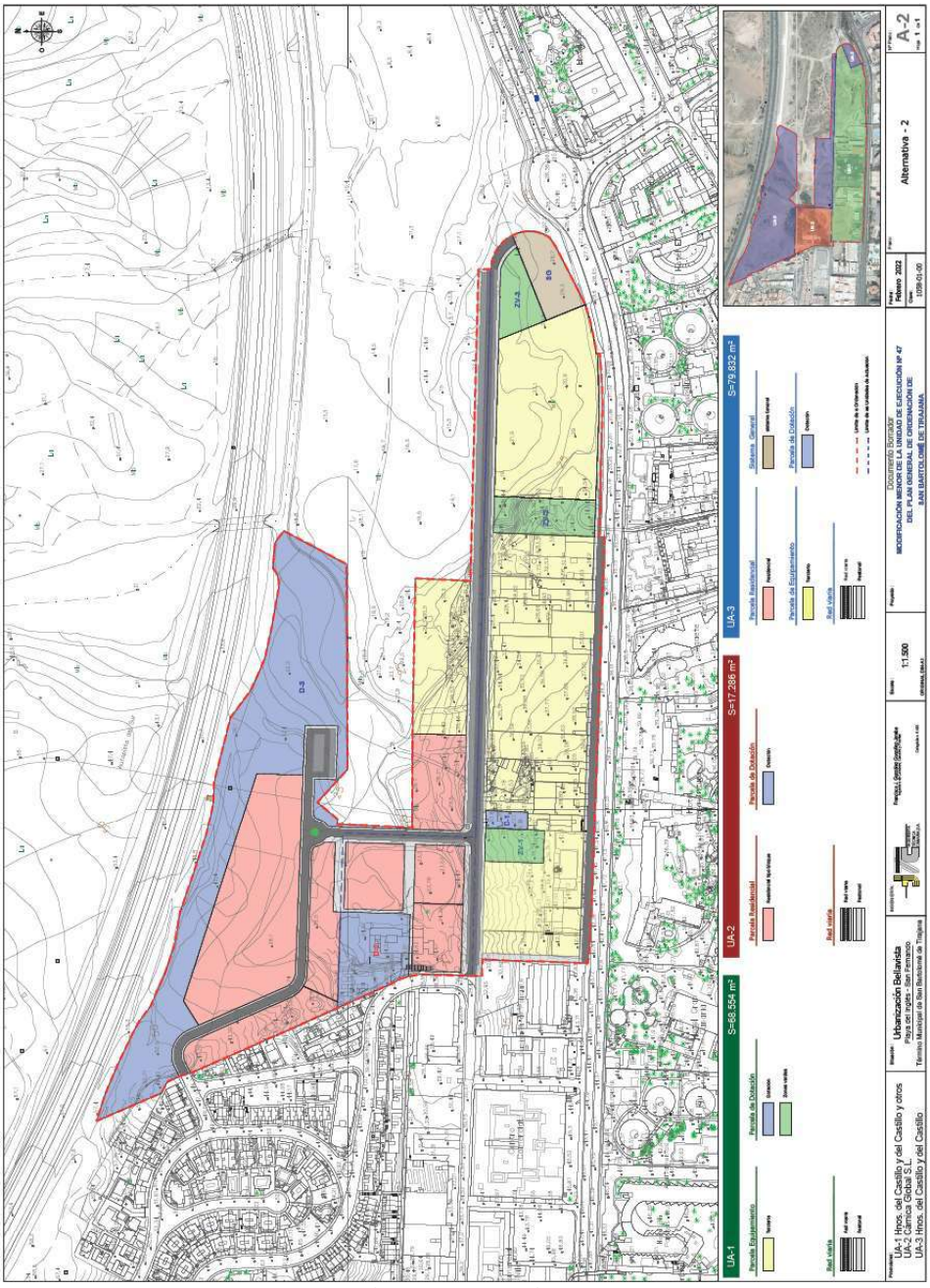
- Superficie de la UA3 …….. 79.832 m2
- Superficie de parcelas ……. 35.240 m2
- Superficie edificable …… 96.284 m2e
- Unidades de Aprovechamiento …. 100.880UA

Su aprovechamiento medio es de: AM ----- 100.880 / 79.832 = 1,264 UA/m2

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 24/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 330/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

	Superficie	Sup. Edif.	UA	AM	Diferencial
UA1	68.554,00	48.428,00	98.717,00	1,440	6,75%
UA2	17.286,00	25.008,00	23.875,71	1,381	2,39%
UA3	79.832,00	96.284,00	100.887,00	1,264	-6,32%
Total	**165.672,00**	**169.720,00**	**223.479,71**	**1,349**	



Representación gráfica de la Alternativa 2. Distribución de usos

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 25/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 331/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

5.- EL DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN MENOR

La Modificación Menor se impulsa al amparo de la Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y su materialización se hará efectiva a través correspondiente Proyecto de Urbanización o de ejecución.

El procedimiento reglado de aprobación de la modificación incluye, como se ha indicado anteriormente, la evaluación ambiental estratégica simplificada, que viene determinada por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, donde se establecen las bases que deben regir la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que pueden tener efectos significativos sobre el medio ambiente, así como por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Además de los plazos establecidos en la legislación aplicable para la aprobación sustantiva de la Modificación Menor, las fases de la tramitación para su aprobación conforme a la legislación en materia de Evaluación Ambiental, desde el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada hasta su culminación con la formulación del Informe Ambiental Estratégico, son las siguientes:

a) Solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica simplificada
b) Consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas
c) Informe ambiental estratégico
d) Publicidad de la adopción o aprobación del plan o programa

En los artículos 29, 30, 31 y 32 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental se describen con detalle los plazos y procedimientos establecidos en dicha legislación para la preceptiva tramitación ambiental. Se resumen en el siguiente esquema:



El desarrollo previsible de la Modificación del PGO está condicionando por su entrada en vigor, partiéndose de la premisa de que la alternativa propuesta en la misma es más coherente con los objetivos perseguidos.

Los capítulos estructurantes del desarrollo previsto para las determinaciones recogidas son:

- Presentación de la Solicitud de Modificación al Órgano Ambiental para su procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

- Información Pública, audiencia a las personas propietarias del suelo y a las administraciones afectadas.

- En su caso, definición del Informe Ambiental Estratégico.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 26/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 332/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

- Aprobación de documento de Aprobación Inicial de la Modificación del PGO por el Pleno del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana y continuación del procedimiento hasta su aprobación definitiva y publicación normativa.

- Desarrollo de las actuaciones susceptibles de ejecutarse según la normativa de la Modificación.

- Control ordinario de la actuación urbana a través del procedimiento de autorización de licencia urbanística u otra instrumentación gestionada por el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

- Culminación del proceso de normalización urbanística en las parcelas bajo el régimen del Suelo Urbano.

6.- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN MENOR EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO

En este apartado se identificarán y valorarán los distintos factores del medio, tanto bióticos como abióticos, así como algunos aspectos socioeconómicos de interés, en la zona de estudio y en su entorno, que se pueden ver afectados por las determinaciones de la Modificación Menor.

6.1.- SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO

Desde el punto de vista medioambiental, el ámbito en cuestión se caracteriza por un entorno urbano perimetral que se extiende entre la Autovía GC-1, la Avenida de la Unión Europea y la urbanización residencial de Bellavista, dentro del contexto territorial del conjunto turístico de Plan del Inglés-Maspalomas.

Por un lado, tenemos una zona de suelos parcialmente edificados que hacen frente a la Avenida de Moya, y la continuación de la calle Alcalde Enrique Jorge (aún sin urbanizar), en una trama urbana que incluye una bolsa de suelo desocupado pendiente de gestión y ejecución para completar la urbanización. Otra parte del área está ocupada por los vestigios de las instalaciones del Canódromo, actividad que cesó hace unos años.

Esta superficie cuenta con una sentencia judicial que reconoce la licencia de obra para su remodelación, acompañada de un informe técnico fechado el 8 de julio de 1998 que clasifica el terreno como Suelo Urbano No Consolidado. Está pendiente de gestión y ejecución para ser considerado Suelo Urbano Consolidado. Esta bolsa de suelo tiene acceso a todos los servicios urbanísticos a través de la calle Alfredo Kraus y la futura calle Alcalde Enrique Jorge.

En cuanto a otra bolsa de suelo, se encuentra en una situación que no cumple los requisitos para ser clasificada como Suelo Urbano. Esta zona incluye parte del nudo de la estación situada en El Veril, aunque su tamaño no afecta significativamente a la ordenación propuesta, ni altera el esquema estructural general.

El ámbito de la Modificación se encuentra en un entorno atravesado por dos importantes vías de comunicación con alta densidad de tráfico: la Avenida de la Unión Europea (GC-500) y la Autopista GC-1. Estas carreteras actúan como barreras físicas, dificultando la conexión funcional entre el ámbito y su entorno urbano y territorial. Esta compleja relación influye en la planificación y diseño urbanístico de la zona.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 27/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 333/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

En el margen de la GC-1, se localizan escarpes y terrenos improductivos, junto a antiguos cultivos que actualmente se encuentran abandonados. Estos elementos conforman un conjunto paisajístico y ambiental significativo que debe ser considerado en la ordenación detallada propuesta.

De forma general, el ámbito está situado en una zona urbanizada con una especialización turística, donde se distribuyen inmuebles de uso hotelero y extrahotelero. Estos edificios están organizados de forma irregular, con espacios ajardinados y una estructura viaria que conecta con la GC-1, los centros comerciales y de ocio de la zona, así como con las playas cercanas. La tipología edificatoria es variada, con construcciones exentas tipo bungalow, combinadas con edificios de hasta ocho plantas.

Finalmente, en el margen oeste se encuentra el núcleo residencial de Bellavista, caracterizado por una construcción de baja densidad, con una variedad arquitectónica que incluye inmuebles residenciales colectivos, dúplex, villas, etc.

A continuación se muestran imágnes del estado actual del ámbito y su entorno:





Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 28/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 334/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55



Interior del ámbito





Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 29/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 335/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55



Zona y restos del Canódromo.

6.2.- GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA

6.2.1.- GEOLOGÍA

Como se aprecia en la imagen adjunta, elaborada a partir del MAPA GEOLÓGICO DE ESPAÑA E. 1:25.000 del INSTITUTO GEOLÓGICO Y MINERO DE ESPAÑA, el sustrato **geológico** en el interior de la superficie de estudio es variado y viene definido por Lavas fonolíticas, fonolítico-nefelínicas y, a veces, traquíticas peralcalinas del primer ciclo volcánico; Depósitos y sedimentos aluviales antiguos, y de terrazas fluviales; Depósitos aluviales actuales, y de fondo de barranco y de valle del cuaternario y en menor medida Depósitos antrópicos.

- **Unidades geológicas volcánicas:**

Lavas fonolíticas, fonolítico-nefelínicas y, a veces, traquíticas peralcalinas: se trata de una de las litologías más extendidas de la isla de Gran Canaria. Estos materiales constituyen las últimas emisiones del Ciclo I (Mioceno). El mayor afloramiento de toda la isla (>35 km^2) es el "tablero", que aflora en el sur, entre los barrancos de Tirajana y Fataga. La potencia máxima visible supera los 500 m, en las proximidades de Amurga. De manera general, los distintos apilamientos están integrados por coladas fonolíticas, traquíticas y traquifonolíticas de 2-22 m de espesor individual. Los materiales poseen un color verdoso, presentan un lajeado muy característico y su textura es afanítica (tan sólo destacan, cristales de sanidina de entre 2 y 4 mm.). Pertenecen al Ciclo I.

Este tipo de materiales, se localizan básicamente al noroeste del ámbito de estudio.

- **Unidades geológicas sedimentarias y antrópicos:**

Depósitos aluviales, actuales y de fondo de barranco y de valle: se aprecia en los principales barrancos de la isla. En general, se trata de depósitos detríticos, poco potentes, constituidos por arenas oscuras y gravas polimícticas y heterométricas. Las potencias no suelen superar los 4-5 m., siendo los valores más frecuentes entre 1 y 3 m.

Depósitos y sedimentos aluviales antiguos, y de terrazas fluviales: son depósitos de origen torrencial, con espesores y altitudes diferentes respecto de los cauces actuales, al igual que en el caso anterior

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 30/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 336/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

están compuestos por gravas polimícticas y heterométricas. Se sitúa en la parte sur del ámbito, contiguo a la GC-500.

Depósitos antrópicos: en última instancia, son destacables las escombreras existentes, que ocupan una gran extensión el ámbito de actuación del presente Plan. Se encuentran en la parte sur del ámbito de actuación, próximos a la carretera GC-500. Además, relacionados con la construcción de la GC-1, encontramos una superficie ocupada por estos materiales (rellenos de carretera), contigua a dicha autovía.

Este tipo de materiales sedimentarios y depósitos antrópicos se localizan en todo este y sector sur del ámbito de estudio.

Los materiales del tipo coladas, así como los materiales sedimentarios indicados, se encuentran ampliamente representados en el sector sureste de Gran Canaria, y carecen de singularidad, interés didáctico o científico desde el punto de vista geológico.



Mapa geológico de Canarias. Fuente: IDECanarias

Cabe concluir, en base a la información disponible a escala regional anteriormente expuesta, y tras un análisis preliminar del terreno, que no existen condicionantes desde el punto de vista de la geotecnia que impidan el desarrollo urbanístico del espacio, independientemente de la necesidad de estudios geotécnicos de detalle precisos para fases de proyectos de desarrollo urbanístico y edificatorio del sector.

6.2.2.- GEOMORFOLOGÍA

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 31/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 337/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Desde el punto de vista **geomorfológico**, el ámbito de estudio se encuentra inserto en la amplia plataforma sedimentaria que se extiende en la zona sureste de Gran Canaria, en el entorno de los tramos próximos a la desembocadura de los barrancos del Cañizo y de Las Fuentes.

El aspecto geomorfológico de este sector se ha visto modificado notablemente, tanto por los usos agrarios del pasado, como por la presencia de edificaciones con distintos usos, así como por la distribución de acopios de tierra y otras actividades antrópicas (taludes de terraplenes de la GC-1), que enmascaran las características naturales del terreno.

La superficie presenta escasa pendiente general, con una leve pendiente e inclinación hacia el centro de la parcela.

El área de modificación en Bellavista se ubica en una zona de transición topográfica entre las estribaciones de un promontorio, que quedó separado del borde sur de las Rampas de Amurga debido a la construcción de la Autovía, y un fondo de valle que se extiende en dirección Oeste-Este, donde desembocan los barrancos de Buenavista, El Cañizo y Fuentes, antes de reorientarse hacia el sur y desembocar al mar en la Playa de Las Burras.

El tramo superior, en el margen occidental, corresponde a las estribaciones de una de las rampas de Amurga, que desciende desde el interior del municipio en dirección norte-sur, y está atravesado por una red de barrancos y barranquillos con la misma orientación.

Las rampas presentan una litología de lavas fonolíticas heredadas del Ciclo I de formación insular (Mioceno). Esta unidad abarca una extensa superficie y se distribuye por casi toda la isla. Los materiales corresponden a las últimas emisiones del Ciclo I (Mioceno), predominando en el sector norte las coladas fonolíticas traquíticas y traquifonolíticas de entre 2 y 20 m de espesor individual. Se trata de materiales antiguos con una proporción dominante de roca madre, lo que otorga al paisaje un tono marrón-verdoso característico.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

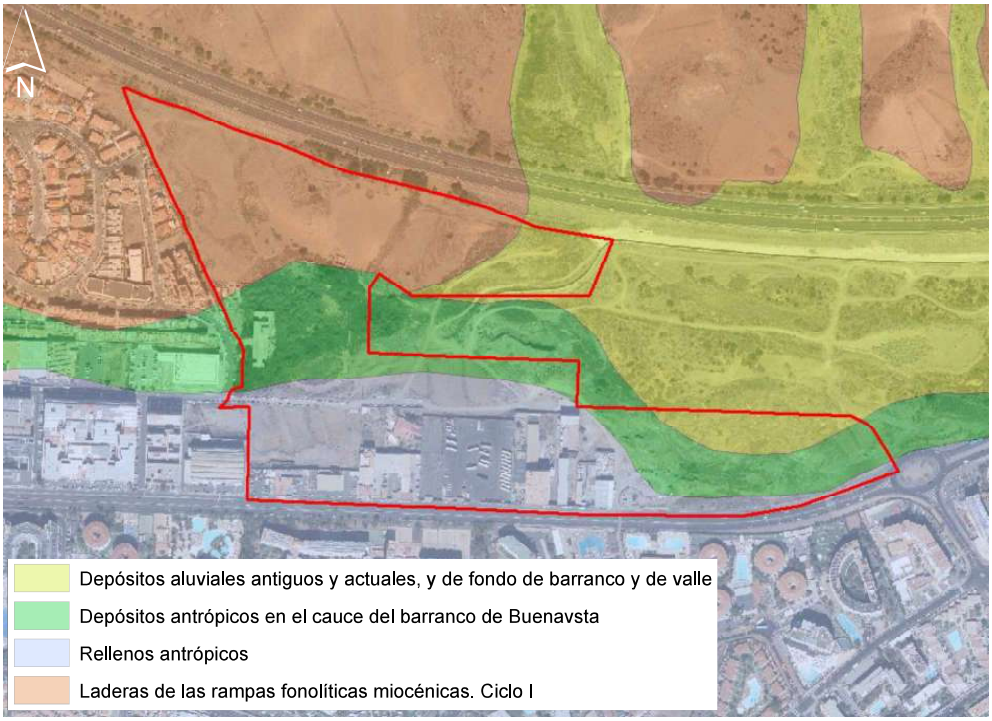
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 32/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 338/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55



Unidades geomorfológicas del ámbito.



Ejemplo de las Rampas de Amurga en el entorno de la GC-1 junto al ámbito de estudio.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 33/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 339/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55



Detalle del fonde de valle aluvial.



Detalle de las zonas de depósitos antrópicos en el cauce del barranco propiciado por el desarrollo de la zona residencial de Bellavista.

Con carácter general, la superficie de estudio y su entorno muestran un nulo valor geomorfológico y notable grado de alteración de las formas y texturas del relieve original como consecuencia de la ocupación antrópica, sin presentar en ningún espacio interés desde el punto de vista de la geomorfología.

6.2.- EDAFOLOGÍA Y ÁREAS DE INTERÉS AGRÍCOLA

La característica general de los suelos que se localizan en el interior del ámbito de actuación es su avanzado estado de degradación, condicionado principalmente por la erosión, además de la antropización a la que se han visto sometidos, especialmente por vertidos, así como la apertura de caminos y pistas de tierra, que dan como resultado distintas áreas con un valor edafológico muy bajo.

Así, desde el punto de vista del interés edafológico del ámbito, los suelos de Bellavista son resultados de una ocupación irreversible del crecimiento urbano, así como por la proliferación de depósitos antrópicos en una proporción mayoritaria de la superficie analizada.

Una componente edáfica de relevancia en el ámbito de estudio son los Antroposoles, tratándose de depósitos detríticos caóticos provocados por la acción humana, compuestos por arenas y cantos de granulometría variable sin ninguna ordenación interna, que han sido removidos y acumulados en esta zona durante la realización de obras de construcción y la demolición o de ejecución de infraestructuras.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 34/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 340/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Aquí también se han incluido los materiales acumulados necesarios para la construcción de los viarios con conforman la GC-500 y la GC-1. La capacidad agrológica de estos suelos es muy baja.

En la superficie de estudio no se identifican tipos edáficos de interés ni de elevada capacidad agrológica, los suelos, donde aparecen, están muy deteriorados, presentan una elevada pedregosidad, y un espesor escaso, por lo que en principio no se consideran de valor para su reutilización.

6.3.- CLIMA Y CALIDAD DEL AIRE

- **CLIMA**

En relación con la **caracterización climática**, a continuación, se aportan datos climáticos completos y su respectivo análisis a escala local de la Modificación Menor tomándose como base, para ellos, el Atlas Climático de Canarias, con fuente en la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación territorial ha puesto a disposición.

Las variables climáticas estudiadas tienen que ver con: temperatura media, temperatura máxima, temperatura mínima, precipitaciones, nubosidad, humedad relativa y viento.

El clima en el que se enmarca el archipiélago canario es el resultado de la interacción de dos conjuntos de factores que actúan a distinta escala: la dinámica atmosférica propia de latitudes subtropicales; y la influencia que proporciona el hecho de ser, en general, territorios insulares con un relieve abrupto, bañadas por una corriente oceánica marina fría y próximas al continente africano.

Los rasgos climáticos esenciales son el resultado de la alternancia de anticiclones cálidos subtropicales, que dan lugar a un tiempo estable, y de borrascas del frente polar, no muy frecuentes, que provocan un tiempo lluvioso y marcado por la inestabilidad.

En general, Gran Canaria se caracteriza por tener veranos cálidos e inviernos moderados, con precipitaciones de estacionalidad marcada en otoño e invierno y muy escasas en verano.

El ámbito de estudio se dispone, según la clasificación de Köppen, en la interface entre el clima estepárico cálido u templado con verano seco y cálido.

La zona de estudio se ubica en la proximidad de la costa meridional de la isla de Gran Canaria, a una altitud escasa respecto al nivel del mar. Estas circunstancias condicionan la existencia de un clima de temperaturas moderadas, escasas precipitaciones y una fuerte insolación.

Las temperaturas medias anuales se sitúan en torno a los 20°C, como es muy común en Canarias, debido sobre todo a las frías corrientes marinas. Las oscilaciones térmicas, tanto diurnas como nocturnas están poco marcadas.

Atendiendo a los datos oficiales recogidos en la estación termopluviométrica del Aeropuerto de Gran Canaria, que pueden ser asumibles en este entorno; El análisis hidrológico revela que esta zona tiene un volumen reducido de precipitaciones, con menos de 50 mm anuales, concentrándose principalmente entre noviembre y febrero (aproximadamente el 80% del total anual).

Estas condiciones de temperatura y precipitación definen un clima desértico cálido con verano seco, lo cual influye directamente en otros parámetros territoriales.

El rasgo más notorio es su irregularidad estacional (tiene lugar de manera discontinua durante los meses invernales) y su elevada intensidad horaria, en forma de tormentas de gran intensidad,

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 35/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 341/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

provocando incluso inundaciones en algunos puntos del municipio, sobre todo en las zonas bajas del mismo. Por el contrario, los meses de mayo, junio, julio, agosto y, en menor medida, septiembre, presentan una sequedad extrema, hasta el punto de que, en los meses de julio y agosto, durante el tiempo muestreado no se ha registrado precipitación alguna.

El régimen de vientos está dominado por los alisios del norte y noreste, con velocidades medias bajas y una continuidad regular durante todo el año. Es raro que los vientos superen los 20 km/h, excepto en situaciones de inestabilidad atmosférica o fenómenos tormentosos.

	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
A	17,9	18,2	19	19,4	20,4	22,2	23,8	24,6	24,3	23,1	21,2	19,2
B	20,8	21,2	22,3	22,6	23,6	25,3	26,9	27,5	27,2	26,2	24,2	22,2
C	15	15	15,7	16,2	17,3	19,2	20,8	21,6	21,4	20,1	18,1	16,2
D	65	66	64	64	65	66	65	66	68	69	67	68
E	3,1	3	2,3	1,3	0,3	0,1	0	0,1	1,1	2,3	3,9	4,5
F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G	0,4	0,4	0,3	0,1	0	0	0	0,1	0,3	0,3	0,3	0,5
H	0,1	0,1	0,1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
J	4,1	4,4	5,5	3,1	5	7,4	11,6	11,6	6,7	4,1	3,6	3,9
K	184	191	229	228	272	283	308	300	242	220	185	179

A Temperatura media mensual/anual (°C)
B Media mensual/anual de las temperaturas máximas diarias (°C)
C Media mensual/anual de las temperaturas mínimas diarias (°C)
D Humedad relativa media (%)
E Número medio mensual/anual de días de precipitación superior o igual a 1 mm
F Número medio mensual/anual de días de nieve
G Número medio mensual/anual de días de tormenta
H Número medio mensual/anual de días de niebla
I Número medio mensual/anual de días de helada
J Número medio mensual/anual de días despejados
K Número medio mensual/anual de horas de sol

Distribución media mensual de los datos en las principales variables climáticas en la estación del Aeropuerto de Gran Canaria aplicables a la zona de estudio. Fuente. Agencia Estatal de Meteorología

El carácter abierto al primer cuadrante de los vientos del sector occidental del ámbito permite observar una mayor incidencia directa de los mismos a lo largo del año. Dicha continuidad anual permite explicar la destacada visibilidad media y la "limpieza" del perfil atmosférico, excepto en períodos de invasión del aire sahariano.

En la ubicación, por su situación al Sur de Gran Canaria, se encuentra a barlovento de los vientos alisios. Además, suele estar expuesta a la acción del aire sahariano, conocida como "tiempo sur". Ocurre en cualquier época del año, pero es en verano cuando se da con mayor frecuencia, presentando un carácter más acusado. Este viento suele tener polvo en suspensión (calima), que reduce la visibilidad y suele ir asociado a altas temperaturas (hasta 40° en zonas del interior). Su duración suele ser breve, entre 2 y 8 días.

Según lo anterior, durante casi todo el año domina el régimen hiperárido, salvo en los meses de enero, marzo y noviembre, caracterizado como árido, y los meses de diciembre y febrero con dominancia de régimen seco.

Como hemos visto, el clima de la zona es muy cálido en invierno. Sus temperaturas son muy suaves y las mínimas ni tan siquiera se han acercado al límite de las heladas, la mínima más baja registrada es de 6,5°C.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 36/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 342/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Durante el verano las temperaturas no suelen tomar valores extremos. Salvo en algunas ocasiones en las que se ha llegado a los 44°C en el mes de julio, en general las temperaturas se pueden considerar suaves, alcanzando las medias sus valores más altos en agosto y septiembre, con aproximadamente 21°C.

Las precipitaciones son en general bajas, la época veraniega no presenta prácticamente precipitaciones, se podría incluso decir que durante los meses de mayo, junio, julio y agosto no llueve.

A la vista de los datos expuestos, cabe concluir que los aspectos climáticos no presentan incidencia ni capacidad para condicionar la distribución de usos en el ámbito de estudio.

- **CALIDAD DEL AIRE**

El factor de la calidad del aire está muy relacionado con el clima, pero también con ciertas características de la superficie, así como con las actividades antropogénicas que se dan en el entorno del ámbito de actuación.

El enclave de Maspalomas se encuentra situado en el sur de la Isla de Gran Canaria, donde la circulación libre del aire apenas se ve afectada por obstáculos importantes.

En cuanto a las fuentes con capacidad para perturbar la calidad del aire del entorno, la más importante es la autovía GC-1, con un tráfico elevado de vehículos ligeros y pesados; se trata de la única vía importante de comunicación entre la capital y los núcleos poblacionales del Sur de la Isla. La contaminación se debe principalmente a los gases expelidos por los motores de combustión interna y al ruido producido por el rodaje de los vehículos, principalmente.

La propicia exposición de los terrenos frente a la incidencia de los vientos dominantes, así como la escasez de barreras topográficas significativas que impidan la libre circulación del aire, y la inexistencia a agentes o actividades con capacidad de perturbar de manera habitual los parámetros normales de este aspecto del medio, determinan que la zona disfrute de una calidad atmosférica catalogada como buena, salvo en los casos en que las condiciones atmosféricas sean adversas, tales como las situaciones de tiempo sur, en las que hay presencia de calima en suspensión.

No se detectan alteraciones olfativas significativas en la zona relacionadas con la depuradora colindante.

La estación de control más cercana al ámbito es la situada en el núcleo de Playa del Inglés, a aproximadamente 3,5 km al Este. Esta estación mide los siguientes contaminantes, SO2, NO, NO2, NOX, PM10 PM2,5 y O3, resultando una calidad media del aire calificada como buena.

ÍNDICE DE CALIDAD DEL AIRE	
Contaminante	Calidad del aire
Concentración de SO2	Buena
Concentración de NO2	Buena
Particulas en suspensión < 10um	Buena
Concentración de O3	Buena

Más allá de ser un espacio urbanizado, el área no presenta problemas significativos de calidad ambiental que afecten la salud pública, ya que no hay actividades industriales ni contaminantes. Sin embargo, la Autovía GC-1 y la Avenida de la Unión Europea son excepciones debido a su alta intensidad de tráfico.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 37/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 343/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Este tráfico genera contaminación acústica moderada a severa, especialmente durante el día, lo que puede causar problemas de salud en personas expuestas continuamente. Según la legislación sobre ruido, las zonas hoteleras y residenciales tienen objetivos similares de calidad acústica.

El perímetro interior del área de Modificación, paralelo a la GC-1, presenta niveles acústicos elevados, pero no existen medidas correctoras debido a la antigüedad del caso en San Bartolomé de Tirajana. El Mapa Estratégico del Ruido de 2012 del Gobierno de Canarias identifica esta problemática a lo largo de la GC-1.

La franja paralela a la Avenida de Moya supera los 70 dB, lo que puede generar patologías sin medidas de aislamiento acústico. Otra franja paralela muestra niveles superiores a 65 dB, causando molestias moderadas. Estos factores deben considerarse en la evaluación ambiental y en las posibles medidas correctoras para la ordenación del área.



Franjas de incidencia del ruido con hipótesis probable en el recorrido de la Autovía junto al margen norte del Ámbito

En todo caso, con lo anteriormente indicado y considerando que la zona se encuentra expuesta a la acción de barrido constante del viento que favorece la rápida dispersión de cualquier contaminante atmosférico, se puede concluir que la calidad del aire en la zona es buena.

6.4- HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA

6.4.1.- HIDROLOGÍA

El estudio hidrológico abarca los factores que se relacionan con las aguas superficiales, siendo en este sentido de interés conocer cuál es el balance entre el aporte de agua procedente de la lluvia, la evapotranspiración real, la escorrentía superficial y la infiltración, además del estudio de los procesos hidrológicos pretender determinar factores como: problemas de cantidad, calidad y disponibilidad de este recurso, además de controlar las inundaciones o la erosión del suelo, entre otros.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 38/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 344/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Como se ha señalado en un apartado anterior, la pluviometría de la zona es baja, con unas precipitaciones anuales que apenas superan los 140 mm en este sector próximo al borde costero, y las temperaturas medias generalmente sobrepasan los 20ºC.

Junto con estas características climatológicas, la fuerte insolación, condicionan una alta tasa de evapotranspiración potencial. Este elevado índice de evapotranspiración potencial, enfrentado a los bajos valores de la precipitación media anual, reducen de manera significativa los valores de infiltración y escorrentía superficial, a pesar de lo cual ésta última se manifiesta en ocasiones debido al carácter torrencial con que a menudo se presentan las precipitaciones, y favorecida además por la escasez de la cubierta vegetal y por la naturaleza del sustrato de superficie.



Cauces de Barranco. Fuente: IDE Canarias OrtoExpress Campañas 2013-2014 - Mapa Topográfico Integrado 1:5.000/1:1.000.

En cuanto a la hidrología, hay que decir que las aguas superficiales en la zona discurren intermitentemente de forma torrencial por una red de barrancos entre los que destacan el del Cañizo, con una gran mareta endorreica justo antes de su desembocadura, y que discurre al este de la zona de estudio junto al barranco de Las Fuentes.

Otro barranco de menor importancia al estar canalizado por todo el sector urbano de Bellavista localizado al oeste de la superficie de actuación, es el barranco de Buenavista, que termina en el sector difuminándose en la zona del antiguo canódromo, hasta llegar a la zona endorreica anterior, sumándose así de este modo, a las aportaciones de los cauces mencionados anteriormente.

Existen asimismo dos pequeñas torrenteras que discurren por la mitad norte del espacio,

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 39/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 345/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55



Canalización del Barranco de Buenavista a su paso por el sector urbano de Bellavista.



Imagen del cauce del Barranco del Buenavista a su paso por el sector central de ordenación a modo de barranquera.

En el ámbito se identifica un pozo de captación de aguas subterráneas, junto con un depósito, en el pasado probablemente asociado al mismo, que aparecen abandonados, ocupados por personas "sin techo".

Como conclusión, en lo que respecta a la hidrología de superficie, cabe indicar que la ordenación del ámbito deberá tener en consideración la incidencia del Barranco de Buenavista; barranco canalizado hasta el sector de estudio, donde pierde su trazado, hasta llegar a una gran zona endorreica (llanura aluvial). Además, no se deberá perder de vista los cauces de los barrancos del Cañizo y de las Fuentes localizados al este de la superficie. Por lo tanto, todos deberán ser tenidos en consideración en el desarrollo urbanístico del sector.

6.4.2.- HIDROGEOLOGÍA

Desde el punto de vista hidrogeológico, la isla de Gran Canaria está caracterizada por la existencia de un acuífero general con flujo radial desde el centro de la isla a la costa, en el que se pueden diferenciar unas zonas de preferente almacenamiento y circulación (litologías favorables, diques fracturados o niveles escoriáceos) y otras que dificultan el flujo natural (diques mineralizados y pitones, almagres, niveles de coladas masivas, aglomerados volcánicos, etc.).

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 40/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

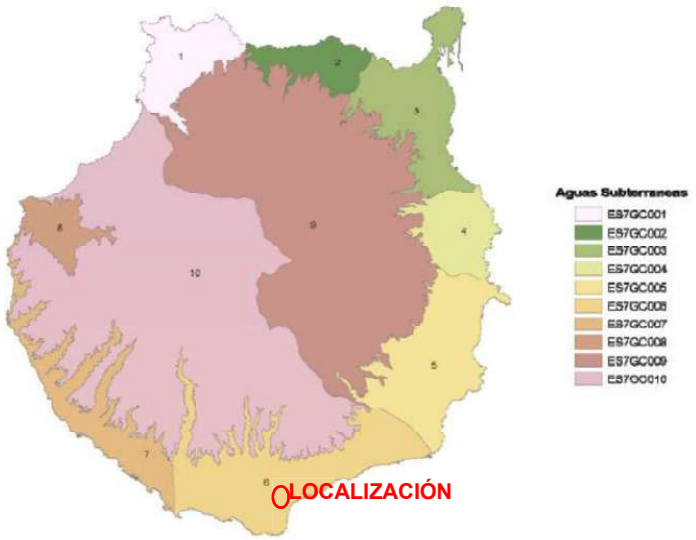
Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 346/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

En general, los materiales volcánicos son permeables por fisuración o porosidad, mientras que los sedimentos sólo lo son por porosidad. El valor hidrogeológico de los materiales volcánicos está relacionado con múltiples procesos en los que influyen: la naturaleza de la emisión, la composición química del material y su posterior evolución, incluyendo en ésta los procesos de compactación, litificación, alteración y fracturación.

En lo que respecta a la masa de aguas subterráneas, el ámbito de estudio se localiza dentro de la masa de agua definida como 06-S (Sur) y cuyo código europeo es ES7GC00006.



Fuente: Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria.

Las principales características de esta masa de agua son las que se recogen en los cuadros que se exponen a continuación (Plan Hidrológico 2010, del Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria):

Código	Superficie (ha)	Régimen hidráulico	Tipo de porosidad	Rango de permeabilidad	Espesor medio de la zona no saturada	Sentido del flujo	Nº de puntos de control	Densidad espacial (km^2/pto)
01-NO	5.360	Predominantemente libre	Fisuración	Alta	63	NO	16	3,4
02-N	3.568	Predominantemente libre	Fisuración	Alta - Media	76	N	11	3,2
03-NE	8.871	Predominantemente libre	Fisuración	Alta	79	NE	18	4,9
04-E	4.883	Predominantemente libre	Fisuración	Alta	79	E	11	4,4
05-SE	10.963	Predominantemente libre	Fisuración	Alta - Baja	179	SE	16	6,9
06-S	13.482	Predominantemente libre	Fisuración	Media - Baja	132	S	29	4,7
07-SO	7.665	Predominantemente libre	Fisuración	Baja	35	SO	17	4,5
08-O	2.955	Predominantemente libre	Fisuración	Muy Alta - Baja	22	O	9	3,3
09-MN	44.731	Predominantemente libre	Fisuración	Alta - Media	199	NE	78	5,7
10-MS	53.348	Predominantemente libre	Fisuración	Baja	30	SO	5	106,7

Tabla 2-4: Principales parámetros de las masas de agua. Fuente: Consejo.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 41/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 347/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

MASAS DE AGUA EN RIESGO	CÓDIGO MASA DE AGUA	CLASIFICACIÓN DEL RIESGO	TIPO DE PRESIÓN QUE LA PROVOCA
01.NO	ES70GC001	Estado químico: RS (nitratos, conductividad)	Difusa (agricultura) e intrusión salina
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
02.N	ES70GC002	Estado químico: RS (nitratos, conductividad)	Difusa (agricultura) e intrusión salina
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
03.NE	ES70GC003	Estado químico: RS (conductividad)	Intrusión salina
		Estado cuantitativo: RS	Extraccion
04.E	ES70GC004	Estado químico: RS (nitratos, conductividad)	Difusa (agricultura) e intrusión salina
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
05.SE	ES70GC005	Estado químico: RS (conductividad)	Intrusión salina
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
06.S	ES70GC006	Estado químico: RS (conductividad)	Intrusión salina
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
07.SO	ES70GC007	Estado químico: REE (resto de contaminantes)	Datos insuficientes de otras presiones o impactos.
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
08.O	ES70GC008	Estado químico: RS (nitratos)	Difusa (agricultura)
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
09.MN	ES70GC009	Estado químico: REE (resto de contaminantes)	Datos insuficientes de otras presiones o impactos.
		Estado cuantitativo: RS	Extracción
10.MS	ES70GC010	Estado químico: REE (resto de contaminantes)	Datos insuficientes de otras presiones o impactos.
		Estado cuantitativo: RS	Extracción

Tabla 2-5: Tabla resumen de riesgos por masa de agua subterránea. (REE: riesgo en estudio; RS : Riesgo seguro). Fuente: Estudio de los artículos V y VI de la DMA.

En cuanto a la hidrogeoquímica, en el Plan Hidrológico de Gran Canaria 2010, se ha realizado una evaluación de forma global para toda la masa de agua con los indicadores calculados a partir de los valores de concentraciones de contaminantes y conductividad obtenidos en diferentes puntos de control.

Los resultados obtenidos (2007), muestran valores superiores a 50 mg/l de nitrato en las masas coincidentes con las zonas en las que existen presiones significativas de ganadería y agricultura, detectándose también valores altos fuera de estas zonas, en la masa sureste, captaciones situadas en barrancos de las masas sur y suroeste y en algunas captaciones de la masa centro norte. En estas zonas ha de prestarse atención a la evolución de este parámetro en el tiempo, y asimismo se deben caracterizar mejor las presiones que pueden originarlos (fundamentalmente fuentes agrarias o aguas residuales).

A medida que las aguas subterráneas fluyen hacia la costa y aumenta su tiempo de residencia se va produciendo una mineralización progresiva de las aguas y una aridificación de la recarga. Sin embargo, la presencia de altos valores de conductividad y cloruro en las masas costeras se debe fundamentalmente a la intrusión marina.

Se ve como los valores más altos de cloruro coinciden con masas de agua subterránea costeras, por lo que la intrusión marina es importante en la mayoría de ellas.

Resumen de resultados por contaminante respecto a las masas de agua:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 42/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 348/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

• Amonio: En general presenta valores admisibles salvo algunas excepciones en las masas 05. Sureste, 06. Sur y 08. Oeste
• Cloruro: Supera los valores umbral en la mayor parte de los puntos de control de las masas costeras. Los resultados de las masas 09. Medianías Norte y 10. Medianías Sur son admisibles.
• Conductividad: Supera los valores umbral en la mayor parte de los puntos de control de las masas costeras. Los resultados de las masas 09. Medianías Norte y 10. Medianías Sur son admisibles.
• Nitrato: Supera los valores umbral en la mayor parte de los puntos de control de las masas costeras. Los resultados de las masas 09. Medianías Norte y 10. Medianías Sur son admisibles y la masa 06. Sur y 07. Suroeste presentan valores mejores que el resto de las masas costeras.
• Sulfato: Supera los valores umbral en la mayor parte de los puntos de control de las masas costeras. Los resultados de las masas 09. Medianías Norte y 10. Medianías Sur son admisibles y las masas 06. Sur y 07. Suroeste presentan valores mejores que el resto de las masas costeras.
• Plomo, tricloroetileno, tetracloroetileno, plaguicidas totales, mercurio, cadmio, arsénico: estos parámetros no se han estudiado para todas las masas. Todos los resultados obtenidos son admisibles.

En resumen, las aguas subterráneas muestran signos de contaminación de origen agrario, y también debido a la intrusión marina, en la zona en que se inserta el sector de estudio.

En un territorio como el que nos ocupa es muy difícil cuantificar de forma precisa la cantidad de agua de lluvia que pasa al acuífero por infiltración, aunque, conociendo los valores de precipitación y evapotranspiración potencial, y la escasa extensión superficial del ámbito, cabe suponer que los valores anuales de infiltración son en general bajos en su interior, a pesar de que los productos sedimentarios que caracterizan el sustrato geológico en parte del espacio presentan buena permeabilidad.

Según la información disponible, las aguas subterráneas muestran altos índices de mineralización a nivel municipal. Ello se debe en parte a que a medida que las aguas subterráneas fluyen hacia la costa y aumenta su tiempo de residencia se va produciendo una mineralización progresiva de las aguas y una aridificación de la recarga. Sin embargo, la presencia de altos valores de conductividad y cloruro en las masas costeras se debe fundamentalmente a la intrusión marina.

Se tiene constancia de la existencia de un pozo abandonado, cuyas instalaciones superficiales sirven hoy en día de refugio para personas “sin techo” que habitan en la zona (ver imagen siguiente).



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 43/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

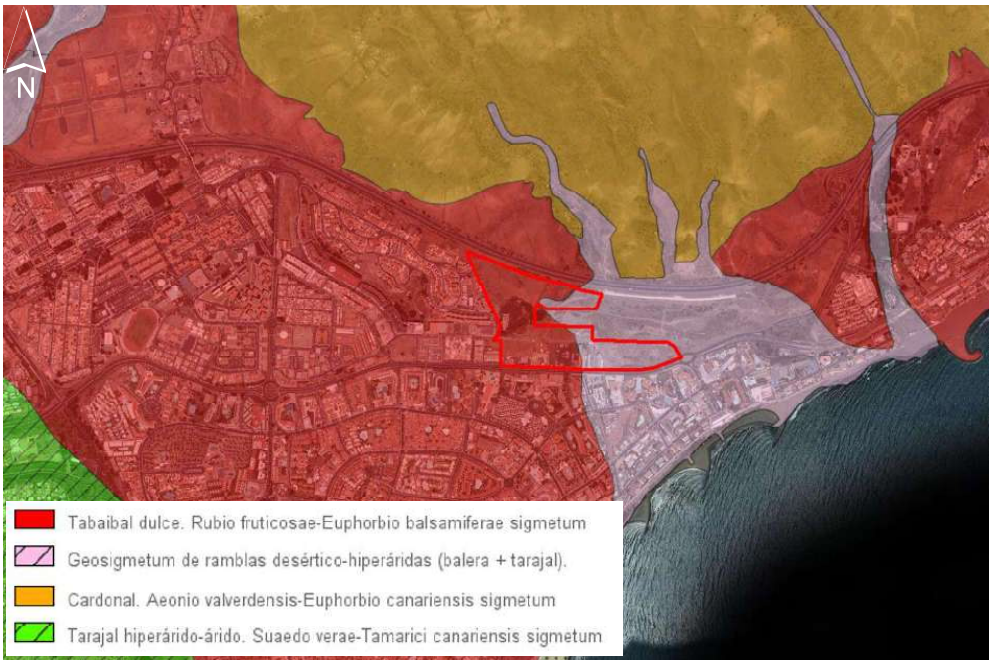
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 349/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

6.5.- FLORA Y VEGETACIÓN. ÁREAS DE INTERÉS FLORÍSTICO

El esquema general de la **vegetación potencial** en la zona, condicionado por las características climáticas, edafológicas y geológicas del territorio, (ambiente desértico costero del este), estaría representado por el típico matorral bajo de carácter xerófilo, representado básicamente por el tabaibal dulce (*Euphorbia balsamifera*) y el cardonal (*Aeonio percarnei-Euphorbio canariensis sigmetum*), acompañado de las baleras *(Poclama pendula)*, -con posible presencia de tarajales *(Tamarix canariensis)-,* en los cauces de barrancos.

Esto se traduce en que el desarrollo del l espacio urbano de la zona de Bellavista hasta San Fernando y el margen norte del complejo turístico de Maspalomas-Playa del Inglés se encontraría dentro del piso de vegetación correspondiente al tabaibal**–**cardonal (comunidades de tabaibal dulce en el margen Oeste, de cardonal en las rampas tras la Autovía y de balera-tarajal en el margen Este coincidente con la prolongación del valle).

En la siguiente imagen se aporta mapa de la vegetación potencial de la zona, que tiene como fuente el Mapa de Vegetación Potencial, de la IDECanarias (Grafcan).



Mapa de Vegetación Potencial (Fuente: IDECanarias. Grafcan).

Sin embargo, como se aprecia en la imagen siguiente del **Mapa de vegetación real**, este esquema de vegetación potencial se encuentra muy degradado en el área de estudio como consecuencia del alto grado de transformación que ha sufrido el hábitat natural, especialmente como consecuencia del uso agrícola que ha soportado la superficie en el pasado, así como por la concentración y el acopio de materiales de relleno y proceso urbanizador, siendo la distribución actual de las comunidades vegetales en su interior la siguiente:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 44/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 350/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55



Mapa de Vegetación Real (Fuente: IDECanarias. Grafcan).

Matorral de sustitución-Herbazal nitrófilo:

La vegetación en el ámbito de actuación puede encuadrarse dentro un pastizal nitrófilo y un matorral de sustitución que se incluye en la clase sintaxonómica *Launaeo arborescentis-Schizogynetum sericeae*. Es posible observar en el ámbito de actuación individuos distribuidos de manera dispersa, entre los que destacan el salado (*Schizogyne sericea*), la aulaga (*Launaea arborescens*), la algoaera (*Chenoleoides tomentosa*), la tunera india (*Opuntia dilleni ssp.*), las cuales en ocasiones forman matorrales oligoespecíficos. Dentro de estos matorrales a su vez se pueden hallar entremezclados algunos individuos de la vegetación potencial, tales como, el balo (*Plocama pendula*), el cardón (*Euphorbia canariensis*), la tabaiba amarga (*Euphorbia regis-jubae*), el tarajal (*Tamarix canariensis*) y el verode (*kleinia neriifolia*).

En relación a las especies nitrófilas muy presentes en el ámbito de estudio, las más destacadas son el tebete (*Beta patellaris*), la Rosa de la Virgen (*Fagonia cretica*), la pelosilla (*Parietaria judaica*) y la herbácea introducida invasora del rabo de gato (*Pennisetum setaceum)* representando la especie que mayor cobertura ocupa en el ámbito, siendo además una de las amenazas más preocupantes para la flora autóctona y se encuentra incluida en el catálogo español de especies invasoras.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 45/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 351/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55



Pastizal nitrófilo y matorral de sustitución que se incluye en la clase sintaxonómica *Launaeo arborescentis-Schizogynetum sericeae*. Con presencia de Formación de balera y cardonal

En el sector central de la parcela y en torno al antiguo canódromo de Maspalomas, se localiza un rodal de vegetación de origen antrópico combinado con ejemplares de vegetación natural, coincidiendo con el cauce de la barranquera del Barranco de Buenavista y el sector de mayor humedad. En este sector se localizan especies de muy variada naturaleza, entre las que destacan 6-7 ejemplares de palmeras canarias (*Phoenix canariensis*), entre rodales de cañaverales (*Arundo donax*), tarajales (*Tamarix canariensis*) y algún especimen de tabaiba dulce *(Euphorbia balsamífera),* acompañados por especies ornamentales de porte arbustivo y arbóreo carentes de valores.



Vegetación en torno al antiguo canódromo y barranquera que cruza la parcela.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 46/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 352/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Áreas ajardinadas:

En las zonas ajardinadas contiguas al viario, se aprecia un ajardinamiento llevado a cabo principalmente con cuatro especies autóctonas, la palmera canaria (*Phoenix canariensis*), el drago (*Dracaena draco),* el acebuche *(Olea europaea)* y la tabaiba amarga (*Euphorbia regis-jubae*). En el caso del ajardinamiento llevado a cabo con especies alóctonas, destacan la palmera washingtonia (*Phoenix* washingtonia), el flamboyán (*Delonix regia*), el ficus *(Ficus benjamina),* el pino marino *(Casuarina equisetifolia),* el hibisco *(Hibiscus rosa-sinensis),* la adelfa (*Nerium oleander*), la Buganvilla (*Bougainvillea spectabilis*) y el laurel de indias (*Ficus microcarpa*), el aloe (*Aloe ssp.*), el cactus (*Pilosocereus polygonus*), entre otras.



Primer ejemplo de vegetación de borde de carretera con vegetación autóctona y alóctona.



Segundo ejemplo de vegetación de borde de carretera con vegetación autóctona y alóctona.

Áreas sin vegetación:

Se corresponden básicamente con superficies donde los movimientos de tierras han sido importantes, con los sectores con presencia de edificaciones y con superficies con relativa pendiente y presencia de acopios de materiales.

Áreas de interés florístico:

Tal y como se ha comentado en párrafos anteriores, en el ámbito de actuación, la elevada presión antrópica ha modificado totalmente las comunidades potenciales o de relevancia. El alto número de impactos ambientales, fundamentalmente de aquellos derivados del acopio de materiales que cubren gran parte del ámbito, han provocado la desaparición o degradación de comunidades potenciales o de relevancia y ha propiciado la proliferación de especies ruderal-nitrófilas, quedando únicamente individuos dispersos de tales comunidades.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 47/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 353/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Cabe concluir que en el ámbito de estudio no se identifica ninguna comunidad vegetal de valor y que la representatividad de elementos florísticos de interés botánico es baja en su interior, ya que se trata de una zona muy antropizada en la que, como únicos especímenes de cierto interés cabe señalar los especímenes de *Dracaena draco* (drago), *Tamarix canariensis* (tarajal) y las palmeras canarias (*Phoenix canariensis*), que se localizan básicamente en el sector en torno al antiguo canódromo y a lo largo de los límites del sector colindantes con el sistema general viario exterior.

También se ha identificado en las zonas menos intervenidas la presencia del cardón (*Euphorbia canariensis*), representados por al menos 3 o 4 ejemplares de gran porte, y alguno de menor tamaño, concentrados en la zona norte del sector, en las laderas que descienden desde la autopista GC-1

Lista de las principales especies vegetales presentes en el ámbito (se exceptúan las ornamentales y frutales):

- *Mesembryanthemum crystallinum* (barilla)
- *Messembiyanthemum nodiflorum* (cosco)
- *Aizoon canariense* (patilla)
- *Phoenix canariensis* (palmera canaria)
- *Launaea arborescens* (ahulaga)
- *Kleinia neriifolia* Haw. (verode)
- *Opunctia ficus-barbarica* (tunera)
- *Opunctia dillenii* (tunera india)
- *Patellfollia patellaris* (marmohaya)
- *Salsola marujae* (brusca, mato)
- *Dracaena drac*o L. (drago)
- *Euphorbia regis-jubae* (tabaiba amarga)
- *Euphorbia balsamifera* Aiton (tabaiba dulce)
- *Euphorbia canariensis* L. (cardón)
- *Hyparrhenia hirta* (cerrillo)
- *Poclama pendula* (balo)
- *Lycium intricatum* (espino de mar)
- *Tamarix canariensis* Willd. (tarajal)

Estatus de protección

A continuación se muestra una tabla donde se recogen las especies detectadas en vías y espacios libres públicos, identificadas con su denominación común y científica, si son autóctonas o no y la categoría de protección, si la hubiere, según la **Ley 4/2010, de 4 de junio,** el **Decreto 20/2014**, por el que se modifican los anexos de la Ley 4/2010, *del Catálogo Canario de Especies Protegidas*; **la Orden de 20 de febrero de 1991**, *sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias*; **el RD 439/1990, de 30 de marzo,** *por el cual se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas*; **y el RD 139/2011, de 4 de febrero**, *para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas*.

ESPECIES VEGETALES			
NOMBRE COMÚN	NOMBRE CIENTÍFICO	AUTÓCTONA	PROTECCIÓN Y AMENAZAS
Cardón	*Euphorbia canariensis*	SI	O.20/02/1991: A.II.
Tabaiba dulce	*Euphorbia balsamífera*	SI	-
Palmera canaria	*Phoenix canariensis*	SI	O.20/02/1991: A.II.
Drago	*Dracaena draco*	SI	D.20/2014: A.IV "Protección especial" O.20/02/1991: A.II. RD 139/2011: ESRPE*
Tarajal	Tarajal	SI	O.20/02/1991: A.II.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 48/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 354/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

*Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial.

- Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias.
- Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.
- Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. (D.Hábitat).
- Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas. Decreto 20/2014, de 20 de marzo, por el que se modifican los anexos de la Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas.
- Convenio de 19 de septiembre de 1979 sobre conservación de la vida silvestre y del medio natural en Europa (Convenio de Berna).

En la superficie de estudio no existe ninguna comunidad vegetal significativa. Los únicos especímenes vegetales protegidos identificados en el sector son las plantas de *Tamarix canariensis* (tarajal), *Euphorbia canariensis* (cardón), *Phoenix canariensis* (palmera canaria) y *Dracaena draco* (drago), todas incluidas en el Anexo II de la Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de las especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias.

En el sector solo se ha inventariado *Dracaena draco* (drago) como especie florística protegida por la Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas, dentro del Anexo IV "Protección Especial) y por el RD 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas como Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial.

Destacar que todos los ejemplares de dragos localizados en el interior de la parcela son especies empleadas en jardinería a modo de integración ambiental y paisajística.

A la vista de los datos expuestos, cabe concluir que la superficie de estudio se caracteriza por presentar una pobreza generalizada desde el punto de vista botánico, y que la representatividad de elementos florísticos de interés es nula en el interior de dicho espacio, ya que se trata de una zona muy antropizada en la que la no se detecta ninguna comunidad vegetal de interés.

En cualquier caso, se aplicarán medidas ambientales dirigidas a la conservación de las especies protegidas y/o ornamentales de interés (trasplante)

6.6.- FAUNA.

La fauna vertebrada ligada al sector es más bien pobre. Las aves, con mayor capacidad de dispersión suponen el grupo de vertebrados más abundante y diversificado, ya que su diversidad viene determinada por la combinación de la vegetación natural y la vegetación ornamental identificada en la zona, así como a la presencia de agua y zonas de refugio, tanto naturales como antrópicas.

Los reptiles

Están representados por el lagarto tizón o de Gran Canaria (*Gallotia stehlini*), las lisas (*Chalcides sexlineatus*) y salamanquesa (*Tarentola boettgerii).* Estas especies están distribuidas en la práctica totalidad del ámbito de actuación.

Los mamíferos

Son uno de los grupos peor representados. Las especies introducidas por el hombre presentes en el ámbito de actuación son las siguientes: conejos (*Oryctolagus cuniculus*), ratas (*Rattus sp.*), ratón doméstico (*Mus musculus*), gatos (*Felis catus*) y perros (*Canis familiaris*).

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 49/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 355/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Las aves

Es el grupo más numerosos en lo que a diversidad se refiere, tras el trabajo de campo realizado se han detectado especies cómo el mirlo (*Turdus merula*), el canario de monte (*Serinus canarius*), la tórtola (*Streptopelia turtur*), el vencejo unicolor (*Apus unicolor*), y la paloma bravía (*Columba livia*).

Debido a las características del entorno no se descarta la posible presencia de ejemplares de especies relevantes como el bisbita caminero (*Anthus berthelotii*), la terrera marismeña (*Calandrela rufescens polatzeki*), la curruca tomillera (*Sylvia conspicillata*), el cernícalo (*Falco tinnunculus*), etc.

Los invertebrados

El conocimiento de los invertebrados de Canarias es muy irregular, tanto desde el punto de vista taxonómico, como geográfico.

Entre los invertebrados los grupos zoológicos más significativos de los cuales se conoce parte de su diversidad son los moluscos, los anélidos oligoquetos y los artrópodos.

La diversidad de la fauna invertebrada viene definida por la diversidad de hábitats, constituyendo los artrópodos el grupo más denso y con mayor riqueza endémica seguido por los moluscos y, por último, los oligoquetos.

Según el ESTUDIO PARA LA CONSERVACIÓN DE LAS AVES ESTEPÁRICAS EN LAS ISLAS DE TENERIFE Y GRAN CANARIA (noviembre de 2000), el ámbito de ordenación se encuentra anexo al área de distribución potencial para aves estepáricas de Gran Canaria, Zona 2. Amurga-Juan Grande, pero separado de la misma por la autopista GC-1, sin embargo, en el mapa de distribución actual de las aves estepáricas no se localiza en el ámbito de ordenación ni en sectores cercanos ninguna de estas especies (alcaraván, camachuelo trompetero y terrera marismeña).

- Lista de especies de vertebrados existentes en el entorno de la superficie objeto de estudio, ordenadas por familias:

REPTILES

Gallotia stelhini (Lagarto canarión), endémica
Tarentola boettgeri boettgeri (Perenquén de Boettger), endémica
Chalcides sexlineatus sexlineatus (Lisa, Eslizón), endémica

AVES

Calandrela rufescens polatzeki (Terrera Marismeña), endémica
Sylvia conspicillata (Curruca tomillera)
Anthus berthelotii (Bisbita Caminero), endémica
Serinus canaria
Lanius excubitor koenigi (Alcaudón real), endémica
Falco tinnunculus canariensis (Cernícalo)
Turdus merula (mirlo)
Columba livia
Streptopelia turtur

MAMÍFEROS

Mus musculus (Ratón)
Rattus norvégicus (Rata)
Felis silvestris catus (gato doméstico)
Canis familiaris (perro doméstico)

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 50/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 356/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

ESPECIES SOMETIDAS A PROTECCIÓN

A continuación, se exponen las protecciones a que se encuentran sometidas las especies de vertebrados inventariadas en el ámbito de estudio.

Reptiles.

ESPECIE	CCEP	RD 139/2011	D-HÁBITAT	C. BONN	C. BERNA
Gallotia stehlinii	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA	Anexo IV	-	Anexo II
Chalcides sexlineatus	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA	Anexo IV	-	Anexo II
Tarentola boettgeri boettgeri	-	-	Anexo IV	-	Anexo II

Aves.

CATEGORÍAS DE AMENAZA Y RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE AVES NIDIFICANTES							
ESPECIE	CCEP	RD 139/2011	D. AVES	D. HÁBITATS	C. BONN	C. BERNA	CITES
Falco tinnunculus canariensis	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA			Apéndice II	Anexo II	Apéndice II
Calandrella rufescens polatzeki	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA	-	Anexo I	-	Anexo II	-
Anthus berthelotii berthelotii	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA	-	-	-	Anexo II	-
Lanius excubitor koenigi	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA	-	-	-	Anexo II	-
Sylvia conspicillata	Anexo VI	SÍ LESPE-No CEEA			Apéndice II	Anexo II	

Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas
Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.
Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. (D. Hábitat).

Cabe concluir que, a la superficie de estudio, dado su alto grado de antropización e inmediata proximidad a viarios y a una amplia zona residencial-comercial, no es la zona más idónea para la fauna vertebrada, si exceptuamos aquella de mayor valencia ecológica y sobre todo aquella asociada al hombre (perros, gatos, ratas, palomas, etc.); habiéndose en particular descartado que dicho espacio funcione como área singular o de interés como zona de campeo y reproducción de aves estepáricas.

6.7.- PAISAJE

Teniendo en cuenta la información referida a la riqueza y variedad de especies de la flora y de la fauna que muestra la información recopilada por el Banco de Datos de Biodiversidad de Canarias anteriormente expuesta, y la obtenida con la visita de reconocimiento del espacio afectado por la Modificación Sustancial, cabe considerar que la diversidad biológica natural en el interior del ámbito no destaca, debido a que los ecosistemas naturales han sido eliminados, siendo las especies vegetales y faunísticas predominantes en su interior las propias de entornos ampliamente antropizados.

6.8.- PAISAJE

El ámbito de Modificación se integra en un entorno con urbanización consolidada en el que lo más relevante es el carácter de zona turística basada en la modalidad morfología de parcelas de uso hotelero con frecuencia de arquitecturas específicas y ajardinamiento más o menos profuso en determinados enclaves. Dicha caracterización coexiste con la formación residencial y comercial asociada a la zona urbana de Bellavista, incluyendo la prolongación de construcciones de uso terciario y de almacenamiento junto a la Avenida de Moya.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6			
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 51/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56	

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D			
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 357/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55	

Se complementa con el espacio abierto que se prolonga a lo largo del cauce abierto que se extiende fuera del ámbito y la colindancia en el recorrido de la Autovía GC-1, tras la cual se desarrolla el conjunto de interés geomorfológico y paisajístico de las Rampas de Amurga.

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

El paisaje es un importante factor del medio ambiente, recurso natural difícilmente renovable y fácilmente despreciable, susceptible de recibir impactos como consecuencia de las malas actuaciones del hombre. Constituye una variable ambiental que surge de la interacción de otras como la topografía del terreno, el tipo de sustrato, la vegetación que se asienta sobre el mismo y sobre todo, los usos existentes en el territorio, pues frecuentemente su instalación produce alteraciones totales de los otros parámetros enunciados.

La consideración del paisaje como un recurso natural y su valoración como tal, está muy relacionada con la progresiva importancia que se da a la conservación de espacios naturales, con dos modalidades principalmente:

- Espacios con alto grado de naturalización en los que la antropización, y por lo tanto las huellas de ésta en el paisaje, es escasa.

- Espacios en los que la integración de actividades humanas en el medio ha dado como resultado un entorno antropizado, pero con sistemas sostenibles de explotación, en los que el paisaje suele estar compuesto por un mosaico complejo de elementos naturales y antrópicos entre los que se establecen intensas relaciones.

Sin embargo, el concepto de paisaje como recurso natural no debe limitarse exclusivamente a estos dos tipos de espacios, que por supuesto cuentan con una serie de valores naturales y paisajísticos muy especiales, sino que debe aplicarse también a los espacios más humanizados, incluso a aquellos que lo están en su grado máximo (las ciudades), pues además de que en todos ellos es posible encontrar elementos naturales en mayor o menor medida, la percepción del entorno tiene un importante papel en el bienestar humano y en la calidad de vida.

A continuación, se recogen los rasgos característicos y definitorios del concepto "paisaje":

- Ha de ser percibido.

- Integra un conjunto de elementos, tanto visibles como no visibles, de origen natural y antrópico.

- Es un elemento dinámico, en continua evolución y transformación.

- El paisaje está en permanente evolución como consecuencia de:

  - Procesos dinámicos naturales del medio biótico (evolución de la vegetación, colonización, sustitución, etc.) y del medio abiótico (procesos erosivos o sedimentarios, transformaciones de los cursos fluviales, procesos glaciares, etc.).
  - Procesos antrópicos: roturaciones, transformación de usos de suelo, instalación de infraestructuras, etc.

Cada uno de los medios citados (biótico, abiótico y antrópico) va a tener diferente peso específico en cada unidad de paisaje, estableciéndose entre ellos una serie de relaciones e interdependencias que dan unidad al conjunto y determinan su evolución.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 52/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 358/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

En la zona de actuación y en las áreas próximas, se identifican los siguientes contextos paisajísticos.

- Paisajes naturales. Corresponderían a entornos en los que el paisaje presenta una componente natural dominante, incluso sin concretar espacios paisajísticamente relevantes por su relieve ni por su cubierta vegetal. No se aprecia esta tipología ni en el interior del ámbito de estudio ni en el espacio que lo bordea.

- Paisaje antropizado. Caracteriza buena parte del sector tanto en el sector septentrional como este, en los que las condiciones fisiográficas del espacio se encuentran alteradas, -parcelas agrícolas en desuso, zonas removidas, acopios, etc., prácticamente con vegetación de sustitución o áreas con plantaciones de origen antrópico.

- Paisaje urbano. En el interior de la superficie, esta tipología se aprecia en el entorno edificado localizado en la zona sur y suroeste del espacio, junto a la GC-500 y el suelo urbano de Bellavista. Más al sur, se localiza el núcleo turístico de Playa del Inglés, que en líneas generales define un entorno urbano bastante compacto.

El resto de los límites del sector quedan establecidos por la GC-1 al norte y por los terrenos urbanizables del SUNS TU El Veril, del PGO Supletorio en tramitación, que se corresponde en su mayor parte con la llanura aluvial de varios barrancos y una zona de rellenos antrópicos.

El **análisis paisajístico** de este estudio se basa en una metodología analítica que considera el paisaje como un recurso natural o elemento del medio, distinguiendo entre paisaje intrínseco y paisaje extrínseco.

De esta manera, cuando se definen las cualidades de una unidad de paisaje nos referimos, por una parte, a las condiciones de visibilidad reflejadas en las **incidencias visuales** y por otra a las características intrínsecas reflejadas en la **calidad paisajística**. La consideración conjunta de ambos conceptos determina la **fragilidad paisajística** de cada unidad de percepción ante los impactos derivados del desarrollo de la propuesta de ordenación, lo que nos permitirá evaluar las áreas que precisan medidas correctoras.

- Incidencia visual: se refiere a la visibilidad del territorio desde los puntos valorados con potencial de vista, es decir, de los elementos del ámbito de estudio receptores de vistas. Intervienen aquí los parámetros de concavidad y convexidad del terreno, la altitud, el relieve, la distancia, etc. En definitiva, se valora el grado de emisión de vistas del ámbito sin entrar en la calidad y el carácter del paisaje en que se integra. Esto nos permitirá determinar la capacidad para asimilar impactos que puedan ser producidos por la ocupación urbana del espacio.

- Calidad paisajística: atiende al grado de conservación de los elementos naturales que definen el paisaje.

- Fragilidad paisajística: es el potencial de un paisaje para absorber o ser visualmente perturbado como consecuencia de las actuaciones humanas. Únicamente tendrán fragilidad paisajística ALTA aquellos sectores que, teniendo alta incidencia visual, también presentan una alta calidad paisajística.

El método para la determinación de la **cuenca visual** consiste en buscar aquellos puntos desde los que es posible el acceso visual al ámbito, considerando también la mayor o menor concentración de observadores. En este caso, cabe considerar que, dado el carácter prácticamente llano y algo deprimido del espacio, las cuencas desde las que es posible el acceso visual sobre el sector de estudio quedan bastante restringidas a las posiciones que presentan capacidad para concentrar observadores en una franja no muy extensa a su alrededor.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 53/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 359/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Como se puede apreciar en las imágenes que siguen a continuación, desde los enclaves de población (sectores puntuales de los suelos urbanos colindantes) y de las carreteras de interés insular (GC-1 y GC-500) colindantes con el sector, resulta fácil la apreciación nítida de gran parte de esta superficie debido a la corta distancia y a que prácticamente no se interponen elementos que actúen de barreas de ocultación visual.





Fotografía nº 1: Imagen del sector desde la GC-1, desde un punto situado a poniente del ámbito.



Fotografía Nª 2: Imagen del sector desde la GC-1, tomada a naciente del ámbito.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 54/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 360/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55



Fotografía Nª 3: Panorámica tomada desde paso inferior GC-500 a su paso al sur del sector de ordenación.



Fotografía Nª 4 Imagen desde la GC-500 a su paso por el sector sur del ámbito de ordenación.



Fotografía Nª 5: Panorámica tomada desde la pista de tierra que recorre el ámbito en su sector sur, junto al área edificada.



Fotografía Nª 6: Panorámica tomada desde la pista de tierra que recorre el ámbito en su sector sur, hacia el SO, donde se puede ver parte de la zona comercial de Bellavista, y parte de las instalaciones del antiguo canódromo.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 55/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 361/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Partiendo por tanto de la base de que las cuencas desde las que en principio es posible el acceso visual sobre el ámbito de estudio son: las posiciones en el espacio urbano del entorno (suelo urbano de Bellavista) y el sistema viario próximo, se determinan los siguientes puntos o zonas con **POTENCIAL DE VISTAS** (Ver Plano de Percepción Paisajística adjunto):

- Puntos potenciales de vista fijos.

  Se considera con **Alto** potencial de vistas la zona residencial y comercial de Bellavista, en el extremo oeste del sector, pues concentra un número elevado de observadores

  Se incluye con **Moderado** potencial de vistas las edificaciones de uso turístico del ámbito de Playa del Inglés con visión directa al ámbito de estudio (pues aun concentrando un alto número de observadores, la distancia al ámbito es ya significativa).

  Con **Bajo** potencial de vista se consideran el resto de las edificaciones que pueden tener alguna perspectiva sobre la parcela de actuación (en este caso se trata de las traseras de edificaciones residenciales y comerciales existentes en el entorno).

- Puntos potenciales de vista móviles.

  Se identifican con **Moderado** potencial de vista los tramos de viales que lindan con el ámbito de ordenación, entre los que destacan la GC-1 al norte, la GC-500 al sur y la calle Alcalde Enrique Jorge al suroeste, que presentan moderada capacidad de concentración de observadores, y desde los que se tienen vistas nítidas del sector, algo dificultadas por la existencia de plantaciones de borde de viario en el caso de las dos primeras, y el poco número de usuarios de la segunda, cuando se convierte en un vial de tierra.

La **incidencia visual** hace referencia a la visibilidad del territorio desde los puntos o zonas señalados con potencial de vistas, es decir a los elementos del ámbito receptores de vistas. Intervienen aquí los parámetros de concavidad y convexidad del terreno, la altitud, el relieve, la distancia, el recubrimiento vegetal, la interposición de barreras visuales naturales o artificiales, etc. En definitiva, se valora el grado de emisión de vistas, sin entrar en la calidad y el carácter del paisaje en que se integra; que para el caso de estudio ha sido catalogada como **Moderada-Alta** para la totalidad del espacio que comprende el sector, pues la visibilidad se ve en parte dificultada por la existencia de barreras vegetales y/o edificatorias en el entorno del sector de estudio.

La **calidad paisajística**, que se define por el grado de conservación de los elementos naturales del paisaje: es predominantemente baja o nula en la casi totalidad de la superficie del sector, pues en su mayoría ha sido desprovisto casi por completo de todo rasgo de su fisionomía original como consecuencia de los usos agrarios del pasado, el acopio de material de origen antrópico, así como por los rellenos necesarios para la realización de la GC-1 y también por la ocupación edificatoria. Se ha considerado de calidad media-baja, las frondosas existentes junto a las antiguas instalaciones del canódromo (donde aparecen especímenes vegetales de interés como palmeras y tarajales). En general se puede considerar como un entorno con una calidad paisajística baja.

Por último, la **fragilidad paisajística**, por definición hace referencia a áreas de alta calidad paisajística y alta incidencia visual, así como a las zonas que teniendo una media o baja incidencia visual tengan un grado elevado de calidad paisajística, por lo que las acciones que se realicen sobre el paisaje pueden resultar altamente significativas. En este caso no podemos hablar de fragilidad puesto que la calidad paisajística obtenida para el sector de estudio resultó ser **baja - muy baja**. Esta circunstancia permite concluir que el conjunto de actuaciones no traerá consigo repercusiones negativas significativas sobre el paisaje, si bien, dada la incidencia visual moderada-alta de la totalidad del sector, se hace necesaria la adopción de medidas de integración, en particular en las zonas de borde de la superficie, para asegurar un conveniente grado de integración paisajística de la urbanización.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 56/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 362/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

6.8.- PATRIMONIO CULTURAL

En el ámbito de estudio no se identifica ninguna manifestación que haya sido declarada Bien de Interés Cultural conforme a la Ley 11/2019, de 25 abril, de Patrimonio Cultural de Canarias.

De la información contenida en el Plan Territorial Especial de Patrimonio Histórico del Cabildo de Gran Canaria y en la Carta Etnográfica de Gran Canaria de la FEDAC, se desprende que en el interior de dicha superficie no existe ninguna manifestación de interés histórico, ni etnográfico, ni del patrimonio cultural.

Por su parte, durante el reconocimiento de la superficie de estudio específicamente realizado para la elaboración del presente documento, no se constató la presencia de ninguna manifestación que pudiera destacar por su interés histórico arqueológico, ni etnográfico, en el interior del sector de ordenación.

En el sector -oeste- de la parcela se encuentra en estado muy ruinoso la estructura del antiguo canódromo de Maspalomas, careciendo de cualquier tipo de valor como tal.



Panorámica del antiguo canódromo de Gran Canaria al -oeste- de la parcela.

Cabe concluir que el ámbito de estudio carece de valores adscritos al patrimonio histórico – cultural.

6.9.- ÁREAS PROTEGIDAS

El ámbito objeto de Modificación Menor **NO** se ubica dentro de los límites de los espacios de la Red de **Espacios Naturales Protegidos de Canarias** delimitado según Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, ni tampoco a espacios de la **Red Natura 2000**, al amparo de la Directiva 92/43CEE, de 31 de marzo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y la flora silvestres, en los siguientes términos. Igualmente, tampoco está dentro de espacios de la Red Natura 2000, por lo que no se produce ningún tipo de afección directa sobre los mismos.

En cuanto a posibles afecciones indirectas sobre estos espacios, dado el objeto de la propuesta, se puede descartar cualquier tipo de incidencia indirecta sobre los mismos. En las siguientes imágenes se puede observar la distancia hacia estos espacios desde el área de la actuación.

No se identifica en el interior de la superficie de estudio, ni en un amplio entorno a su alrededor, **ningún Hábitat de Interés Comunitario** de los delimitados en Canarias en aplicación de la Directiva Hábitats.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 57/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 363/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Aunque en la imagen siguiente se ubica una pequeña superficie de hábitat 5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos, éste está declarado como no prioritario, además de que en este sector se encuentra mal delimitado.
Dichas formaciones se encuentran remitidas a conservación de acuerdo a lo regulado en el artículo 45 de la *Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad*. En este caso, la compatibilidad de las determinaciones de la Modificación estaría condicionada a la no alteración de los valores que justifican dicha cualidad jurídica. No constituye, sin embargo, un aspecto que resulte confrontado o incompatible con la ordenación que se evalúa



Situación y emplazamiento del HIC (5330) más cercano. Fuente: IDECanarias

6.10.- USOS E INFRAESTRUCTURAS

En el interior del ámbito de estudio no existe ninguna infraestructura más allá del canódromo y en cuanto a las de su entorno, la más relevante es la viaria, en concreto el paso de la GC-1

Así en el entorno urbano, con una hilera de edificaciones a lo largo de la Avenida de Moya, destinadas a uso comercial, terciario, de oficinas, almacenamiento y una vivienda en la fachada trasera.

- En el interior, se encuentran las instalaciones en desuso del antiguo canódromo, con vestigios de ocupación ilegal espontánea.
- Al sur, discurren la Avenida de la Unión Europea y la Avenida de Moya, tras las cuales se extiende la zona turística de Playa del Inglés-Maspalomas, con hoteles y apartamentos.
- Al este, el área es principalmente un espacio no urbanizado en el fondo de un barranco, sin usos específicos.
- Al oeste, se desarrolla el núcleo residencial de Bellavista, con estribaciones orientales del barrio de San Fernando.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 58/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 364/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Otras infraestructuras y/o estructuras identificadas dentro del ámbito son, una línea de eléctrica de 20 Kv, una línea de telefonía, un pozo y algunos depósitos asociados, hoy en día abandonados, la red de riego de la jardinería entorno a la autopista, y algunas tuberías de trasporte de agua de riego. Además de numerosas pistas.





Edificaciones y diferentes usos localizados al -sur- del espacio.



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 59/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 365/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55



Zona residencial y comercial al oeste del ámbito



Entrada principal en estado ruinoso de canódromo de Maspalomas.

En conclusión, se trata de un área con urbanización del suelo en contacto con un entorno periurbano.

6.11.- POBLACIÓN, SOCIOECONOMÍA Y PERSPECTIVA DE GÉNERO

El ámbito de estudio se encuentra territorialmente adscrito al Término Municipal de San Bartolomé de Tirajana, que es el de mayor extensión de la isla de Gran Canaria (335 Km^2). Este T.M. contaba, según datos del año 2024 del Instituto Canario de Estadística (ISTAC), con 54.116 habitantes.

La principal actividad económica del municipio de San Bartolomé de Tirajana la constituye el turismo (hostelería y restaurantes principalmente), es decir, las actividades incluidas en el sector servicios son las que ocupan al mayor porcentaje de la población municipal. Estas actividades se concentran en el entorno de las Playas de San Agustín y del Inglés-Maspalomas, que es donde se localizan las plazas hoteleras más numerosas del municipio y de la isla, y en el que trabaja tanto la población residente como la que se traslada desde municipios cercanos.

En cuanto al entorno del sector de ordenación: el uso turístico-residencial y los espacios dotacionales asociados se han ido consolidando en el entorno del núcleo de Maspalomas-Playa del Inglés -San Fernando, que se extiende en todas las direcciones de la superficie de ordenación, salvo al -norte- y

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 60/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

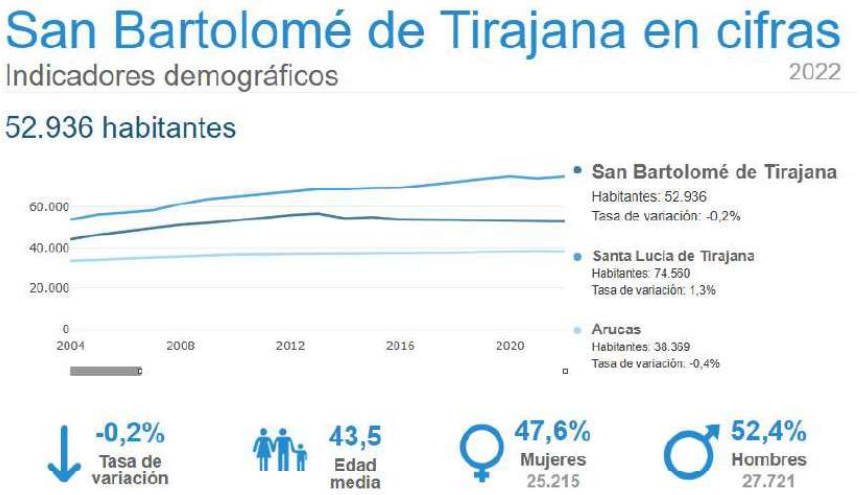
Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 366/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

que cuenta con una población de 17.943 habitantes en 2023, aunque tiene una población flotante elevada relacionada con el turismo.

La principal actividad económica del municipio de San Bartolomé de Tirajana la constituye el turismo (hostelería y restaurantes principalmente), es decir, las actividades incluidas en el sector servicios son las que ocupan al mayor porcentaje de la población municipal. Estas actividades se concentran en el entorno de las Playas de San Agustín y del Inglés-Maspalomas, que es donde se localizan las plazas hoteleras más numerosas del municipio y de la isla, y en el que trabaja tanto la población residente como la que se traslada desde municipios cercanos.



Indicadores demográficos básicos del municipio de San Bartolomé de Tirajana. Fuente: ISTAC.

El área de Modificación, salvo por una vivienda con acceso desde la pista trasera de la Avenida de Moya, no incluye zonas residenciales que puedan verse afectadas directamente por las determinaciones urbanísticas. Aunque no es una variable relevante en la evaluación ambiental en cuanto a su delimitación interior, se planea convertirla en una nueva zona residencial.

Sin embargo, el área colinda al oeste con el núcleo de Buenavista, que cuenta con varias decenas de viviendas y alberga a 1,782 residentes. A mayor distancia, entre la calle Alcalde Marcial Franco y las Avenidas de Tirajana, Tejeda y Gáldar, hay otras secciones residenciales con 4,681 personas. Más allá de estas avenidas, el desarrollo residencial continúa, pero la influencia del área de Modificación se diluye significativamente.

La distribución por grupos de edad y sexo en el área de Modificación es similar a la media del conjunto urbano costero de San Bartolomé de Tirajana, aunque hay una mayor proporción de personas mayores de 64 años en las inmediaciones.

La perspectiva de género es relevante en la planificación urbanística de esta área, ya que la distribución de la población por sexo influye en varios aspectos:

- Gestión del suelo: El papel de hombres y mujeres en la definición de pautas de gestión y dinamización del uso del suelo.
- Índices de fecundidad y natalidad: Su relación con la planificación urbanística a medio y largo plazo.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 61/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 367/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

- Población anciana: El papel de las mujeres en el crecimiento de esta población y su interacción con los servicios urbanísticos, dada su mayor esperanza de vida.
- Espacio público: La interacción de las mujeres con el espacio público, incluyendo recorridos cotidianos, cuidado de niños y mayores, y uso de áreas públicas.
- Seguridad y mobiliario urbano: Las necesidades específicas de seguridad y mobiliario urbano asociadas a las mujeres.

En el entorno residencial que rodea el área de Modificación, no hay diferencias sustanciales respecto al conjunto costero del municipio. No se identifican particularidades que afecten los objetivos de asimilación de la ordenanza zonal comercial o turística en Suelo Urbano.

El porcentaje de mujeres y varones en el conjunto analizado se sitúa por término medio en una horquilla de 2-3% de diferencia en todos los grupos de edades, que no es representativa en la intencionalidad de este estudio.

6.12.- RIESGOS

Para el análisis de los riesgos potenciales en el ámbito de estudio se ha considerado la información publicada por el proyecto "Prevención de Riesgos Naturales y Tecnológicos en la Planificación Territorial y Urbanística – RIESGOMAP" de la Viceconsejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias, a través de las herramientas de observación de IDECanarias.

En el caso de los riesgos analizados, el proyecto "RIESGOMAP" presenta generalmente los valores más restrictivos, dado que estima los riesgos mediante la combinación de la peligrosidad (probabilidad de ocurrencia de un fenómeno potencialmente dañino), la exposición (cantidad de bienes que se encuentran en un lugar y que pueden ser dañados) y la vulnerabilidad (susceptibilidad de los bienes expuestos a ser dañados o afectados por la incidencia del peligro).

A continuación se describe la situación del ámbito de estudio en lo concerniente a exposición a **riesgos naturales** identificados en el municipio de San Bartolomé de Tirajana a partir de la información disponible al respecto, -sin pretender ultimar un análisis riguroso ni concluyente a cerca de la exposición de bienes materiales y/o personales a la ocurrencia de riesgos naturales-, para su consideración en la toma de decisiones al nivel que nos ocupa, aún sin que se disponga de Plan Territorial Autonómico, ni Insular, que establezcan determinaciones concretas a tener en consideración en este sentido.

- **PELIGROSIDAD SÍSMICA NATURAL O INDUCIDA**

Los movimientos telúricos consisten en la liberación repentina de la energía acumulada en la corteza terrestre en forma de ondas que se propagan en todas direcciones.

No existe, actualmente, ningún método capaz de predecir el tiempo, lugar y magnitud de un terremoto, por ello las medidas preventivas van por el camino de mejorar las características constructivas de las zonas con actividad sísmica importante. Esto se consigue con una implantación rigurosa y exigente de la normativa constructiva. En España, la Norma básica en vigor se denomina:

- *Norma de Construcción Sismo resistente (NCSE-02).*

En Canarias los riesgos sísmicos generados por este tipo fenómeno están analizados en el Plan Especial de Protección Civil y Atención de Emergencias por riesgo sísmico en la comunidad autónoma de Canarias, denominado PESICAN (DECRETO 72/2010, de 1 de julio).

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 62/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 368/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55



Mapa de peligrosidad sísmica para un periodo remoto de 500 años.

Cuando observamos el mapa de peligrosidad, prácticamente todo el archipiélago entra dentro de una escala de intensidad de VI (con período de retorno de 500 años), para lo cual según la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil ante el Riesgo Sísmico (1995) se estipula que se elaborarán los mapas de riesgo que proporcionarán una visión lo más precisa posible acerca de las probables consecuencias de una catástrofe sísmica.

Al grado VI, se los considera "levemente dañinos", y se caracterizan por los siguientes aspectos:

Sentido por la mayoría dentro de los edificios y por muchos en el exterior. Algunas personas pierden el equilibrio. Muchos se asustan y corren al exterior. Pueden caerse pequeños objetos de estabilidad ordinaria y los muebles se pueden desplazar. En algunos casos se pueden romper platos y vasos. Se pueden asustar los animales domésticos (incluso en el exterior).

Se presentan daños de grado 1 (Daños de despreciables a ligeros -ningún daño estructural, daños no-estructurales ligeros-. Fisuras en el revestimiento de pórticos o en la base de los muros).

Fisuras en tabiques y particiones en muchos edificios de clases de vulnerabilidad A y B; algunos de clases A y B sufren daños de grado 2 (Daños moderados -daños estructurales ligeros, daños no estructurales moderados-. Grietas en vigas y pilares de pórticos y en muros estructurales. Grieta en tabiques y particiones; caída de enlucidos y revestimientos frágiles. Caída de mortero de las juntas de paneles prefabricados); algunos de clase C sufren daños de grado 1.

Tipo de estructura		Clase de vulnerabilidad					
		A	B	C	D	E	F
Fábrica	Piedra suelta o canto rodado						
	Adobe (ladrillos de tierra)						
	Mampostería						
	Sillería						
	Sin armar, de ladrillos o bloques						
	Sin armar, con forjado s de hormigón armado						
	Armada o confinada						
Hormigón armado (HA)	Estructura sin diseño sismoresistente (DSR)						
	Estructura con nivel medio de DSR						
	Estructura con nivel alto de DSR						
	Muros sin DSR						
	Muros con nivel medio de DSR						
	Muros con nivel alto de DSR						
Acero	Estructuras de acero						
Madera	Estructuras de madera						

Clase de vulnerabilidad más probable
Rango probable
Rango menos probable, excepcional

Clases de vulnerabilidad según estructuras (edificios)

Para el caso de los Maremotos o Tsunamis, la Dirección General de Protección Civil y Emergencias dispone de cartografía de peligrosidad ante maremotos que permita determinar los ámbitos territoriales en los que es imprescindible, aconsejable o innecesaria la elaboración de los correspondientes planes

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6			
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 63/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56	

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D			
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 369/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55	

de protección civil. Estos mapas de peligrosidad con las elevaciones del nivel del mar resultantes en cada punto de la costa y los tiempos de llegada para cada fuente, incluyen las islas Canarias.

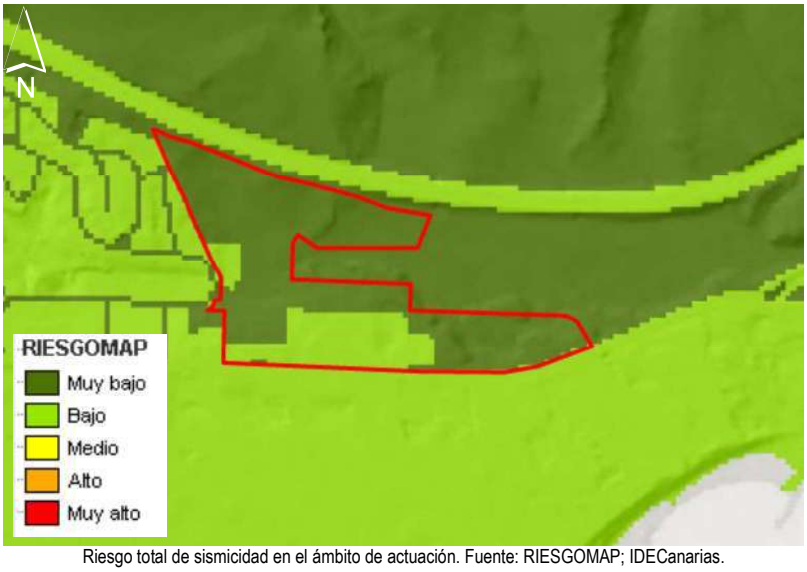
Un maremoto es básicamente una ola o serie de olas que se producen en una masa de agua al ser empujada violentamente por una fuerza que la desplaza verticalmente. Un maremoto puede ser provocado por terremotos, volcanes, derrumbes costeros o subterráneos, explosiones de gran magnitud o incluso meteoritos.

Como puede suponerse, los maremotos pueden ser ocasionados por terremotos locales o por terremotos ocurridos a considerable distancia. De ambos, los primeros son los que producen daños más devastadores debido a que no se cuenta con tiempo suficiente para evacuar la zona (generalmente se producen entre 10 y 20 minutos después del terremoto) y a que el terremoto, por sí mismo, genera terror y caos que hacen muy difícil organizar una evacuación ordenada.

En el mapa expuesto anteriormente sobre Peligrosidad Sísmica, solo se identificaron zonas con peligrosidad sísmica Muy Baja.

Con la información disponible se considera que este tipo de amenaza y/o riesgo no tiene capacidad para afectar de forma significativa, directa o indirectamente, al desarrollo de la Modificación Menor.

Si se atiende al análisis de datos de Riesgo Sísmico descrito en la aplicación "Prevención de Riesgos Naturales y Tecnológicos en la Planificación Territorial y Urbanística – RIESGOMAP" de la Viceconsejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias, consultada a través de las herramientas de observación de IDE-Canarias, se concluye que la zona presenta un riesgo general "Bajo-Muy bajo" con carácter generalizado, y se presupone que las determinaciones de la Modificación Menor no van a inducir aumento relevante de la exposición a riesgo sísmico en el sector, puesto que las mismas no implican la implantación de instalaciones sensibles frente al peligro por sismicidad, o que puedan dar lugar a concentración humana significativa.



Riesgo total de sismicidad en el ámbito de actuación. Fuente: RIESGOMAP; IDECanarias.

El ámbito de Modificación Menor se desarrolla en una zona con "BAJA – MUY BAJA" probabilidad de ocurrencia de movimientos sísmicos. Por consiguiente, se puede descartar que dicha modificación pueda generar problemas de cara a un posible episodio de movimientos sísmicos que comprometa la seguridad de la población y las infraestructuras en el ámbito de actuación.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 64/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 370/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

- **PELIGROSIDAD DE RIESGO HIDRÁULICO**

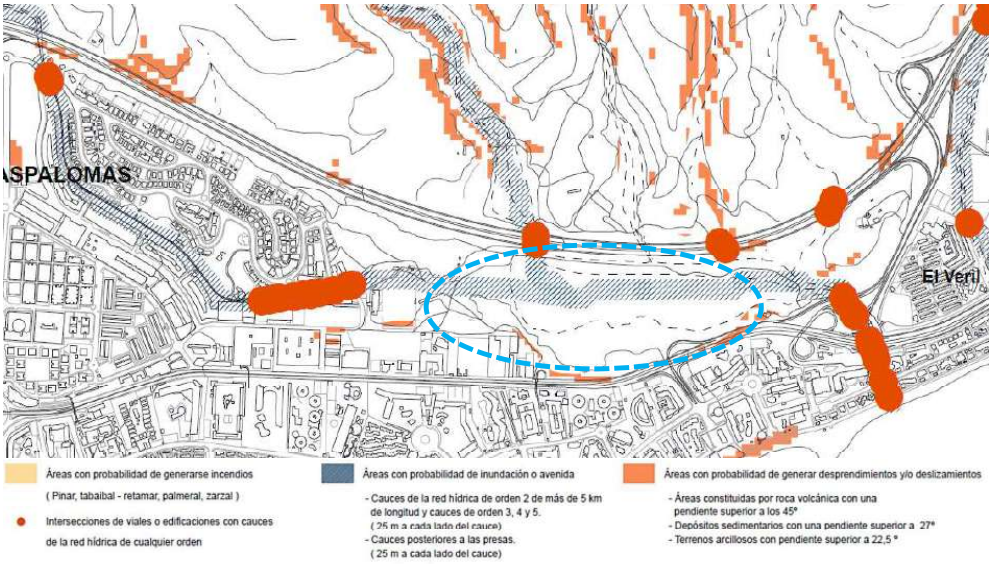
Se considera por muchos expertos que las inundaciones son uno de los fenómenos naturales con mayor impacto económico y social en España. Desde épocas remotas se tienen registros de episodios de inundaciones con graves consecuencias sobre la población, los bienes, las infraestructuras, etc., siendo el fenómeno más reciente el relacionado con el episodio de Depresión Aislada a Niveles Altos (DANA) ocurrido el 29 de octubre de 2024 en la Comunidad Valenciana, en donde se registraron severas inundaciones que afectaron al territorio de forma muy considerable.

En el contexto de Canarias, el *Decreto 115/2018, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil y Atención de Emergencias por Riesgo de Inundaciones en la Comunidad Autónoma de Canarias* (PEINCA), establece la clasificación de áreas inundables en función del riesgo y la estimación de afecciones y daños que puedan producirse por la ocurrencia de inundaciones en el archipiélago canario.

En este sentido, este riesgo se estudió a través de las ARPSI cercanas y a las Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI), en donde los períodos de retorno pueden ser de 10, 100 y 500 años respectivamente.

El ámbito de la Modificación Menor, así como su entorno, se desarrolla fuera de áreas ARPSI, según el documento "Memoria de la 'Revisión y actualización de la evaluación preliminar del riesgo de inundación – EPRI 3er Ciclo (2027 – 2033)'.

Según se aprecia en la imagen que sigue a continuación, tomada del Mapa de Riesgos incluido en los planos de información del PGO Supletorio de San Bartolomé de Tirajana, al sur del ámbito de ordenación, -pero en su exterior-, se detecta riesgo hidráulico en la zona de intersección de viario con el cauce del Barranco del Tablero.



Fuente: Plano de Riesgos del PGO Supletorio (en tramitación) de San Bartolomé de Tirajana.

En todo caso, teniéndose en cuenta en primer lugar que en el ámbito no se identifica ningún ARPSI ni se localiza sobre terreno susceptible de inundación; y, en segundo lugar, que el riesgo en el entorno del ámbito es muy localizado, se afirma que el riesgo por inundación fluvial en el ámbito de la modificación menor es prácticamente inexistente.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 65/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

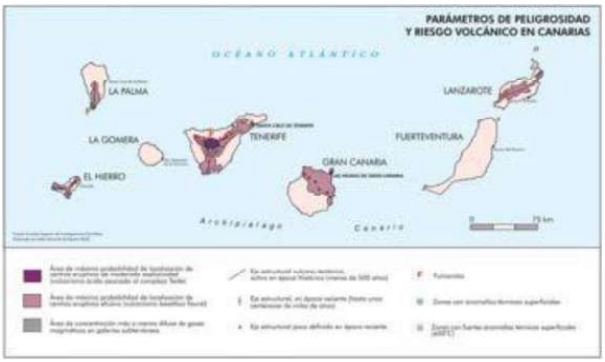
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 371/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

- **PELIGROSIDAD POR RIESGO VOLCÁNICO**

En cuanto a la peligrosidad por riesgo volcánico, siempre hay que tenerla en cuenta en unas islas de naturaleza volcánica como son las Islas Canarias, pese a que no todas las islas tienen el mismo nivel de actividad eruptiva reciente, ni las mismas probabilidades de que se produzcan en ellas erupciones volcánicas en un futuro cercano.

La isla de Gran Canaria se ha construido a través de erupciones volcánicas de naturaleza predominantemente basáltica, con un mecanismo eruptivo estromboliano (VEI 1, 2 o 3). Se indica que un evento volcánico de alta peligrosidad es un riesgo de tipo extensivo que afecta a toda la isla, aunque la probabilidad de ocurrencia es baja.

Por otra parte, la frecuencia de estas erupciones es difícil de predecir, ya que el modelo que se aplica para explicar la construcción del archipiélago no despeja algunas dudas en relación sobre la pauta de la actividad. Con el conocimiento sobre dichos extremos del que se dispone en la actualidad es muy difícil predecir los riesgos derivados de erupciones, aunque sí se pueden detectar las zonas donde probablemente sucedan.



Parámetros de peligrosidad y riesgo volcánico en Canarias. Fuente: Instituto Geográfico Nacional.

Para el análisis de la peligrosidad sísmica se ha procedido a consultar el (PEVOLCA), Plan Especial de Protección Civil y Atención de Emergencias por Riesgo Volcánico en la Comunidad Autónoma de Canarias, elaborado a petición de la Dirección General de Seguridad y Emergencias del Gobierno de Canarias y aprobado por *Decreto 112/2018, de 30 de julio*.

Tal y como indica en sus objetivos, el PEVOLCA *"tiene por objeto garantizar una respuesta coordinada, ágil, eficaz y eficiente de todas las administraciones públicas para hacer frente a crisis sismovolcánicas, que pueden dar lugar a erupciones tanto subaéreas como submarinas, y a las emergencias derivadas de las mismas y que se originen en el territorio de la Comunidad Autónoma de Canarias, así como velar por el cumplimiento de las medidas de prevención contempladas en la normativa vigente".*

En el PEVOLCA se ha determinado diferentes zonas con distintas probabilidades de afectación por manifestaciones de actividad volcánica con la identificación de elementos vulnerables específicos en toda Canarias, en función de su naturaleza, ya sean sociales, tecnológicos o naturales.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 66/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 372/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55



Riesgo Volcánico en el ámbito de la Modificación Menor. Fuente: Cartografía RIESGOMAP, IDECANARIAS

En el caso que nos ocupa, atendiendo al plano anterior, el riesgo volcánico para esta zona de la isla está catalogado como "Bajo" o "Muy Bajo".

Como conclusión, este sector se emplaza en una zona de "BAJA-MUY BAJA" probabilidad de riesgo volcánico, por lo que se pueden descartar problemas de cara a una eventual erupción volcánica.

- **PELIGROSIDAD POR MOVIMIENTOS DEL TERRENO.**

Los movimientos del terreno son habituales en el medio geológico, asociados a la acción de la gravedad, a la meteorización de los materiales geológicos, y a la actuación de otros fenómenos naturales y ambientales e, incluso, inducidos por actuaciones antrópicas. Se originan como consecuencia de diferentes procesos geodinámicos que afectan a la superficie terrestre, que dan lugar a movimientos del terreno de diversas características, magnitud y velocidad.

Los más frecuentes y extendidos son los movimientos de ladera, que engloban en general a los procesos gravitacionales que tienen lugar en las laderas. Otro tipo, aunque menos extendido por estar asociado a determinados tipos de materiales y condiciones, son los hundimientos.

En Canarias, debido a factores como el accidentado relieve, la variada geología y condiciones climáticas, los movimientos de ladera tienen gran importancia, suponiendo las mayores pérdidas económicas provocadas por procesos geodinámicos externos (sin considerar la erosión y las inundaciones), y ocasionando riesgos, sobre todo, en zonas urbanas y en vías de comunicación. A pesar de las mejoras en el reconocimiento, predicción, medidas preventivas y sistemas de emergencia, los daños por movimientos de ladera en el mundo van en aumento.

Las causas son, principalmente, el aumento de la urbanización y desarrollo en áreas expuestas a deslizamientos, la continua deforestación de áreas con deslizamientos potenciales y el incremento de la precipitación regional en determinadas zonas debido a cambios climáticos. Los daños causados por los movimientos del terreno, deslizamientos y hundimientos, dependen de la velocidad y magnitud de los procesos. Los movimientos de ladera rápidos son los que ocasionan mayores riesgos y pueden causar víctimas, mientras que los lentos y las subsidencias presentan menor potencial de daños. Con respecto a los hundimientos, a pesar de su velocidad, es difícil que causen víctimas o daños importantes, a no ser en zonas urbanas o vías de comunicación.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

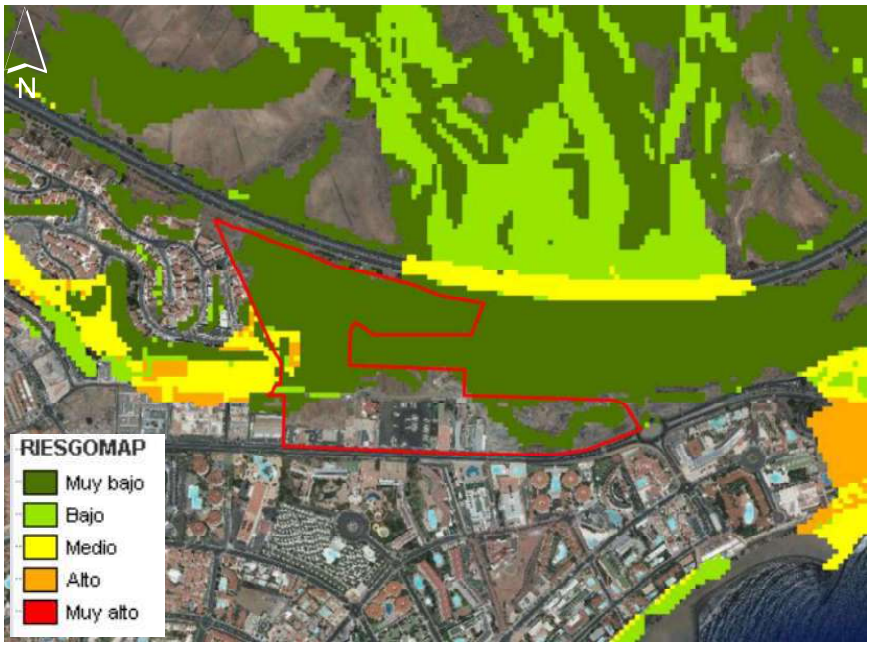
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 67/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 373/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Según el visor RIESGOMAP y el mapa adjunto, el ámbito de estudio incide sobre zonas de riesgo "bajo - muy bajo" concentrado principalmente en los bordes del sector norte-noreste y el borde sur, coincidentesl con las zonas más altas de las laderas del barranco.



Áreas susceptibles de ocurrencia de movimientos de tierra en el ámbito y su entorno. Fuente: Cartografía RIESGOMAP, IDECANARIAS.

El ámbito de Modificación Menor se desarrollaría en una zona con "BAJA – MUY BAJA" probabilidad de riesgo de desprendimientos y/o deslizamientos de ladera. Con la información disponible se considera que este tipo de amenaza y/o riesgo no tiene capacidad para afectar de forma significativa, directa o indirectamente, al desarrollo de la misma.

Por lo tanto, en general, en cuanto a los posibles riesgos que pudieran afectar al área objeto de estudio, cabe indicar que la exposición es prácticamente NULA o MUY BAJA.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 68/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 374/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

7.- CUALQUIER PROBLEMA MEDIOAMBIENTAL EXISTENTE. QUE SEA RELEVANTE PARA EL PLAN, INCLUYENDO EN PARTICULAR LOS PROBLEMAS RELACIONADOS CON CUALQUIER ZONA DE ESPECIAL IMPORTANCIA MEDIOAMBIENTAL, COMO LAS ZONAS DESIGNADAS DE CONFORMIDAD CON LA LEGISLACIÓN APLICABLE SOBRE ESPACIOS NATURALES Y ESPECIES PROTEGIDAS Y LOS ESPACIOS PROTEGIDOS DE LA RED NATURA 2000

En cuanto al estado actual del área de estudio y sus condiciones ambientales, es importante destacar un alto grado de antropización (ver plano del Estado Actual: vegetación, fauna, suelos, usos e infraestructura).

La parcela en cuestión ha experimentado diversos procesos y actuaciones que han deteriorado su calidad ambiental y paisajística. Entre estos factores se incluyen la intensa ocupación agrícola en épocas pasadas, la presencia de diversas tipologías de edificaciones para diferentes usos y, especialmente, la elevada antropización del entorno. Esta antropización se debe a movimientos de tierras y depósitos de rellenos antrópicos, algunos asociados a la construcción de la GC-1 y la GC-500, y otros sin un propósito claro.

La degradación del espacio comenzó con la apertura de pistas y caminos agrícolas, el desalojo de la vegetación natural y la roturación de terrenos. Las antiguas superficies de cultivo abandonadas son hoy espacios con escasa o nula vegetación, fácilmente identificables como eriales.

Además de los impactos residuales de las actividades agrícolas, se suman los efectos de diversas edificaciones destinadas a usos comerciales, industriales y de servicios. Destaca un continuo edificatorio al sur de la superficie, adyacente a la carretera GC-500. También es notable la edificación situada al oeste, coincidente con el antiguo canódromo de Maspalomas, actualmente en estado de ruina y abandono total.

Otro factor que contribuye a la degradación de la parcela y al impacto ambiental y paisajístico es el movimiento de tierras y la presencia de acopios de diversos materiales. Estos se concentran principalmente en los márgenes de la autopista GC-1 y la GC-500, realizados para facilitar su construcción o para crear explanadas destinadas a usos urbanos actuales.



Parte de la superficie donde se puede observar las antiguas infraestructuras del canódromo de Maspalomas.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 69/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 375/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55



Edificaciones localizadas al -sur- y anexas a la carretera GC-500 con diferentes usos.



Apoyo y tendido eléctrico en el interior de la superficie de ordenación.



Acopios de diferente naturaleza existentes en la zona oriental del sector.

- **<u>Exposición a pérdida de valor natural</u>**

En lo que respecta a zonas de importancia medioambiental, el principal problema que se puede identificar en el sector se refiere a la situación en que se encuentra en la periferia el Hábitat de Interés Comunitario 5330, aunque está muy degradado y tiene su continuidad paralelo a la autopista.

Toda la superficie del ámbito se ha visto sometido a una notable presión por los usos agrarios del pasado, así como las actividades y usos antrópicos del presente, que han causado a lo largo de los años una regresión del hábitat natural, fragmentándolo, degradando la comunidad vegetal potencial debido a la invasión de especies propias de ambientes degradados y exóticas invasoras que compiten con la vegetación natural, etc.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 70/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 376/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

8.- CARACTERÍSTICAS MEDIOAMBIENTALES DE LAS ZONAS QUE PUEDEN VERSE AFECTADAS DE MANERA SIGNIFICATIVA Y SU EVOLUCIÓN TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO ESPERADO EN EL PLAZO DE VIGENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR

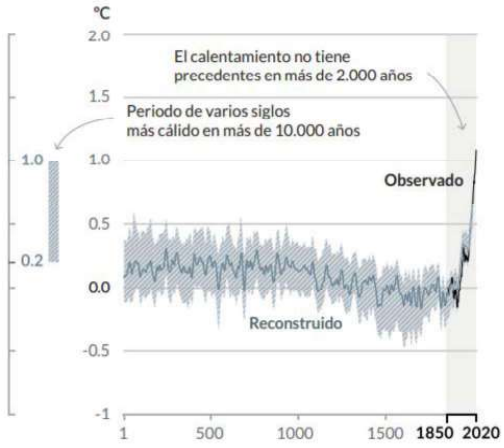
El diagnóstico de las características medioambientales de las zonas potencialmente afectadas en el ámbito de la Modificación de Bellavista tiene como objetivo evaluar la situación de los elementos heredados que conforman el actual paisaje urbanizado. Esto permitirá identificar posibles implicaciones de los cambios normativos propuestos.

Dado que se considera conveniente realizar un informe ambiental estratégico mediante una evaluación estratégica simplificada, se presenta la situación actual y las potencialidades ambientales del área.

A) ESCALA REGIONAL

A continuación, se realiza una descripción de los efectos derivados del citado fenómeno en las islas Canarias teniendo en cuenta, particularmente, la isla de Gran Canaria, así como la influencia que estos efectos pueden tener en el ámbito objeto de estudio cuando se encuentren consolidados los usos dispuestos en su interior.

El sexto informe de Evaluación del Grupo Intergubernamental de Expertos sobre Cambio Climático (IPCC, por sus siglas en inglés), entidad científica creada en 1988 por la Organización Meteorológica Mundial (OMM) y el Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente (PNUMA), alcanza conclusiones en las que considera que: "*La temperatura media global de la superficie terrestre ha experimentado incrementos sucesivos en las últimas cuatro décadas, de forma que en 2011-2020 fue aproximadamente 1,09 ºC superior a la de 1850-1900.*"



Aumento de la temperatura media global entre 1 d.C. y 2020 d.C. Fuente: Informe Grupo de Trabajo I del IPCC. 2021.

El sexto informe del IPCC revela que la litosfera está experimentando cambios geográficos en lo referente al cambio climático, materializándose sus efectos, principalmente, en los factores que tienen que ver con el nivel del mar, hielo marino de la región ártica y zonas climáticas del hemisferio norte.

- **Incremento del nivel del mar (NMM)**. Se ha observado un aumento, entre 1901 y 2018 de 0,2 metros, tratándose de un crecimiento superior al registrado en cualquier siglo anterior en, al menos, los últimos 3.000 años. Esta subida se debería a la expansión térmica del agua (50%), pérdida de hielo de los glaciares (22%), pérdida de los mantos de hielo (20%) y cambios en el almacenamiento de agua terrestre (8%).

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 71/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

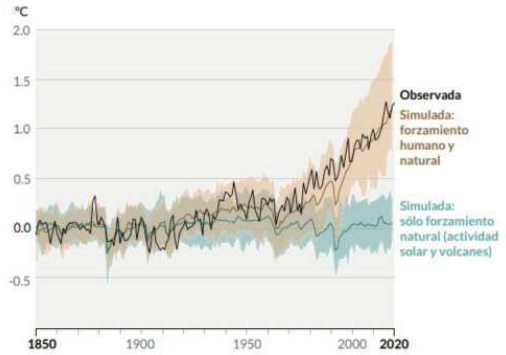
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 377/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

- **Disminución del hielo marino en el Ártico**. Ha experimentado una disminución entre 1979-1988 y 2010-2019, suponiendo una reducción interanual del orden del 40% en septiembre y del 10% en marzo.

- **Zonas climáticas**. Se detecta que las zonas climáticas se han estado desplazando hacia los polos en ambos hemisferios y la temporada de crecimiento vegetal se ha prolongado en promedio hasta dos días por década desde los años 50 del siglo XX en la región extratropical del hemisferio norte.

El sexto informe del IPCC, siguiendo la senda del anterior, afirma de forma contundente la correlación entre la influencia humana y los registros observados y escenarios futuribles del cambio climático. En concordancia con lo anterior, se afirma que "*La influencia humana es la principal causa del calentamiento de la atmósfera, el océano y la superficie terrestre*"**.**



Comparativa entre (1) simulación de forzamiento humano y natural y (2) solamente forzamiento de origen natural. Fuente: Informe Grupo de Trabajo I del IPCC. 2021.

Se establece, por consiguiente, que el calentamiento global observado ha sido, principalmente, causado por emisiones de GEI de origen antrópico, siendo atenuado parcialmente por la emisión de partículas de aerosoles. Los factores naturales y de variabilidad interna han tenido una influencia limitada.

De esta forma, el ser humano es el principal impulsor de:

- Retroceso de los glaciares desde la década de 1900.
- Subida del nivel del mar, al menos, desde 1971.
- Calentamiento de la capa superior del océano desde la década de 1970.
- Acidificación observada de la superficie del océano abierto.

La influencia humana ha contribuido a la disminución de la cobertura de nieve primaveral en el hemisferio norte desde 1950 y a la reducción, por derretimiento, de la superficie observada del manto de hielo de Groenlandia durante las últimas dos décadas.

El cambio climático antropogénico ha provocado el aumento de episodios extremos meteorológicos y climáticos tales como olas de calor, precipitaciones fuertes, sequías y ciclones tropicales desde la década de 1950. La influencia humana ha aumentado la posibilidad de ocurrencia de eventos extremos combinados, incluyendo la concurrencia de sequías y olas de calor, y las combinaciones de factores meteorológicos propicias para los incendios.

Las tendencias futuras indican que "*no hay vuelta atrás en algunos cambios del sistema climático. Sin embargo, algunos cambios podrían desacelerarse y otros podrían detenerse limitando el calentamiento*"**.**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

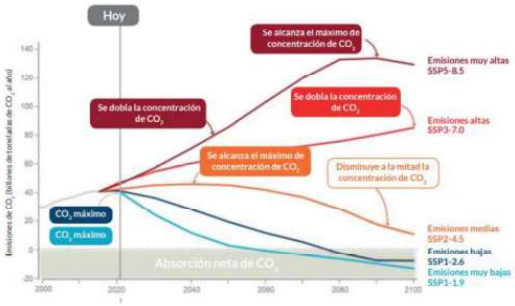
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 72/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

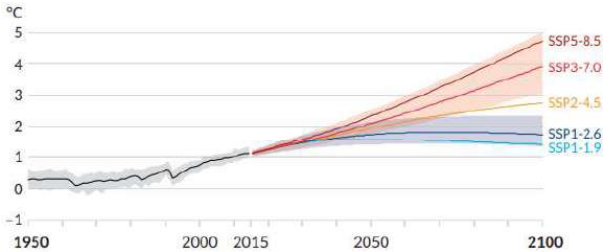
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 378/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

De esta forma, en el sexto informe se plantean diversos escenarios teniendo en cuenta la socioeconomía, capacidad mitigadora o el control sobre contaminación del aire (debida a aerosoles y precursores de ozono distintos del metano).



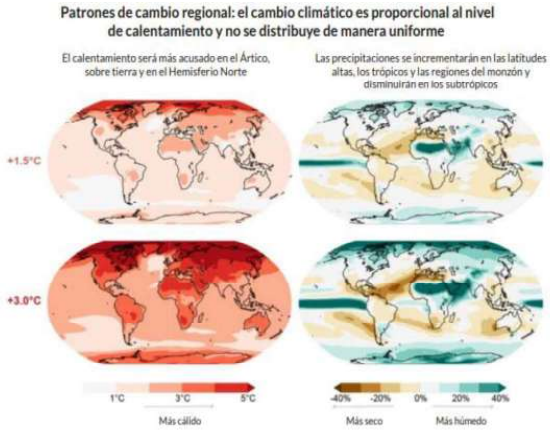
Escenarios (SSP) en función de emisiones de CO_2 en billones de toneladas al año. Fuente: Informe Grupo de Trabajo I del IPCC. 2021.

Los escenarios se traducirían en cambios en la temperatura global en 2100, en relación con el período 1850-1900, alcanzándose hasta 5ºC en 2100 (SSP5-8.5) y 1,5ºC (SSP1-1.9), siendo este último escenario el menos perjudicial.



Aumento de la temperatura según los escenarios (SSP). Fuente: Informe Grupo de Trabajo I del IPCC. 2021.

A nivel regional, estos cambios sustanciosos no se traducen en una distribución uniforme. Con respecto a la variable de temperatura, en elevadas latitudes el calentamiento será más intenso que en bajas latitudes, tratándose de cambios notorios igualmente en áreas centrales de los continentes. Si se analizan las precipitaciones, las latitudes tropicales y elevadas ganarían humedad, mientras que las zonas subtropicales sufrirían una reducción moderada, como se proyecta en las islas Canarias.



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 73/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 379/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Cambio en la distribución, a escala humedad, de las variables de temperatura y humedad. Fuente: Informe Grupo de Trabajo I del IPCC (2021).

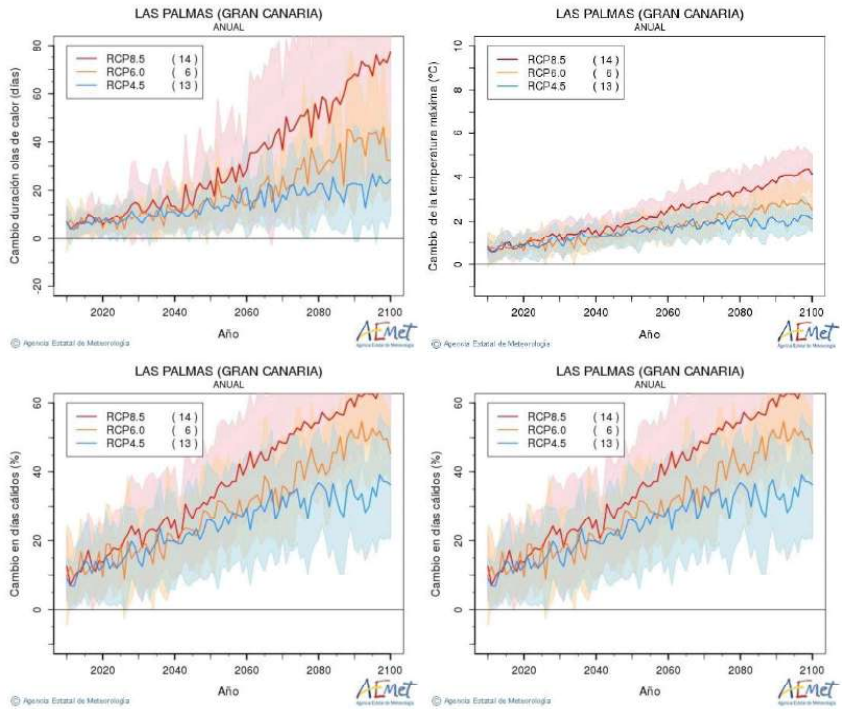
La anterior gráfica confirmaría un aumento de episodios de sequía en Europa Mediterránea; Asia Occidental; África Septentrional, Occidental y meridional; Sudamérica Nororiental y Suroccidental; Norteamérica Suroccidental y Oceanía Suroccidental.

Ante estas proyecciones, los efectos esperables del cambio climático son:

- Pérdida de efectividad de los sumideros naturales (carbono, oceánico y terrestre) a la hora de contrarrestar las emisiones de CO_2.
- Mayor impacto de fenómenos meteorológicos extremos.
- Mayor calentamiento de todas las regiones.
- Aumento de períodos cálidos y disminución de los fríos, incrementándose la intensidad e impacto de olas de calor y frío respectivamente.
- Con el escenario SSP1-1.9 ya se prevén episodios de precipitaciones torrenciales con inundaciones.
- Aumento de sequías agrícolas y ecológicas, así como su frecuencia e intensidad.

A partir de toda esta información, la Agencia Estatal de Meteorología (AEMET) ha realizado una serie de gráficas para las diferentes regiones de España (Mediterráneo, Canarias, etc.), en las que se aprecia la evolución de variables climáticas clave (temperatura, precipitaciones, etc.) en función de los diferentes escenarios propuestos, las cuales han de servir de base para el análisis de los aspectos comentados.

Estas representaciones gráficas son las siguientes para la isla de Gran Canaria:



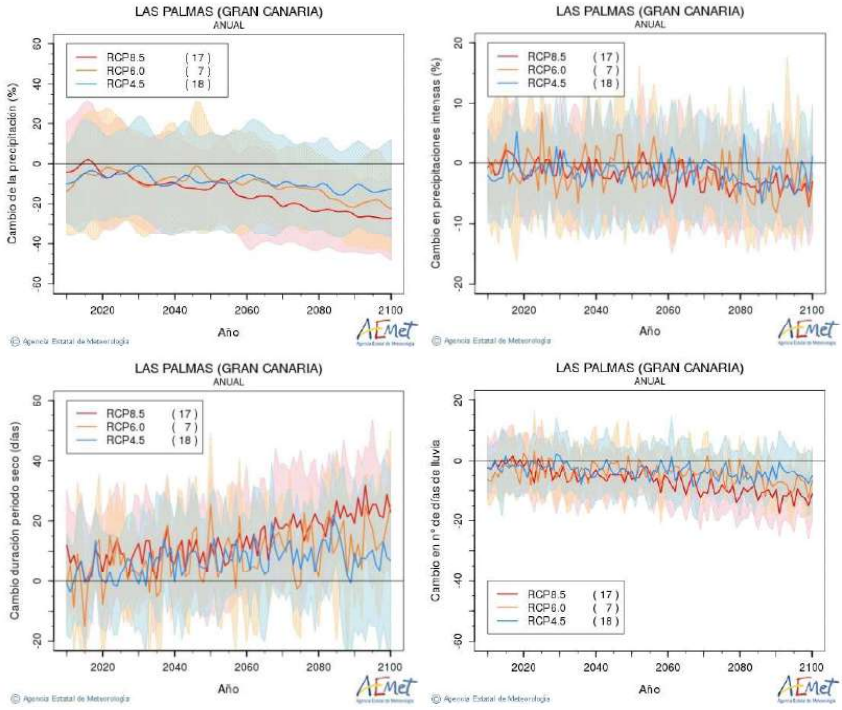
Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 74/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 380/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

En este primer grupo de gráficos de evolución de la Regionalización AR5-IPCC para Gran Canaria se aprecia con claridad, en los cuatro escenarios contemplados, el progresivo incremento de la temperatura en la isla (tanto de la temperatura máxima como de la mínima), con un notable aumento del número de días cálidos y la duración de las olas de calor a lo largo del año, lo que provocará una acentuación del clima árido del ámbito de actuación.



En este segundo grupo de gráficos de evolución de la Regionalización AR5-IPCC para Gran Canaria se observa, en los cuatro escenarios contemplados, una notable reducción de las precipitaciones en la isla, tanto de las generales como de las intensas, así como un incremento en la duración de los periodos secos y un descenso en el número anual de días de lluvia, acentuando el clima árido del ámbito de actuación.

No obstante, a pesar del descenso general de las precipitaciones, en la gráfica relativa al cambio en las precipitaciones intensas se observan una serie de picos importantes en los tres escenarios considerados, especialmente en el RPC 6.0, que parecen implicar que este tipo de fenómenos de lluvias torrenciales pueden ser más intensos, lo que parece lógico atendiendo a los efectos esperables del calentamiento global.

El cambio climático provoca que exista una mayor cantidad de energía en el sistema climático global, lo que con alta probabilidad generará que los fenómenos meteorológicos adversos sean cada vez más intensos (huracanes, tormentas, lluvias torrenciales, etc.), y tiene una consecuencia clara sobre las precipitaciones intensas: esas probablemente serán más escasas, pero se producirán con mayor violencia, descargando un mayor volumen de agua sobre las zonas afectadas en cortos períodos de tiempo, incrementando el riesgo de inundaciones fluviales.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 75/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 381/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

B) ESCALA LOCAL

Para la evaluación y análisis de la vulnerabilidad se ha acudido a la metodología sugerida por el Grupo para la Observación de la Tierra (GOTA) de la Universidad de La Laguna, en el marco de un convenio específico con la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial. En general, se extraen las siguientes conclusiones con base en el análisis realizado en el anterior cuadro:

Temperatura. Se detecta que tanto las temperaturas mínimas como máximas a mediados y finales de siglo experimentan sendos ascensos. En el caso de las temperaturas mínimas, se destaca el escenario RCP 8.5. en donde desde mediados hasta finales de siglo la temperatura subiría en torno a 1,15 y 3,3 ºC aproximadamente. Asimismo, la subida más baja se detecta en el escenario RCP 4.5. en mitad de siglo, con una subida del orden de 0,65 y 1,4 ºC. Por tanto, la subida mínima planteada por ambos escenarios es superior a 0,65 ºC, tratándose de un aumento sensible.

La temperatura máxima, por su parte, alcanza valores más sensibles de aumento que la temperatura mínima. Sobresale el escenario RCP 8.5, ya que desde mediados hasta finales de siglo los valores se encuentran entre 1,5 y 3,6 ºC de forma respectiva. Por su parte, la subida más leve se ubica en el escenario RCP 4.5, con aumentos entre los 0,9 y 1,7 ºC.

Precipitación. A pesar de que en la base de datos seleccionada por el análisis no se indica la variación de precipitaciones, se estima cualitativamente que tendrá lugar en la escala temporal analizada, ya sea en el escenario RCP 4.5 o 8.5, una disminución leve del volumen de precipitaciones acentuado, en todo caso, en el escenario RCP 8.5.

Viento. En relación con el viento, la subida mínima se ubica en el escenario RCP 4.5 a mediados de siglo, con 0,05 m/s. Por otro lado, el crecimiento máximo de la velocidad se ubica en el escenario RCP 8.5, en el final del siglo, registrándose 0,05 m/s. Este último período temporal de dicho escenario es el que mayor aumento de velocidad del viento experimenta.

Radiación solar. Por último, la radiación solar presenta en todos los escenarios un aumento de esta variable. La subida más leve se ubica a mediados de siglo en el escenario RCP 8.5, en donde los valores oscilan entre 7 y 9,2 W/m^2. En el escenario RCP 4.5. la subida es algo inferior, oscilando entre los 6,6 y 7 W/m^2.

Por consiguiente, se puede concluir que los cuatro parámetros analizados registran alteraciones significativas, especialmente en lo referente a la variación de la temperatura y radiación solar recibida en el ámbito. Sin embargo, NO SE PREVÉ que estas variables tengan incidencia significativa sobre el ámbito de la propuesta.

Dicha metodología se basa en proyecciones climáticas regionalizadas para el archipiélago canario y, concretamente, para Las Palmas de Gran Canaria (Gran Canaria). Estos datos han sido publicados y obtenidos por *Weather Research and Forecasting (WRF)*, con base en CMIP5, *Earth Systems Models*; GFDL **–** MIROC **–** ESM e IPSL **–** CM5. Las variables que se van a representar son las relacionadas con la temperatura mínima y máxima (ºC), precipitación (mm), viento (m/s) y radiación (Wh/m^2).

9.- EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES DE LA MODIFICACIÓN MENOR

En el presente punto se van a analizar los objetivos de protección ambiental fijados por las normas de aplicación vigente en los ámbitos nacional e internacional, que sean de aplicación al desarrollo de la actuación propuesta, valorando asimismo como el Documento Inicial Estratégico da cumplimiento a estos objetivos en la elaboración de su propuesta.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 76/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 382/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Para ello se van a diferenciar dos apartados; un primero, en el que se incluirán todas las disposiciones legales que contenga objetivos ambientales que puedan ser aplicables al desarrollo de la actuación analizada, y un segundo, en el que se expondrá el modo en que se han tenido en cuenta estos objetivos en el presente documento.

- **Alternativa 0**

La alternativa "0" se corresponde con el modelo urbanístico resultante o deducible de un escenario en el que no interviene la Modificación Menor. Esta alternativa se corresponde con el escenario en el que se conserva la ordenación establecida en el PGO vigente, por lo que no puede considerarse como una alternativa de ordenación.

Así, la parcela donde se ubicaba el antiguo Canódromo mantendría un uso deportivo, con una edificabilidad de 0,26 m²/m². Las demás parcelas conservarían los usos y edificabilidades asignados a cada una, conforme al cuadro expuesto anteriormente, manteniendo asimismo los parámetros de ocupación, altura y demás condiciones establecidas en sus fichas específicas.

- **Alternativa 1. Desarrollo del suelo a través de dos UA de forma Independiente.**

La alternativa 1, plantea el desarrollo y gestión del suelo a través de solo dos Unidades de Actuación diferenciadas. Se plantea la Unidad de Actuación 1, la mayor de las dos, conformada por la totalidad de los propietarios que nada tienen que ver con el suelo del Canódromo y la Unidad de Actuación 2 con el resto, el suelo del Canódromo.

En esta alternativa 1, en la que se plantea el desarrollo independiente del suelo que pertenece al propietario del Canódromo del resto, se comprueba a continuación y se garantiza que se cumple con las superficies de cesiones y dotaciones con arreglo a la legislación de aplicación en cada una de las Unidades de Actuación.

- **Alternativa 2 Desarrollo y gestión del suelo a través de tres U A de forma independiente**

La alternativa 2 fija de forma general la ubicación de las parcelas de espacios libres, equipamientos y dotaciones, así como el suelo que corresponde al Ayuntamiento para desarrollar sus aprovechamientos urbanísticos, como consecuencia de las cesiones del 10% de aprovechamientos de cada una de las Unidades de Actuación. En este caso la propiedad del Canódromo se ejecuta en la UA-3, excluida en la alternativa anterior.

Estos son los únicos conceptos en que se diferencian las alternativas, manteniéndose la superficie de intervención igual en ambas alternativas de desarrollo, con las mismas distribuciones de uso.

9.1.- METODOLOGÍA CARACTERIZACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS.

Seguidamente se analizan de manera comparativa los probables efectos significativos sobre el medio ambiente de la Alternativa 0 (planeamiento vigente) y las Alternativas 1 y 2 que concretan tres opciones diferenciadas de ordenación estructural y pormenorizada para el sector.

En dicha valoración se incluye la identificación, descripción y caracterización los efectos potenciales del desarrollo de la propuesta sobre los distintos aspectos ambientales, siguiendo los preceptos de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación ambiental. Tomando como base de información la caracterización y diagnóstico ambiental expuesta en apartados anteriores, se expone una valoración cualitativa y cuantitativa de los potenciales impactos ambientales de las determinaciones de las diferentes alternativas consideradas para la ordenación, además de la Alternativa 0, que está orientada

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 77/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 383/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

no solo a identificar la solución de mayor viabilidad ambiental, sino también la más apropiada para mitigar o resolver potenciales impactos y conflictos ambientales, tanto preexistentes como derivados del desarrollo de las determinaciones de la Modificación Menor, y que también definirá las posibilidades para generar procesos de desarrollo equilibrado y sostenido, determinando la ocupación del territorio menos agresiva.

La valoración que se va a desarrollar en este apartado para definir la magnitud de los efectos ambientales significativos se realiza aplicando la normativa vigente, procediéndose a identificar, valorar y definir la incidencia de la propuesta.

La naturaleza y los atributos de un efecto ambiental quedan determinados por un signo y un valor. El signo puede ser positivo, si es beneficioso, o negativo si es perjudicial. El valor se establece en función de la magnitud del impacto y de su incidencia.

Una vez realizada la valoración cualitativa se procederá a la valoración cuantitativa del impacto, para lo cual se empleará la metodología de Conesa, V. 2010 (Conesa, V. Guía Metodológica para la Evaluación del Impacto Ambiental. 4ª Ed. Ediciones Mundi-Prensa. Madrid, España), según la cual se definen los siguientes aspectos:

Efecto significativo: aquel que se manifiesta como una modificación del medio ambiente, de los recursos naturales, o de sus procesos fundamentales de funcionamiento, que produzca o pueda producir en el futuro repercusiones apreciables de los mismos.

Por la variación de la calidad ambiental (Naturaleza): (Signo)
- **Impacto positivo**: admitido como tal tanto por la comunidad científica y técnica como por la población en general, en el contexto de un análisis completo de los beneficios y costes genéricos.
- Impacto negativo: el efecto se traduce en una pérdida de un valor naturalístico, estético-cultural, paisajístico de productividad ecológica o en un aumento de perjuicios ocasionados por la contaminación, la erosión o colmatación.

Por la intensidad o grado de destrucción: (IN)
Este término se refiere al grado de incidencia sobre el factor, en el ámbito específico en el que actúa.
- Impacto muy alto o total: expresa una destrucción casi total del factor considerado en el caso en que se produzca el impacto.
- Impacto mínimo o bajo: expresa una destrucción mínima del factor considerado.
- Impacto medio y alto: sus repercusiones se consideran entre niveles intermedios de los dos citados anteriormente.

Por la extensión: (EX)
Área de influencia teórica del impacto en relación con el entorno de la actividad. Se clasifica según:
- Impacto puntual: tiene un efecto muy localizado.
- **Impacto parcial:** el efecto tiene una incidencia apreciable en el medio.
- **Impacto extenso:** el efecto se detecta en una gran parte del medio analizado.
- Impacto total: el efecto se manifiesta de forma generalizada en todo el entorno considerado.
- Impacto de ubicación crítica: el efecto se produce en un entorno cuya situación hace que sea crítica.

Por el momento en que se manifiesta: (MO)
El plazo de manifestación del impacto (alude al tiempo que transcurre desde la ejecución de la acción y el comienzo o aparición del efecto sobre el factor del medio considerado)
- Impacto largo plazo: el efecto se manifiesta al cabo de cierto tiempo desde el inicio de la actividad, como consecuencia de la aportación progresiva de agentes o sustancias debido a su acumulación a bien a su efecto sinérgico (más de 5 años).
- Impacto medio plazo: similar al anterior, pero en un periodo de tiempo que va de un año a cinco años.
- Impacto inmediato: el efecto en el que el plazo de tiempo desde que se produce la acción hasta que se manifiesta el impacto es prácticamente nulo (inferior a un año).
- Impacto de momento crítico: el efecto cuyo momento de aparición es crítico, independientemente del plazo de manifestación.

Por su persistencia: (PE)

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 78/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 384/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Se refiere al tiempo, que supuestamente, permanecería el efecto desde su aparición y, a partir del cual el factor afectado retornaría a las condiciones iniciales previas a la acción por medios naturales, o mediante la introducción de medidas correctoras.
- Fugaz: La alteración que ocasiona prácticamente no se aprecia en el tiempo. La permanencia del efecto tiene lugar durante menos de un año.
- **Impacto temporal:** la alteración que ocasiona no permanece en el tiempo. Si dura entre uno y diez años.
- Impacto permanente: la alteración es indefinida en el tiempo. A efectos prácticos se considera permanente cuando tiene una duración mayor de 10 años.

Por su reversibilidad: (RV)
Se refiere a la posibilidad de reconstrucción del factor afectado como consecuencia de la acción acometida, es decir, la posibilidad de retornar a las condiciones iniciales previas a la acción, por medios naturales, una vez aquella deja de actuar sobre el medio.
- Corto plazo: la recuperación es inmediata tras el cese de la actividad y no precisa prácticas correctoras o protectoras (se retoman las condiciones iniciales en menos de un año).
- **Medio plazo**: la alteración puede ser asimilada por el entorno gracias al funcionamiento de los procesos naturales y o actuación del hombre (se retoman las condiciones iniciales entre uno y diez años).
- **Irreversible:** no es posible retornar a la situación anterior por medios naturales.

Por la interrelación de acciones y/o efectos: (SI)
Este atributo contempla el reforzamiento de dos o más efectos simples. La componente total de la manifestación de los efectos simples, provocados por acciones que actúan simultáneamente, es superior a la que cabría de esperar de la manifestación de efectos cuando las acciones que las provocan actúan de manera independientes, no simultáneas.
- **Sin sinergismo:** Cuando una acción actuando sobre un factor, no es sinérgica con otras acciones que actúan sobre el mismo factor.
- **Sinérgico:** se produce cuando el efecto conjunto en presencia simultánea de varios agentes o acciones supone una incidencia mayor que el efecto suma.
- **Muy Sinérgico**: Si la incidencia es altamente sinérgica.

Por su acumulación: (AC)
Atributo referido al incremento de la manifestación del efecto, cuando persiste de forma continuada o se reitera la acción que lo genera.
- **Impacto simple**: el efecto se manifiesta sobre un solo componente ambiental o cuyo modo de acción es individualizada.
- Impacto acumulativo: el efecto al prolongarse en el tiempo la acción del agente inductor, incrementa progresivamente su gravedad.

Por la relación Causa-Efecto: (EF)
Este atributo se refiere a la forma de manifestación del impacto sobre el factor, como consecuencia de una acción.
- **Impacto directo:** su efecto tiene incidencia inmediata en algún factor ambiental.
- **Impacto indirecto o secundario:** el efecto supone una incidencia inmediata respecto a la interdependencia de un factor ambiental con otro.

Por su periodicidad: (PR)
Se refiere a la regularidad con que se manifiesta el efecto.
- Impacto continuo: el efecto se manifiesta a través de alteraciones regulares (constantes) en su permanencia.
- Impacto discontinuo o irregular: el efecto se produce a través de alteraciones irregulares (impredecibles) en su permanencia.
- Impacto periódico: el efecto se manifiesta de manera cíclica o recurrente en el tiempo.

Por su capacidad de recuperación: (MC)
Posibilidad de reconstrucción total o parcial del factor afectado como consecuencia de la acción ejercida. Es decir, está referida a la posibilidad de retornar a las condiciones iniciales previas a la acción, por medio de la intervención humana (introducción de medidas correctoras).
- **Impacto irrecuperable**: la alteración del medio es imposible de reparar ya sea por la acción natural o por la acción del hombre (la alteración es imposible de reparar).
- **Impacto mitigable:** los efectos pueden paliarse o mitigarse de forma ostensible, mediante el establecimiento de medidas correctora (la recuperación es parcial).
- **Impacto recuperable:** el efecto de la alteración puede eliminarse por la acción humana (la recuperación es total).

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 79/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 385/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Hay que señalar que esta variada tipología de impactos no es en absoluto excluyente, ya que un mismo impacto puede pertenecer a la vez a dos o más grupos tipológicos.

A partir de la caracterización, se realiza una valoración de la **importancia del impacto con la siguiente fórmula:**

I = +/- (3IN+2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)

En función de dicho valor se considerará:

<25 COMPATIBLE
25-50 MODERADO
51-75 SEVERO
>75 CRÍTICO

Compatible: Aquel cuya recuperación es inmediata tras el cese de la actividad, y no precisa medidas preventivas o correctoras

Moderado: Aquel cuya recuperación no precisa medidas preventivas o correctoras intensivas, y en el que la consecución de las condiciones ambientales iniciales requiere cierto tiempo.

Severo: Aquel en que la recuperación de las condiciones del medio exige medidas preventivas o correctoras, y en el que, aún con esas medidas, aquella recuperación precisa un periodo de tiempo dilatado.

Crítico: Aquel cuya magnitud del impacto es superior al umbral aceptable. Con él se produce una pérdida permanente de la calidad de las condiciones ambientales, sin posible recuperación, incluso con la adopción de medidas protectoras o correctoras.

A esta valoración de impactos, se le añade NULO, reservándose esta última valoración para aquellas variables sobre la que no habrá incidencia ambiental de ningún tipo, quedando justificado en el texto.

En la siguiente tabla aparecen los valores que toman las distintas características de los impactos:

NATURALEZA (N)	
Positivo	+
Negativo	-

EXTENSIÓN (EX)	
Puntual	1
Parcial	2
Extenso	4
Total	8
Crítica	(+4)

PERSISTENCIA (PE)	
Fugaz	1
Temporal	2
Permanente	4

SINERGIA (SI)	
Sin sinergismo (simple)	1
Sinérgico	2
Muy sinérgico	4

EFECTO (EF) (relación-causa efecto)	
Indirecto (secundario)	1
Directo	4

RECUPERABILIDAD (MC)

INTENSIDAD (I)	
Baja	1
Media	2
Alta	4
Muy alta	8
Total	12

MOMENTO (MO)	
Largo Plazo	1
Medio Plazo	2
Inmediato	4
Crítico	(+4)

REVERSIBILIDAD (RV)	
Fugaz (corto plazo)	1
Medio Plazo	2
Irreversible	4

ACUMULACIÓN (AC) (incremento progresivo)	
Simple	1
Acumulativo	4

PERIODICIDAD (PR) (regularidad en la manifestación)	
Irregular y discontinuo	1
Periódico	2

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 80/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 386/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Recuperable	1
Mitigable	4
Irrecuperable	8

Continuo	4

Antes de comenzar con la valoración es importante hacer notar que las alternativas propuestas se desarrollan fuera de Espacio Natural Protegido por la legislación canaria o nacional, e igualmente fuera de los espacios que conforman la Red Natura 2000.

Del mismo modo se ha de tener en cuenta que las alternativas propuestas se desarrollan cumpliendo con los objetivos ambientales explicitados en apartados anteriores, puesto que se considera este hecho imprescindible para ser considerados como alternativas viables. La metodología de valoración de efectos utilizada en el presente estudio no sólo está orientada a identificar, mitigar o resolver potenciales impactos y conflictos derivados del desarrollo de las determinaciones de esta propuesta, sino que también definirá las posibilidades para generar procesos de desarrollo urbano equilibrado y sostenido, determinando la ocupación del territorio menos agresiva.

9.2.- VALORACIÓN DETALLADA Y SIGNO DE LOS IMPACTOS Y DE SUS PROBABLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS INDUCIDOS POR LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LA MODIFICACIÓN MENOR.

Los impactos apreciables en el medio ambiente, producidos por la aplicación de las determinaciones que conlleve el desarrollo de la Modificación Menor, se dividen en las siguientes fases:

1.- Fase de Ejecución: Obras y Edificaciones.
2.- Fase Operativa: Funcionamiento.

- **FASE DE EJECUCIÓN**

ASPECTO AMBIENTAL: BIODIVERSIDAD

Dada la escasa riqueza y diversidad natural que presenta la superficie, así como la presión antrópica a que se encuentra sometida, y teniendo en cuenta las determinaciones de la propuesta en las tres alternativas (incluyendo la alternativa 0), cabe descartar que el desarrollo de la misma pueda producir efectos negativos directos o indirectos significativos sobre la biodiversidad, pues su ejecución no implica destrucción o pérdida de áreas destacadas en este aspecto, ni va a inducir impacto notable en lo que respecta a la reducción de la abundancia y diversidad o variedad de especies florísticas y faunísticas, ni desequilibrios en los ecosistemas naturales.

En el caso particular de la biodiversidad florística, la incidencia no será significativa siempre que para la implantación y mantenimiento de zonas ajardinadas se evite el empleo de especies florísticas incluidas en el catálogo de especies invasoras (Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras), para evitar que estas especies agresivas puedan escaparse de cultivo y entrar en competencia con la vegetación natural propia de las áreas del entorno y de la isla; siendo además recomendable que para la consolidación de zonas ajardinadas que se recurra, al menos parcialmente, a la utilización de especies autóctonas y/o endémicas propias del piso bioclimático en que se sitúa la superficie, para contribuir a la preservación del patrimonio vegetal insular.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 81/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 387/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	4	4
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-21 COMPATIBLE**	**-21 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: FLORA Y VEGETACIÓN

Considerando la inexistencia de áreas de interés florístico, formaciones vegetales naturales singulares, hábitats de interés comunitario y de especies sometidas a protección, cabe de partida descartar que la ejecución de las determinaciones de la Modificación Menor en ninguna de sus alternativas pueda inducir algún efecto adverso significativo sobre la flora o la vegetación.

Es importante reiterar la necesidad de evitar para el empleo de especies florísticas incluidas en el catálogo de especies invasoras (*Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, de especies exóticas invasoras*) para el desarrollo de zonas verdes, para evitar que estas especies agresivas puedan entrar en competencia con la vegetación natural del entorno.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	1	1
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	1	1
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-14 COMPATIBLE**	**-14 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: FAUNA

Se valoran los efectos sobre las especies faunísticas en cuanto a las afecciones ocasionadas por las alteraciones del terreno (pérdida de hábitat) y las molestias ocasionadas por las emisiones de ruidos, gases, partículas en suspensión, etc., asociados a la fase de obras, con especial atención a las especies de la avifauna.

Dentro del ámbito de estudio no existen hábitats faunísticos naturales de interés, ni se identifican especies de la fauna de especial sensibilidad o sometidas a alto régimen de protección ligadas a dicha superficie que pudieran condicionar el desarrollo de la propuesta.

No cabe considerar que la ejecución de las obras asociadas a la Modificación Menor pueda inducir efectos significativos sobre la fauna en ninguna de sus alternativas, pues en ningún caso se produce

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 82/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 388/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

pérdida ni fragmentación de áreas de interés faunístico o hábitats de interés, ni efectos negativos directos o indirectos sobre especies relevantes de la fauna.

* Valoración de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	-16 COMPATIBLE	-16 COMPATIBLE

ASPECTO AMBIENTAL: GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA (TIERRA)

Atendiendo a las características geológicas y geomorfológicas y teniendo en cuenta que en el ámbito de estudio han sido eliminados por completo los rasgos geomorfológicos originales por efecto de la ocupación antrópica (movimientos de tierra, edificación, pavimentación, asfaltado, etc.), y considerando que ninguna de las alternativas de la Modificación Menor implica realización de movimientos de tierra de consideración, cabe concluir que la propuesta de la Modificación Menor en todas sus alternativas inducirá a un impacto prácticamente despreciable sobre estas variables.

* Valoración de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	4	4
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	-23 COMPATIBLE	-23 COMPATIBLE

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 83/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 389/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

ASPECTO AMBIENTAL: SUELOS

La cubierta edáfica natural de la superficie de estudio ha sido eliminada por completo, por lo que no cabe esperar efectos negativos sobre esta variable.

* Valoración de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	NULO	NULO

ASPECTO AMBIENTAL: HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA (AGUA)

En lo que respecta a la hidrología: el ámbito de estudio no incide directa ni indirectamente sobre la red de barrancos local, ni sobre la red de drenaje de pluviales del espacio urbanizado.

En cuanto a la hidrogeología: no cabe esperar afección de consideración asociada a alteraciones de la recarga natural de las aguas subterráneas debido a la naturaleza y entidad de la superficie afectada por las determinaciones de la Modificación Menor en ninguna de sus alternativas.

* Valoración de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	-18 COMPATIBLE	-18 COMPATIBLE

ASPECTO AMBIENTAL: CALIDAD DEL AIRE

Atendiendo a las perturbaciones temporales de este factor relacionadas con la fase de obras (movimientos de tierras, demolición de edificación existente, combustión de motores de maquinaria, etc.), cabe considerar que las afecciones sobre la calidad del aire derivadas de la ejecución de las determinaciones previstas en las alternativas de la Modificación Menor serán poco significativas y fácilmente controlables mediante la aplicación de medidas correctoras.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	2	2
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 84/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 390/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Reversibilidad (RV)	-	2	2
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-23 COMPATIBLE**	**-23 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: FACTORES CLIMÁTICOS

Ninguna de las determinaciones de la propuesta en ninguna de sus alternativas presenta potencialidad para inducir modificaciones de consideración en los factores climáticos, atendiendo en especial a posibles incrementos de temperatura o a modificación de la incidencia de los vientos a escala local, durante la fase de ejecución.

* Valoración de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-18 COMPATIBLE**	**-18 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: CAMBIO CLIMÁTICO (HUELLA DE CARBONO).

Los efectos negativos potenciales sobre el cambio climático (calentamiento global) consisten en la inducción de dicho fenómeno debido a las emisiones de gases de efecto invernadero (en especial de CO2) derivadas de la quema de combustibles fósiles asociada a la demanda de energía eléctrica, al empleo de la maquinaria y vehículos implicados en las obras, a la elaboración de los materiales y extracción de materias primas necesarias para su desarrollo, la gestión de los residuos, etc.

En este sentido, se descarta que las diferentes alternativas propuestas para la Modificación Menor puedan inducir emisiones de gases potencialmente inductoras del cambio climático de consideración. Se descarta asimismo que el desarrollo de las obras proyectadas, tanto en la alternativa A1 como en la alternativa A2 implique incidencia negativa sobre el cambio climático relacionada con la liberación de gases potencialmente inductores de dicho fenómeno debido a movilización de suelos, a la inducción de fenómenos de erosión y/o a la eliminación de masas significativas de vegetación que actúen en la actualidad como sumideros de gases de efecto invernadero.

* Valoración de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 85/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 391/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-18 COMPATIBLE**	**-18 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: POBLACIÓN

En cuanto a la potencial afección sobre la población y en general los usos del entorno, las incidencias más relevantes en las alternativas 1 y 2 estarán relacionadas con las afecciones temporales de la calidad del aire (emisiones de polvo, gases, etc.), las emisiones acústicas, las alteraciones paisajísticas y las incidencias sobre el viario adyacente durante la etapa de obras.

Las alternativas de desarrollo de la Modificación Menor no requieren para su desarrollo obras con envergadura suficiente para alterar el bienestar de la población de manera significativa.

En cuanto a los usos, compensan modificar el estado actual del frente a la Avenida de Moya donde hay usos comerciales e industriales degradados y el interior del resto de parcelas con amplios grados de degradación ambiental por por la ejecución de viviendas residencial, entre otras dotaciones. En el caso de la alternativa 2 se incluye la totalidad de la propiedad del Canódromo.

La alternativa 0 no supone afección alguna sobre esta variable.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	**Alternativa 0**	**Alternativa 1**	**Alternativa 2**
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	1	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-20 COMPATIBLE**	**-19 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: SALUD HUMANA

Los principales efectos potenciales negativos que podrían repercutir sobre la salud humana relacionados con la fase de obras en las alternativas 1 y 2 son los debidos a las alteraciones acústicas, que pueden producir pérdida de audición y otros daños en el oído, ocasionar trastornos físicos y psicológicos en el organismo humano (perturbación del sueño, stress, etc.).

En el apartado anterior se analiza la potencial incidencia sobre poblaciones, y por tanto sobre la salud humana, por efecto del ruido asociado a la ejecución de la propuesta, concluyéndose que la afección no será significativa en ningún caso durante la fase de obras sobre los usos residenciales colindantes, tratándose además de un efecto temporal.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 86/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 392/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

En lo relativo a esta afección, será de aplicación el R.D. 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas que garanticen la no afección de la salud humana:

Legislación Estatal

Ley 37/2003 de 17 de noviembre del Ruido. – R.D. 1367/2007

Según se indica en el artículo 1: "el objeto de esta Ley es prevenir, vigilar y reducir la contaminación acústica para evitar y reducir los daños que de esta pueden derivarse para la salud humana, los bienes o el medio ambiente", siendo el ámbito de aplicación (artículo 2) " todos los emisores acústicos, ya sean de titularidad pública o privada, así como las edificaciones en su calidad de receptores acústicos".

En esta ley se definen los tipos de áreas acústicas, se indican de forma general, los planes de actuaciones y se dictan las directrices generales que se deben desarrollar en los oportunos reglamentos respecto índices a acústicos, valores límite de inmisión y emisión, contenido y exigencias para los mapas de ruido, las líneas de actuación para las prevención y corrección de la contaminación acústica, el régimen sancionador, etc.

a) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
b) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.
c) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.
d) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el párrafo anterior.
e) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.
f) Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.
g)Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.

En el artículo 15 se establecen los niveles de calidad acústica aplicable a las distintas áreas acústicas en áreas urbanizadas existentes, en función de los distintos periodos del día, definidos según: día (Ld), en una dimensión de 12 horas; tarde (Le) correspondiente a 4 horas y noche (Ln) correspondiente a 8 horas. Estos niveles se presentan en la siguiente tabla:

TABLA				
OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA EN ÁREAS URBANIZADAS EXISTENTES				
Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiere una especial protección contra la contaminación acústico	60	60	50
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65	65	55
d	Sectores del territorio con predomino de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c)	70	70	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

Las alteraciones temporales de la calidad del aire (emisiones de polvo y gases) no constituyen un efecto que pueda inducir afección de la salud humana dada la entidad de las obras, y son controlables.

Considerando las limitaciones impuestas por la normativa sectorial, con carácter general, cabe descartar que durante la fase de obras se puedan producir emisiones acústicas, y/o alteraciones de la calidad atmosférica (emisiones de gases, partículas), que puedan producir efectos de consideración sobre la salud humana.

La alternativa 0 no supone afección sobre esta variable.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 87/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 393/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-19 COMPATIBLE**	**-19 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: BIENES MATERIALES Y PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL

De la información documental disponible y del reconocimiento del ámbito de estudio se desprende que en el ámbito de la Modificación Menor no existe ninguna manifestación con valor patrimonial etnográfico ni arqueológico, ni de interés monumental o arquitectónico evidente en superficie, que pudiera condicionar el desarrollo de la propuesta.

Toda afección sobre este aspecto se encontraría relacionada con el improbable hallazgo de alguna manifestación de interés que haya permanecido oculta en el subsuelo, situación muy improbable sobre todo teniendo en cuenta que la superficie del sector ya se encuentra edificada e intervenida por la urbanización.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-18 COMPATIBLE**	**-18 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: INFRAESTRUCTURAS, MOVILIDAD Y TRANSPORTE

La infraestructura más relevante existente en el sector, que podría resultar afectada de manera indirecta durante la fase de obras en las alternativas 1 y 2 (intensificación del tráfico pesado, retenciones, incremento del riesgo de accidentes, deterioro, etc.) es la viaria que discurre en la proximidad del espacio; si bien las determinaciones de la Modificación Menor no implican obras que puedan repercutir de manera negativa significativa sobre dicho viario, -alteraciones directas y/o indirectas (modificación

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 88/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 394/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

de trazado, cortes temporales, alteraciones funcionales, retenciones, inducción de riesgo de accidentes, etc.)-.

En cualquier caso, se deberán adoptar medidas que eviten la afección temporal o permanente de infraestructuras activas, (viales, redes de servicio, pasos, etc.), durante la etapa de obras asociadas al desarrollo de la Modificación Menor

La alternativa 0 no supone afección alguna sobre esta variable.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	2	2
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	2	2
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-23 COMPATIBLE**	**-23 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: PAISAJE

El ámbito de la actuación comprende un sector de suelo urbano con elevado grado de consolidación por la edificación, el viario, etc. y, las determinaciones de la Modificación Menor no implican incremento o traslado de los espacios destinados a ocupación edificatoria que comporten alteraciones paisajísticas temporales y definitivas de la urbanización respecto a la situación actual ni a la ordenación vigente, -en particular no van a incrementar de manera significativa respecto a la misma la intrusión visual asociada a la edificación del sector-.

Atendiendo a la transformación de las características paisajísticas del territorio, teniendo en cuenta las afecciones temporales propias de las obras, (movimientos de tierras, demoliciones, presencia de maquinaria pesada, etc.), pero sobre todo a la transformación definitiva del paisaje por la culminación de la implantación de los usos asignados en el interior del espacio en las alternativas 1 y 2, cabe señalar que los efectos de las determinaciones de la Modificación Menor no se traducirán en afecciones paisajísticas relevantes, ni en cuanto a pérdida de calidad paisajística natural ni en cuanto a intrusión visual.

Desde el punto de vista del paisaje urbano, el desarrollo de la propuesta supone la recuperación de un espacio degradado y que se integraría convenientemente en el entorno. Debido a su ubicación, se vincularía fácilmente a los comercios y espacios residenciales que los rodean dinamizando las áreas comerciales y mejorando el aspecto visual de la entrada al núcleo turítico.

La alternativa 0 conllevaría al sostenimiento de la situación actual, con el proceso de degradación ambiental y paisajística que ello supone.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 89/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 395/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	+	+
Intensidad (I)	2	1	1
Extensión (EX)	1	1	1
Momento (MO)	1	4	4
Persistencia (PE)	4	4	4
Reversibilidad (RV)	4	4	4
Sinergia (SI)	1	1	1
Acumulación (AC)	1	-	-
Efecto (EF)	4	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	4	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	-27 MODERADO	+23 COMPATIBLE	+23 COMPATIBLE

ASPECTO AMBIENTAL: CONSUMO DE AGUA

En la fase de ejecución de la propuesta, las determinaciones de la Modificación Menor, en ninguna de sus alternativas de desarrollo, inducen a una variación relevante en el consumo de agua -necesario para la aplicación de riegos correctores de emisiones de polvo, para compactaciones y para la elaboración de hormigones-.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	1	1
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	-17 COMPATIBLE	-17 COMPATIBLE

ASPECTO AMBIENTAL: CONSUMO DE ENERGÍA

Ninguna de las determinaciones de la propuesta en ninguna de sus alternativas presenta potencialidad para inducir afecciones de consideración en lo que respecta al consumo de energía durante la fase de obras en contraste con la alternativa 0.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 90/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 396/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	1	1
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-17 COMPATIBLE**	**-17 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: GENERACIÓN DE RESIDUOS

Ninguna de las determinaciones de la propuesta, en ninguna de las alternativas de desarrollo (A1 y A2) presenta potencialidad para inducir afecciones de consideración en lo que respecta a la producción de residuos durante la fase de obras. Se entiende por residuo lo recogido en el articulado de *la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular*

Los residuos generados durante la fase de ejecución de la propuesta y su gestión serán fundamentalmente los siguientes:

a) Restos vegetales, generados por las actuaciones de desbroce y limpieza de superficies de las zonas ajardinadas, que alcanzarán un volumen mínimo.

b) Residuos urbanos y asimilables a urbanos, Se considera que el personal implicado en obras generará aproximadamente 0,6 Kg/día de residuos, los cuales se almacenarán adecuadamente en contenedores dispuestos al efecto.

c) Residuos inertes, durante las obras se generarán volúmenes poco importantes de tierras no reutilizables, restos de hormigón, escombros, metales, etc., derivados de los distintos procesos constructivos a desarrollar (demolición de la edificación existente, etc.).

d) Residuos peligrosos, estos residuos (combustibles, disolventes, trapos de limpieza contaminados, pinturas, etc.), pueden constituir un foco de contaminación en caso de mala gestión y almacenamiento; por lo que, aunque no cabe esperar una producción significativa de residuos de esta naturaleza, deberán ser convenientemente almacenados para su entrega periódica a gestor autorizado.

Con carácter general, las cantidades de los distintos tipos indicados serán muy poco significativas, tratándose en cualquier caso de materias que deberán ser objeto de adecuado manejo, almacenamiento temporal y gestión, para evitar afecciones paisajísticas o inducción de contaminación.

La alternativa 0 no supone afección alguna sobre esta variable.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	2	2
Extensión (EX)	-	2	2
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	2	2
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 91/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 397/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-17 COMPATIBLE**	**-17 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y RED NATURA 2000

Teniendo en cuenta la distancia que separa las actuaciones previstas en la Modificación Menor respecto a los Espacios Naturales Protegidos y adscritos La Red Natura 2000 del entorno, cabe considerar que los efectos potenciales directos e indirectos de la fase de obras sobre estas áreas serán nulos.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**NULO**	**NULO**

ASPECTO AMBIENTAL: INTERRELACIÓN ENTRE TODOS LOS FACTORES

La valoración de los potenciales efectos ambientales de la Modificación Menor sobre los distintos aspectos ambientales anteriormente realizada en las tres alternativas revela que las principales interrelaciones entre efectos (en lo que confieren a las alternativas 1 y 2) tienen que ver con las perturbaciones debidas a las emisiones acústicas y de partículas asociadas a la fase de ejecución de las propuestas, y su potencial incidencia directa sobre la calidad del aire, e indirecta sobre la población, y los usos del entorno; aunque no cabe considerar un efecto sinérgico, ni acumulativo, ni significativo en este caso debido a la interrelación de tales efectos, que además tendrán carácter temporal y serán minimizables.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	2	2
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-20 COMPATIBLE**	**-20 COMPATIBLE**

- **FASE OPERATIVA: FUNCIONAMIENTO.**

ASPECTO AMBIENTAL: BIODIVERSIDAD

Dada la escasa riqueza y diversidad natural que presenta la superficie afectada por la Modificación Menor y su entorno, cabe descartar que la propuesta en ninguna de las alternativas (A1 y A2) pueda producir efectos negativos indirectos significativos sobre la biodiversidad en la fase operativa.
En lo que respecta a la vegetación, la incidencia no será en ningún caso significativa, dado que en el entorno próximo al ámbito no se identifican áreas de particular sensibilidad en lo que respecta a la

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 92/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 398/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

biodiversidad, si bien resulta recomendable que, en previsibles labores de mantenimiento de zonas verdes, se evite el empleo de especies florísticas incluidas en el catálogo de especies invasoras (Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras), para evitar que estas especies agresivas puedan escaparse de cultivo y entrar en competencia con la vegetación natural del entorno; siendo además recomendable que para el mantenimiento y consolidación de zonas ajardinadas se recurra, al menos parcialmente, a la utilización de especies autóctonas y/o endémicas propias del piso bioclimático en que se sitúa la superficie, para contribuir a la preservación del patrimonio vegetal insular.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	2	2
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	2	2
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	-20 COMPATIBLE	-20 COMPATIBLE

ASPECTO AMBIENTAL: FLORA

En cuanto a la evolución que seguirán las diferentes especies usadas en la revegetación de los espacios ajardinados previstos en la Modificación Menor, se consideran las normales, siempre que se evite la introducción de especies exóticas agresivas, para que no se generen interacciones con la vegetación natural del entorno, la introducción y favorecimiento de la proliferación de especies foráneas que pueden tener carácter invasor, etc., en las labores de reposición de marras en zonas verdes.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	NULO	NULO

ASPECTO AMBIENTAL: FAUNA

Como se ha indicado anteriormente, en el ámbito de la Modificación Menor no se identifican elementos faunísticos singulares o hábitats de particular interés en lo que respecta a la fauna; y cabe considerar que dicha propuesta en ninguna de sus alternativas implica actuaciones que puedan incrementar la presión urbana (aumento relevante de las perturbaciones asociadas a la intensificación de tráfico, de presencia humana, la iluminación, etc.) respecto a las determinaciones de la planificación vigente, que mantendrá sus condiciones de calidad ambiental en parámetros muy similares a los actuales durante la fase operativa de la propuesta.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 93/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 399/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	4	4
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	-	-
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	-23 COMPATIBLE	-23 COMPATIBLE

ASPECTO AMBIENTAL: GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA (TIERRA)

En la fase operativa no se producen efectos sobre la geología ni sobre la geomorfología.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	NULO	NULO

ASPECTO AMBIENTAL: SUELOS

En la fase operativa no se producen efectos sobre los suelos.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	NULO	NULO

ASPECTO AMBIENTAL: HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA (AGUA)

El sector dispone de una red de evacuación de pluviales de la urbanización que, como hasta ahora, continuará operando de manera adecuada en momentos de lluvias intensas, por lo tanto, en la fase operativa no se producen efectos en ninguna de sus alternativas.

Por lo que respecta al mantenimiento de las zonas ajardinadas (Alternativas 1 y 2), se descarta que el empleo de fitosanitarios pueda inducir contaminación de las aguas superficiales o subterráneas, dada la regulación de su empleo establecida por la legislación vigente.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 94/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 400/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	1	1
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-16 COMPATIBLE**	**-16 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: CALIDAD DEL AIRE

Se contemplan posibles focos de alteración de la calidad del aire debido al aumento de la circulación de vehículos (liberación de gases contaminantes (Nox, CO2, CO) y partículas de inquemados por la combustión de la gasolina en los motores, además de ruido) y al incremento de la iluminación artificial del área, así como a las potenciales emisiones asociadas a la intensificación del uso urbano del espacio.

Tomando como referencia la ordenación vigente, las determinaciones de la Modificación Menor no inducirán una intensificación del uso urbano del sector, pues no van a suponer un incremento significativo de la afluencia y circulación de vehículos, personas, etc.

En conjunto, las potenciales perturbaciones con capacidad para afectar a la calidad del aire asociadas a la fase operativa del sector en sus dos alternativas, en particular las relacionadas con la implementación de uso residencial y comercial (Alternativa 2) no serán significativas, serán rápidamente dispersadas por la acción de barrido del aire, y deberán en cualquier caso encontrarse por debajo de los límites permitidos por la legislación sectorial vigente; pudiéndose además descartar un efecto sinérgico o acumulativo de consideración con las emisiones asociadas a usos del entorno.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	1	1
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-16 COMPATIBLE**	**-16 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: FACTORES CLIMÁTICOS

La propuesta en ninguna de sus alternativas lleva asociados efectos con capacidad para inducir modificaciones de consideración en los factores climáticos en su fase operativa, ni debido a incremento de superficie edificada que pueda inducir aumento de la temperatura del aire, ni a la introducción de barreras (vegetales o edificatorias) que pudieran desviar o frenar la libre circulación del aire o alterar el régimen de vientos que incide en la zona.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 95/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 401/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	1	1
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	1	1
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-17 COMPATIBLE**	**-17 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: CAMBIO CLIMÁTICO (HUELLA DE CARBONO)

Si bien resulta muy difícil realizar una estimación adecuada de la huella de carbono asociada a la propuesta en todas sus alternativas, cabe estimar que sus determinaciones no van a tener repercusiones de consideración en lo que respecta al cambio climático y a la emisión de gases de efecto invernadero, pues no va a producir incremento de los consumos de energía eléctrica y combustibles respecto a la ordenación vigente.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	1	1
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	1	1
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-17 COMPATIBLE**	**-17 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: POBLACIÓN

Las determinaciones de la Modificación Menor en las alternativas 1 y 2 no van a inducir disfunciones o alteraciones negativas significativas sobre la población asentada en la zona de San Fernando – Buenavista, así como en los complejos hoteleros de la zona sur. y su entorno, atendiendo en especial a que las incidencias propias del incremento del tráfico, la iluminación, la generación de ruidos, y en general de intensificación del uso comercial y residencial del sector no van a resultar incrementadas de manera apreciable respecto a la situación actual en la zona como ya se ha indicado.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 96/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 402/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Al contrario, la propuesta, sobre todo en la alternativa 2 con la participación del dueño del canódromo, implica una mejora y potenciación de la calidad de dicha urbanización, y aporta beneficios al sector en que se integra, mejorando la calidad del conjunto, y también tendrá efectos positivos sobre la socioeconomía (contribución a la generación de empleo, a la promoción y mejora de los servicios, incremento de la demanda y oferta de la vivienda, incremento en la oferta de productos de alimentación, etc.), por lo que tendrá buena acogida social.

Las alternativas propuestas no inducen un crecimiento de población significativo, y garantizan la adecuada disposición de servicios comerciales en el sector de la alimentación y una mejora en oferta residencial en condiciones de equidad para todos los sectores de la sociedad y sin distinciones de género, sin inducir efectos referentes a la discriminación por sexos.

Al contrario que las demás alternativas, la alternativa 0 supondría el abandono de una infraestructura cuyos servicios no son funcionales, que conllevaría a la pérdida de empleo, déficit de servicios en lo que respecta al comercio de la alimentación y una oferta de vivienda deficitaria.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	+	+
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	3	4
Reversibilidad (RV)	-	2	2
Sinergia (SI)	-	2	2
Acumulación (AC)	-	1	1
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	3	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**+20 COMPATIBLE**	**+22 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: SALUD HUMANA

Las determinaciones de la Modificación Menor en ninguna de sus alternativas van a inducir alteraciones respecto a la buena convivencia de usos, ni a inducir afecciones a la salud humana en el ámbito urbano en que se desarrolla; por el contrario, se traducen en una previsible mejora respecto a los usos previstos (Alternativas 1 y 2) en la planificación vigente en lo que concierne a las condiciones ambientales con repercusión sobre la salud humana.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-		
Recuperabilidad (MC)	-	4	4

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 97/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 403/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-20 COMPATIBLE**	**-20 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: BIENES MATERIALES Y PATRIMONIALES

En la fase operativa no se producen efectos sobre los bienes materiales ni sobre el patrimonio histórico cultural dada la inexistencia de los mismos.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**NULO**	**NULO**

ASPECTO AMBIENTAL: INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTE

El sector cuenta en la actualidad con una gran conectividad vial con respecto al viario general externo, la cual se verá mantenida en aplicación de la Modificación Menor.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	-	-
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-		
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-20 COMPATIBLE**	**-20 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: PAISAJE

En lo que respecta a la calidad del paisaje urbano, las determinaciones de la Modificación Menor en las alternativas 1 y 2 comportan efectos positivos en la mejora de la estética del conjunto edificado del complejo urbano, al rehabilitar un espacio degrado, sin uso actual en su mayor parte, aprovechando un espacio ya urbanizado y dotándolo de nuevos usos adscritos en beneficio directo de la población.

En lo que respecta a la alternativa 0, el no intervenir comportaría el empeoramiento no sólo de la edificación existente sino también de los servicios de la zona.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Naturaleza (N)	-	+	+
Intensidad (I)	2	2	2

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 98/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 404/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Extensión (EX)	1	1	1
Momento (MO)	4	4	4
Persistencia (PE)	4	4	4
Reversibilidad (RV)	2	2	2
Sinergia (SI)	1	1	1
Acumulación (AC)	1	-	-
Efecto (EF)	4	1	1
Periodicidad (PR)	2		
Recuperabilidad (MC)	4	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**-28 MODERADO**	**+25 COMPATIBLE**	**+25 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: CONSUMO DE AGUA

A escala municipal, el desarrollo de la propuesta en ninguna de sus alternativas lleva implícito crecimiento apreciable de la demanda de agua respecto a lo ya previsto en la planificación vigente, durante la etapa operativa.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	**Alternativa 0**	**Alternativa 1**	**Alternativa 2**
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	2	2
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	1	1
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-20 COMPATIBLE**	**-20 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: CONSUMO DE ENERGÍA

A escala municipal, el desarrollo de la propuesta en ninguna de las alternativas lleva implícito incremento apreciable del consumo energético respecto a lo ya previsto en la planificación vigente durante la etapa operativa.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	**Alternativa 0**	**Alternativa 1**	**Alternativa 2**
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	2	2
Persistencia (PE)	-	4	4

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 99/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 405/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Reversibilidad (RV)	-	2	2
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	1	1
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-20 COMPATIBLE**	**-20 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: GENERACIÓN DE RESIDUOS

Los tipos principales de residuos esperables son los residuos urbanos y asimilables a urbanos, que en ninguna de las alternativas y en ningún caso alcanzarán cantidades significativas, siendo la gestión de estos de competencia municipal.

A escala municipal, el desarrollo de la propuesta no lleva implícito incremento apreciable en la generación de residuos respecto a lo ya previsto en la planificación vigente.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	**Alternativa 0**	**Alternativa 1**	**Alternativa 2**
Naturaleza (N)	-	-	-
Intensidad (I)	-	1	1
Extensión (EX)	-	1	1
Momento (MO)	-	4	4
Persistencia (PE)	-	4	4
Reversibilidad (RV)	-	1	1
Sinergia (SI)	-	1	1
Acumulación (AC)	-	1	1
Efecto (EF)	-	1	1
Periodicidad (PR)	-	1	1
Recuperabilidad (MC)	-	4	4
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**-22 COMPATIBLE**	**-22 COMPATIBLE**

ASPECTO AMBIENTAL: ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y RED NATURA 2000

No cabe considerar un efecto sinérgico, ni acumulativo, ni significativo debido a las interrelaciones entre los afectos anteriormente valorados que puedan afectar indirectamente a los espacios incluidos en Espacios Naturales Protegidos o en la Red Natura 2000.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	**Alternativa 0**	**Alternativa 1**	**Alternativa 2**
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	**NULO**	**NULO**	**NULO**

ASPECTO AMBIENTAL: INTERRELACIÓN ENTRE TODOS LOS FACTORES

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 100/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 406/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

No cabe considerar un efecto sinérgico, ni acumulativo, ni significativo debido a las interrelaciones entre los afectos anteriormente valorados en ninguna de las alternativas.

* Evaluación de las potenciales afecciones ambientales:

CARACTERIZACIÓN	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
IMPORTANCIA DEL IMPACTO: I=+/-(3I +2EX+MO+PE+RV+SI+AC+EF+PR+MC)	NULO	NULO	NULO

CONCLUSIÓN: VALORACIÓN – EVALUACIÓN.

Seguidamente se incluye una tabla sintética en la que se exponen los impactos producto de los efectos de las principales determinaciones de la propuesta asociados a cada alternativa propuesta sobre los diferentes aspectos ambientales, diferenciando la fase de obras y la fase operativa, sin tener en consideración la aplicación de medidas protectoras y correctoras.

ASPECTO AMBIENTAL	VALORACIÓN DEL IMPACTO					
	OBRAS			OPERATIVA		
	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Biodiversidad	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Flora y vegetación	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Nulo	Compatible
Fauna	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Geología y geomorfología	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Nulo	Nulo
Suelos	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo
Hidrología e Hidrogeología (Agua)	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Calidad del aire	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Clima	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Cambio climático (Huella de Carbono)	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Población	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible +	Compatible +
Salud humana	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Bienes materiales y patrimonio histórico cultural	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Nulo	Nulo
Infraestructuras, movilidad y transporte	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Consumo de agua	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Consumo de energía	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Generación de residuos	Nulo	Compatible	Compatible	Nulo	Compatible	Compatible
Paisaje	Moderado	Compatible +	Compatible +	Moderado	Compatible+	Compatible+
ENP y Red Natura 2000	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo
Interrelación entre los distintos factores	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo	Nulo

Tras analizar los impactos significativos derivados de las disposiciones de la Modificación Menor, se concluye que la evaluación es mayoritariamente compatible con los diversos aspectos ambientales.

Los efectos de las determinaciones de esta propuesta no generan impactos severos, críticos ni moderados en ninguna de las variables ambientales, salvo en la alternativa 0, que presenta un impacto moderado en la variable paisajística tanto en la fase de obras como en la operativa.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 101/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 407/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Esto se debe a que la superficie de la Modificación Menor no presenta limitaciones para acoger los usos proyectados, dada la ausencia de valores naturales y/o culturales. Además, sus disposiciones están orientadas a adaptar el espacio actual para la integración de nuevos usos residenciales sin ocupar nuevas superficies que no estén degradadas, aprovechando un espacio existente para mejorar la integración, compatibilidad y sostenibilidad ambiental de los nuevos usos en el entorno.

En términos generales, se puede concluir que ambas alternativas de modificación presentan un grado de impacto similar, cierto que la Alternativa 2, al incluir la parcela de los propietarios del Canódromo en las actuaciones mejora el desarrollo del conjunto, así, la propuesta de la Modificación Menor presenta un alto grado de compatibilidad ambiental desde el inicio, incluso sin considerar medidas ambientales adicionales porque mejora un espacio ahora mismo degradado y soluciona la implantación de nuevas zonas residenciales.

Sin embargo, en el epígrafe 11 siguiente se describen las medidas preventivas y correctoras que permitirán implementar esta propuesta con un alto grado de compatibilidad ambiental y un nivel de impactos residuales significativos prácticamente nulo.

10.- INCIDENCIAS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

HA continuación, se describen brevemente las alternativas de ordenación estructural y pormenorizada del ámbito de estudio, abordándose seguidamente la evaluación de sus efectos ambientales.

10.1.- PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA

El Plan Insular de Ordenación del Territorio de Gran Canaria (en adelante PIO GC) vigente fue aprobado definitivamente el 5 de enero de 2023, relativo a la aprobación definitiva de la Revisión del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIOGC), para su adaptación a la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

- **ZONIFICACIÓN**

En dicho documento, el ámbito de la Modificación Menor se encuentra integrado dentro de suelos zonificados como C.1.1 suelos urbanos en toda su extensión.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

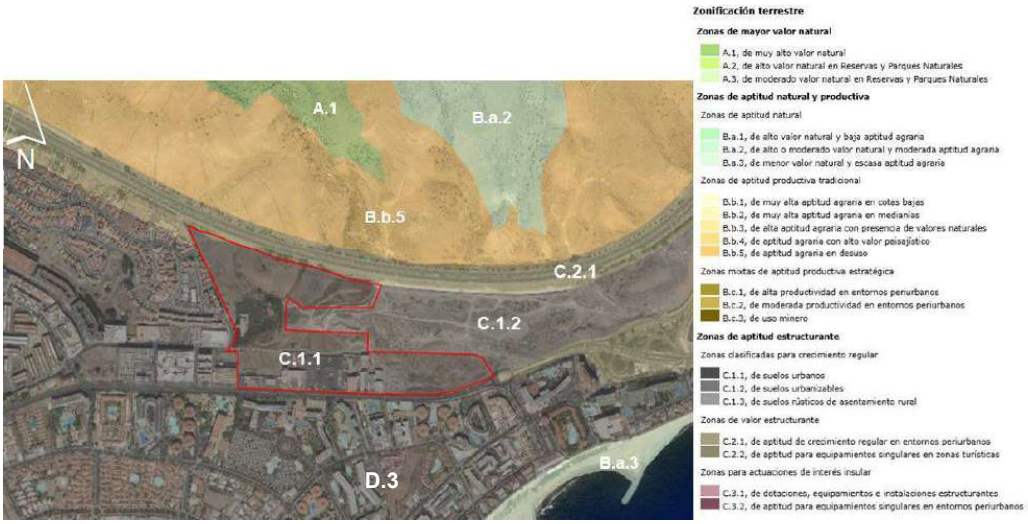
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 102/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 408/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55



Zonificación PIOGC. Fuente: PIOGC

Las determinaciones que establece el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria para las Zonas C.1.1, en su artículo 100, expone entre otros, lo siguiente:

> *"Esta Zona está constituida por aquellas áreas que el planeamiento urbanístico vigente ha clasificado como suelo urbano.*
>
> *La inclusión de suelo en esta Zona tiene carácter meramente orientativo, no declarativo, y no supone límite a la eficacia de las reclasificaciones o recategorizaciones de suelo producidas por previsiones de tipo legal o las derivadas de la alteración, aprobación o ejecución de un instrumento de ordenación."*

Las disposiciones generales sobre zonificación y régimen básico de usos para las zonas C.1.1 Suelos Urbanos, en su artículo 103, son las siguientes:

> *"A. La alteración de la categoría o del uso característico de los Suelos Urbanos incorporados a esta Zona, manteniendo su clasificación, estará condicionada al cumplimiento de las determinaciones establecidas al efecto en el TRLOTENC y en las Secciones correspondientes al Tejido Residencial, Turístico o Económico de este Plan.*
>
> *B. Los usos resultantes de la aplicación de las determinaciones de clasificación de Suelo Urbano contenidas en los apartados anteriores se entenderán compatibles con el presente Plan."*

En base a lo expuesto, es adecuado el planteamiento que se realiza conforme a las determinaciones recogidas en el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

En el mismo documento de ordenación insular, dentro de la Ordenación Complementaria en las *"Redes de Espacios de Interés Insular",* se dan unas pautas (directrices) para el planeamiento urbanístico, las parcelas de esta Modificación Menor se encuentran anexa al **"AOE 19 Espacio de Actividad Turística de Tarajalillo-El Veril**", incluidas dentro de las Áreas Libres con Equipamiento, de la que cuyas determinaciones no se tienen en cuenta en la Modificación Menor.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 103/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 409/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55



AOE 19 Espacio de Actividad Turística de Tarajalillo-El Veril. Fuente: PIOGC

Cabe considerar en base a lo expuesto, que la ordenación contenida en la Modificación Menor es compatible con las determinaciones incluidas en el Plan Insular de Gran Canaria.

10.2.- DETERMINACIONES DEL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DEL PAISAJE DE GRAN CANARIA. (PTE – 05)

Aprobado definitivamente el día 2 de abril de 2014, por la que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje de Gran Canaria, PTE-5, promovido por el Cabildo Insular de Gran Canaria. Tal y como se muestra en la imagen siguiente, el ámbito de la Modificación Menor se engloba dentro de la Zona D.3: de suelos urbanos, que en su Art. 112. Acciones sobre lo urbano, se definen los siguientes objetivos:

> *Las Administraciones actuarán en los ámbitos territoriales de las Actuaciones Estructurantes denominadas "Acciones sobre lo urbano" con los siguientes criterios:*
>
> *- Promover alternativas tipológicas a las edificaciones adosadas, que ofrezcan una mejor integración en el medio físico insular mediante nuevos modos de ocupar el territorio.*
> *- Impulsar actuaciones de paisaje que potencien los valores históricos urbanos, reconociendo y tratando de integrar el patrimonio existente.*
> *- Adecuar y ofrecer un tratamiento paisajístico integral a las nuevas áreas de oportunidad y sus entornos anexos, que puedan surgir de la reconversión de áreas obsoletas como pueden ser algunas áreas industriales inmersas en el tejido urbano.*
> *- Promover la mejora y el acondicionamiento paisajístico de la infraestructura viaria a su paso por los núcleos urbanos consolidados, de tal forma que se fomenten, en la medida de lo posible y siempre en relación con los estudios de movilidad que se realicen por parte de los municipios, las conexiones peatonales, promoviendo así una mayor permeabilidad transversal y evitando que el viario se constituya como una frontera infranqueable.*
> *- Atender al contacto de las grandes áreas urbanas con su entorno y al tratamiento paisajístico de sus límites, tanto con el medio costero como con zonas agrícolas y naturales.*
> *- Enlazar los espacios libres a modo de red, conformando corredores de espacios libres integrados en el área urbana.*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 104/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

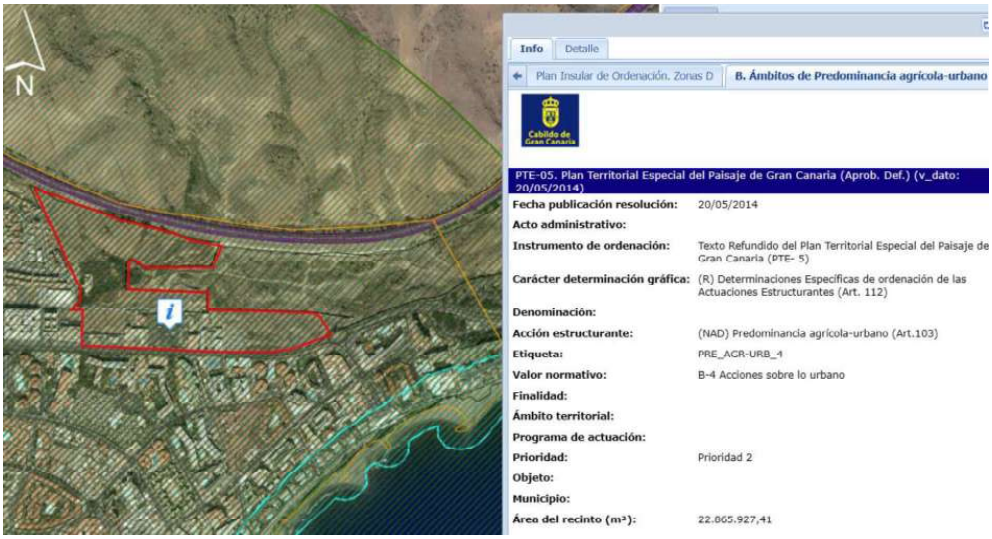
Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 410/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Dentro de la unidad de actuación B.4.4. Maspalomas, en su punto 2º se detalla lo siguiente:

> *2. Propiciar el acondicionamiento del paisaje urbano de esta zona turísticas, principalmente en las áreas de mayor densidad edificatoria tal y como ocurre en el sector de Playa del Inglés, en coordinación con las medidas establecidas en la Ley 6/2009, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, donde se establece la necesidad de recuperar suelo para la creación de espacios libres, contribuyendo así a la mejora medioambiental de este núcleo urbano.*



Plan Territorial Especial de Ordenación del Paisaje de Gran Canaria. Fuente: IDEGranCanaria. PIOGC

Cabe considerar en base a lo expuesto, que la ordenación contenida en la Modificación Menor es compatible con las determinaciones incluidas en el Plan Territorial Especial del Paisaje de Gran Canaria.

10.3.- DETERMINACIONES DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL PTE-21 CORREDOR DE TRANSPORTE PÚBLICO CON INFRAESTRUCTURA PROPIA Y MODO GUIADO ENTRE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Y MASPALOMAS, EN LAS ZONAS DE SAN AGUSTÍN-SAN FERNANDO DE MASPALOMAS Y TARAJALILLO – LILOLANDIA. (PTE – 21)

El documento original del Corredor de transporte público con infraestructura propia y modo guiado entre Las Palmas de Gran Canaria y Maspalomas, fue aprobado el 10 de noviembre de 2015, quedando la superficie de la Modificación Menor afectada de la siguiente forma.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

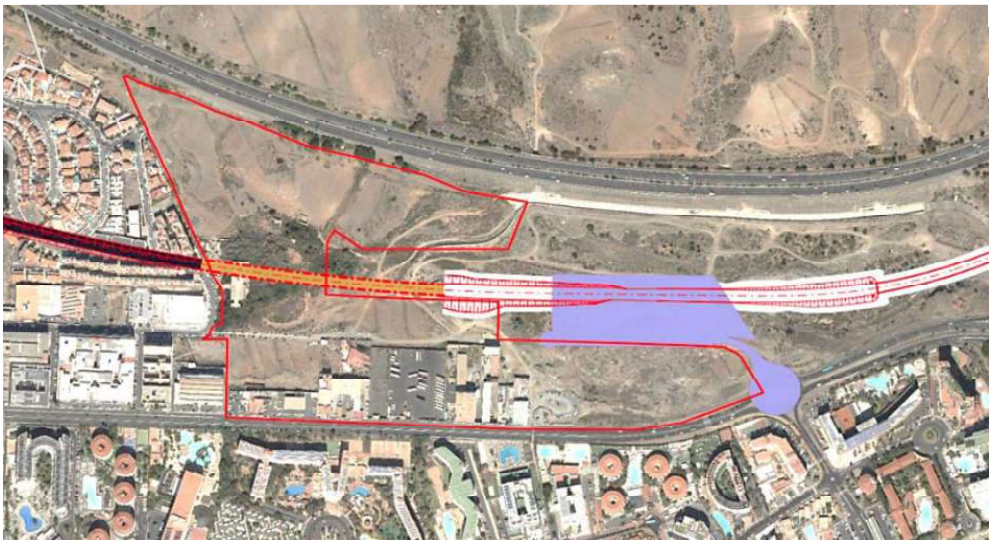
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 105/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

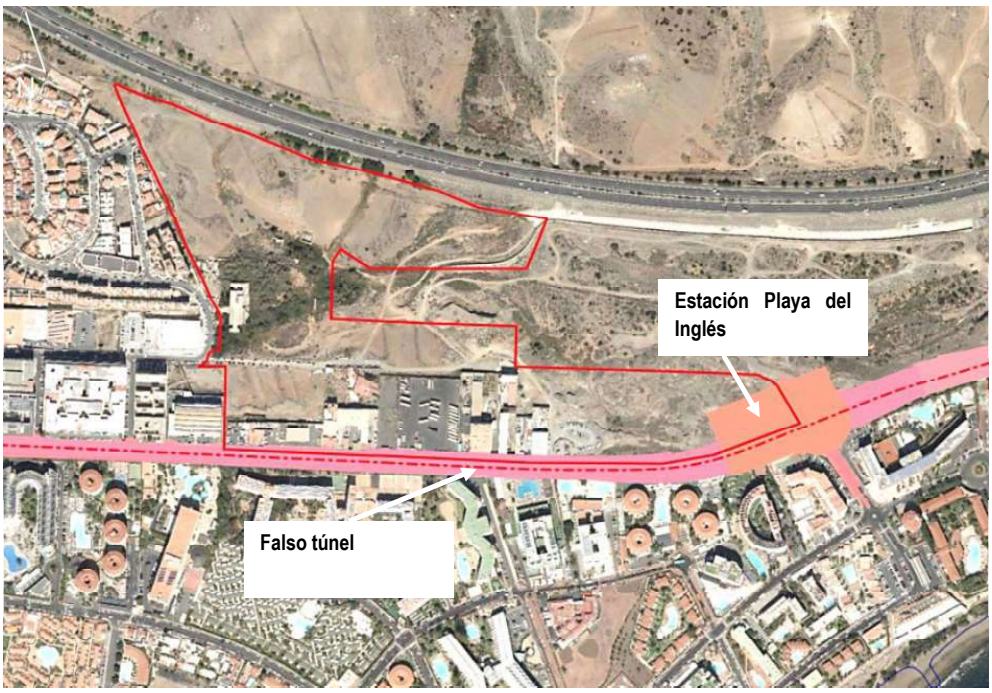
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 411/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55



PTE -21 Aprobado Inicialmente. Fuente: IDEGranCanaria. PIOGC

Sin embargo, éste fue revisado posteriormente y se encuentra el documento en Aprobación Definitiva publicada el 31 de marzo de 2023, el ámbito se encuentra afectado al sur por las siguientes determinaciones:



Revisión del PTE-21. Fuente: IDEGranCanaria. PIOGC

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 106/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 412/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

- **Ámbito específico de ordenación 5. Estaciones en falso túnel. Estación Playa del Inglés**

Artículo 19.- Ámbito territorial 5. Concepto, finalidad, régimen de usos, criterios de actuación y régimen de edificación.

1. *Comprende la zona de Dominio Público inmediata a la línea ferroviaria en la que se sitúan las estaciones del sistema ferroviario construidas en falso túnel, así como los terrenos para la implantación de las instalaciones necesarias para la explotación de la misma (sistema de ventilación, zonas de intercambio modal, aparcamientos, servicios de apoyo, etc). Se incluyen en estas áreas:*
   - *Los terrenos situados en superficie necesarios para la ejecución de las estaciones y para la realización de las actividades propias del explotador, los destinados a tareas complementarias de aquellas y los espacios de reserva que garanticen el desarrollo del servicio ferroviario.*
   - *En este ámbito territorial se encuentran situadas las estaciones de Santa Catalina, San Telmo, Jinámar, Aeropuerto, El Veril y Maspalomas.*
   - *Para determinar el ámbito territorial de estas zonas se tomará como aristas exteriores la proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno.*

2. *La finalidad de la ordenación en este ámbito ha de ser la de posibilitar el acceso de los usuarios al servicio ferroviario, facilitar el intercambio modal para convertirse en puntos singulares del sistema de transporte público y potenciar el desarrollo sostenible del entorno en el que se implanta la estación.*

3. *En lo referente al régimen de usos globales se consideran los siguientes:*

Usos Principales.

1. *Infraestructuras*
   - *Las actuaciones necesarias para la implantación y explotación de la estación ferroviaria y de sus instalaciones anexas (accesos, zonas de intercambio modal, aparcamientos, servicios de apoyo, etc.).*

Usos Compatibles.

1. *Infraestructuras*
   - *Se permitirá la realización de obras de infraestructura cuando la prestación de un servicio público así lo exija, previa autorización del Cabildo de Gran Canaria*
   - *Vialidad y espacios libres. Se permitirá la implantación de viales y espacios libres en esta zona siempre que no interfieran o condicionen la explotación ferroviaria.*
   - *Aparcamientos bajo rasante. Se permitirá la construcción de aparcamientos disuasorios bajo rasante en la zona de afección de la infraestructura ferroviaria en el entorno de las estaciones.*

2. *Terciario*
   - *Se permitirá la implantación de comercios, oficinas y servicios que complementen el servicio ferroviario y contribuyan a potenciar el desarrollo sostenible del entorno, previa autorización del Cabildo de Gran Canaria.*

Usos Prohibidos.

- *Los usos no compatibles con lo establecido en este artículo salvo los que se autoricen por ser sistemas generales de interés general y no contradigan las determinaciones contenidas en el Plan Territorial Especial o su Revisión Parcial.*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 107/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 413/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

3. *Los criterios de actuación para este ámbito son los siguientes:*
   - *Se potenciará la accesibilidad en medios mecánicos a las estaciones mediante una adecuada conexión con la red viaria existente o en estudio.*
   - *Se integrarán adecuadamente en la trama urbana correspondiente para optimizar la accesibilidad peatonal.*
   - *Se dotará a las estaciones de zonas de intercambio con el resto del transporte público (guaguas y taxis) y con el transporte privado (área de kiss&ride, zonas de aparcamiento adecuadamente dimensionadas, etc.)*
   - *Se potenciará la disposición en el entorno de las estaciones de actividades y servicios que hagan más atractivo el uso del transporte público.*

4. *Condiciones de la edificación.*
   - *Todas las construcciones realizadas en el ámbito específico 5 para posibilitar la entrada en servicio y la explotación de la nueva línea ferroviaria tendrán los parámetros edificatorio (superficie, volumen, altura, etc.) adecuados para atender a la función para la que hayan sido diseñados.*
   - *En el diseño y construcción de todos los edificios e instalaciones realizados en el marco del presente Plan, especialmente en aquellos situados en suelo rústico, se prestará atención a su adecuada integración en el entorno, con el objeto de minimizar el posible impacto causado por los mismos.*
   - *Edificabilidad: 1m2/m2.*
   - *Ocupación: 50%*
   - *Altura máxima: 10m.*
   - *Distancias a linderos: 5m.*
   - *La realización de cualquier obra de edificación, infraestructura o superestructura relacionada con el presente Plan deberá ser autorizada por el Cabildo de Gran Canaria.*

- **<u>Ámbito específico de ordenación 2. Vía general en falso túnel</u>**

Artículo 16.- Ámbito territorial 2. Concepto, finalidad, régimen de usos, criterios de actuación y régimen de edificación.

1. *Comprende la zona de Dominio Público inmediata a la línea ferroviaria (vía general) en los tramos en los que esta discurre en falso túnel, definida en los artículos 12, 13 y 15 de la Ley 38/2015 del Sector Ferroviario, así como los terrenos para la implantación de las instalaciones necesarias para la explotación de la misma (electrificación, drenaje, etc.):*
   - *Los terrenos situados en superficie sobre la infraestructura de la línea férrea, estableciéndose como aristas exteriores la proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, y una franja de terreno a cada lado de la misma. En suelo Rústico y Urbanizable la franja será de ocho metros de anchura y en suelo Urbano de cinco metros.*
   - *Estas distancias podrán ser reducidas por el Cabildo siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril, pero nunca podrá ser menor de dos metros.*

2. *La finalidad de la ordenación en este ámbito ha de ser la de posibilitar la implantación y la explotación de la línea ferroviaria y sus instalaciones anexas.*

3. *En lo referente al régimen de usos globales se consideran los siguientes*

<u>Usos Principales</u>

.

1. *Infraestructuras*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 108/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 414/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

- *Las actuaciones necesarias para la implantación y explotación de la línea ferroviaria y de sus instalaciones anexas (Electrificación, señalización, comunicaciones, drenaje, accesos, etc.).*

Usos Compatibles.

1. *Infraestructuras*
   - *Se permitirá la realización de obras de infraestructura cuando la prestación de un servicio público así lo exija, previa autorización del Cabildo de Gran Canaria.*
   - *Vialidad y espacios libres. Se permitirá la implantación de viales y espacios libres en esta zona siempre que no interfieran o condicionen la explotación ferroviaria.*

2. *Ambientales que por sus características no afecten a la seguridad de la estructura del túnel ni dificulten la explotación de la línea ferroviaria*

Usos Prohibidos.

- *Los usos no compatibles con lo establecido en este artículo salvo los que se autoricen por ser sistemas generales de interés general y no contradigan las determinaciones contenidas en el Plan Territorial Especial y en su Revisión Parcial.*

4. Los criterios de actuación para la zona son los siguientes:

- *Tanto los instrumentos de ordenación territorial como urbanística deberán establecer medidas que propicien el desarrollo sostenible de estos espacios.*

5. Condiciones de la edificación.

- *Todas las construcciones realizadas en el ámbito específico 2 para posibilitar la entrada en servicio y explotación de la nueva línea ferroviaria tendrán los parámetros edificatorios (superficie, volumen, altura, etc.) adecuados para atender a la función para la que hayan sido diseñados. A menos que esté expresamente justificado estas edificaciones tendrán una altura máxima de una planta o 4,5 metros.*
- *En el diseño y construcción de todos los edificios e instalaciones realizados en el marco del presente Plan, especialmente en aquellos situados en suelo rústico, se prestará atención a su adecuada integración en el entorno, con el objeto de minimizar el posible impacto causado por los mismos.*
- *Las edificaciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje, y procurándose su óptimo estado de conservación.*
- *La realización de cualquier obra de edificación, infraestructura o superestructura relacionada con el presente Plan deberá ser autorizada por el Cabildo de Gran Canaria.*

Según lo estipulado la parcela dedicada a dotacional se vería afectada por la superficie necesaria para la ejecución de la Estación de Playa del Inglés, en todo caso, al igual que ocurre con el falso túnel propuesto que irá bajo la superficie de la actual Avenida de Moya, será ejecutada en falso túnel por lo que los usos del ordenamiento de la Modificación Menor podrán ser compatibles la parcela destinada a este.

10.4.- PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR (PTEOTI-GC)

La Dirección General de Ordenación del Territorio, mediante *Resolución de 28 de febrero de 2014, por la que se hace público el Acuerdo de aprobación definitiva y de la documentación con eficacia normativa del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de la isla de Gran Canaria (PTEOTI-GC), aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

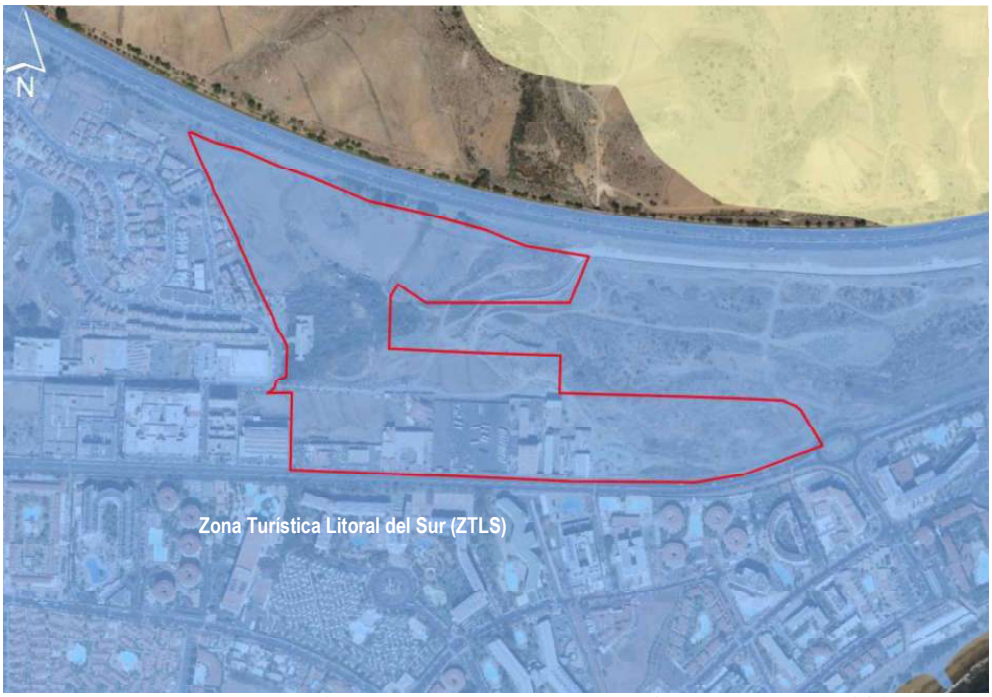
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 109/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 415/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

de Canarias adoptado en sesión de 28 y 30 de noviembre de 2011, promovido por el Cabildo de Gran Canaria.- Expte. 2006/0874., nombra todo este espacio como **Zona Turística Litoral del Sur (ZTLS)**, en su articulado se mencionan numerosos aspectos estéticos urbanísticos que deben ser tenidos en cuenta en especial en todo el margen de la GC-500.



Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de la isla de Gran Canaria. Fuente: PIOGC

Dentro de este instrumento de ordenación, su denominación se corresponde con el PTTC-6. SB. Playa del Inglés, según el plano 2.2.1.1 de ordenación del PTEOTI-GC.



Extracto del PTEOTI-GC

En este documento se establece que el suelo que abarca **la Modificación Menor**, las tres unidades de actuación que se corresponde con el ámbito de la UE nº 47 del Plan General vigente, está dentro de una pieza territorial turística, **sin uso turístico específico. Por lo que se puede considerar en base a lo recogido en la norma del PTEOTI, que la ordenación contenida en la Modificación Menor es compatible con las determinaciones incluidas es este.**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 110/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 416/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

10.5.- DETERMINACIONES DEL PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE ESTRUCTURACIÓN Y REGENERACIÓN DEL ESPACIO CONSOLIDADO DE PLAYA DEL INGLÉS (PTP – 08)

El Plan Territorial Parcial para la regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés (PTP8) aprobado definitivamente el 6 de noviembre de 2012, propone en parte de este suelo la actuación AEMT-A01, una recomendación al planeamiento municipal de reconsiderar parámetros en parcelas frente norte GC-500, consistente en la erradicación de construcciones obsoletas (naves industriales) y renovación de edificios terciarios.

Que en su artículo (ND-R) Actuaciones Estratégicas de Intervención sobre el Espacio Mixto Público-Privado, AEMT (Art. 47)

> *"1. (ND) Concepto:*
> *Actuación Estratégica de Intervención sobre suelo privado o mixto (público-privado) dirigida a remodelar o reordenar conjuntos alojativos, comerciales o mixtos, especialmente deteriorados o infradotados que requieren una rehabilitación simultánea del espacio público circundante.*
>
> *2. (ND y R) Aplicación:*
> *Estas actuaciones definidas en la Memoria Justificativa están representadas en el Plano de Ordenación ORD-ESP 19, y son las siguientes:*
> *AEMT- 01 Recomendación al PGO de reconsiderar parámetros y estándares en parcelas frente norte GC-500 al este del cruce calle Gáldar.*
> *AEMT- 02 Espacio Público contiguo GC-500/Playa, jardines, y oferta ocio comercio en solar antiguo restaurante la Rotonda.*
> *AEMT- 03 Apertura peatonal.*
> *AEMT- 04 Apertura peatonal-rodada a nueva GC500.*
> *AEMT- 05 Apertura peatonal.*
> *AEMT- 06 Apertura peatonal-rodada a nueva GC500.*
> *(ND) El planeamiento urbanístico deberá dotar de permeabilidad el tejido hotelero en cuyo tramo se localizan las actuaciones AEMT-A03, AEMT-A04, AEMT-A05 y AEMT-A06, entre la GC500 a recualificar como vía boulevard y el viario estructurante interior de la Playa del Inglés, para posibilitar al menos 4 nuevas aperturas peatonales y/o rodadas.*
>
> *El planeamiento urbanístico establecerá los mecanismos de gestión y ejecución de dichas actuaciones para que sea factible el desarrollo de las mismas.*
>
> *(R) Las ubicaciones concretas de las actuaciones AEMT-A03, AEMT-A04, AEMT-A05 y AEMT-A06 tendrán carácter de recomendación*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 111/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 417/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55



Parcial de Estructuración y Regeneración del Espacio Consolidado de Playa del Inglés (PTP – 08). Fuente: PIOGC.

Cabe considerar en base a lo expuesto, que la ordenación contenida en la Modificación Menor es compatible con las determinaciones incluidas en el Plan Territorial Parcial para la regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés.

10.6.- PLANTEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE EN SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

En el Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana en Aprobación Definitiva de Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97, y con la Aprobación Definitiva de Modificación Puntual N27 de dotaciones de garajes en suelos urbanos de núcleos tradicionales, de San Bartolomé de Tirajana, publicado el 04/01/2007 en el BOC 003/07 y el 09/02/2007 en el BOP 019/07, el ámbito se identifica como **SUNC - Suelo urbano no consolidado**. Se adjunta ficha de carácter informativo que proporciona el IDECanarias:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 112/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 418/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana

Gobierno de Canarias

CONSULTA DE PLANEAMIENTO (carácter informativo)

Fecha: 12/02/2025

Mapa de situación

Isla: Gran Canaria
Ámbito: San Bartolomé de Tirajana
Ámbito: Modificación Puntual Nº27 Dotación de Garajes
Ámbito: SJ TSJC 12/2014 de anulación de PMM de San Bartolomé de Tirajana
Ámbito: Gran Canaria

Coordenadas UTM: 444.170,45, 3.071.329,97



Categoría y subcategoría del suelo

SUC	Suelo urbano consolidado	C.1, C.2	Suelo rústico protección cultural	S.1 a S.2	Suelo rústico de protección de infraestructuras
SUNC	Suelo urbano no consolidado	SREP	Suelo rústico de especial protección	V	Viario
SUP	Suelo urbanizable programado	SRC	Suelo rústico de Costas	PD	Puerto Deportivo
SUNP	Suelo urbanizable no programado	D.1 a D.10	Suelo rústico de protección agraria	SRAR	Suelo rústico de asentamiento rural
B.1 a B.6	Suelo rústico de protección natural	E.1 a E.4	Suelo rústico de protección minera	H.1 a H.21	Suelo rústico de protección territorial
				SRR	Suelo rústico residual

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 113/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 419/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Determinaciones urbanísticas de gestión

Estado de tramitación
Aprobación Definitiva de Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97

Código del ámbito de gestión / ejecución:
6166-302-GES_UE-1-1-17

Denominación del ámbito de gestión / ejecución:
U.E. Nº 47. Ampliación Bellavista

Tipo de ámbito de gestión / ejecución:
Actuación Sistemática

Forma de gestión del ámbito:
Tipos de ámbitos de gestión a los que se haya asignado una forma de gestión privada

Plazo de presentación del instrumento de gestión (meses):

24

Otras determinaciones:
Situación. Ampliación Bellavista

-
Instrumentos de Planeamiento. Proyecto de Compensación y Anexo al Proyecto de Urbanización

-
Superficie : 165000.
-
Objetivos. Equidistribución de cargas y beneficios
Ejecución de la urbanización

-
Plazo de solicitud de licencia : 48. Desde la entrega de la Urbanización al Ayuntamiento

-

Determinaciones urbanísticas de gestión

Estado de tramitación
Aprobación Definitiva de Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97

Código del ámbito de gestión / ejecución:
6166-302-GES_AP-1-2-59

Denominación del ámbito de gestión / ejecución:
A54. Ampliación Bellavista

Tipo de ámbito de gestión / ejecución:
Actuación Sistemática

Forma de gestión del ámbito:
Tipos de ámbitos de gestión a los que se haya asignado una forma de gestión privada

Otras determinaciones:
Superficie : 73895.
-
Superficie edificable : 62832.
-
Aprovechamiento lucrativo : 63263.
-
Aprovechamiento tipo : 0,8561.
-

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 114/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 420/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Condiciones de la parcela urbanística y de la edificación

Estado de tramitación
Aprobación Definitiva de Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97

Etiqueta: OF

Denominación de la zona de edificación: ABV. Parcela OF

Condiciones de intensidad de la edificación

Porcentaje máximo de ocupación (%):
30

Altura máxima en número de plantas:
2

Otras determinaciones:
Superficie : 3600.
-
Superficie edificable : 0,60.
-

Condiciones de la parcela urbanística y de la edificación

Estado de tramitación
Aprobación Definitiva de Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97

Etiqueta: ABV

Denominación de la zona de edificación: Ordenanza de Edificación en Ampliación de Bellavista

Condiciones de la parcela

Superficie mínima de parcela (m²):

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 115/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 421/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

400

Condiciones de intensidad de la edificación

Determinaciones al uso:
Agregación de parcelas : Admisibilidad de la actuación : Permitida. Es posible por la propia estructura del sistema viario, ejecutándose un Estudio de Detalle que defina su disposición última.

-
Segregación de parcelas : Admisibilidad de la actuación : Permitida. Sólo en el Residencial Complementario, y contemplando éstas las Ordenanzas específicas en su uso.

-
Movimientos de tierra : Admisibilidad de la actuación : Prohibida. No se permiten desmontes y rellenos que no respeten la uniformidad del conjunto del terreno.

-

Otras determinaciones:
Tipología edificatoria. Solamente se autorizan edificaciones para fines residenciales y las dotaciones comerciales-artesanales, deportivas y de equipamiento social que le son de aplicación.

-
Cerramiento de parcela. Quedan prohibidos los retranqueos en los muros de cerca, que deberán establecerse siempre sobre la alineación.

Si existiera muro de cerca de las parcelas éste sería de una altura máxima de 0,70 m. y sobre él se podrían levantar verjas o setos verdes hasta una altura máxima de 2 m.

-
Elementos salientes. No podrán realizarse vuelos ni saliente alguno sobre la alineación.

El pretil podrá sobresalir hasta 1,00 m. dicha altura máxima.

-
Sótano. La altura máxima permitida será de 2,20 mts. En la zona de retranqueos no se admitirán edificaciones.

-
Semisótano. La altura máxima permitida será de 2,20 mts. En la zona de retranqueos no se admitirán edificaciones.

-
Construcciones por encima de la altura máxima. Sobre la altura máxima solo podrán sobresalir los elementos de ventilación.

-
Condiciones generales de la edificación. En la zona de retranqueo no podrán realizarse ningún tipo de edificación salvo cuartos de basuras en su alineación a calle.

-
Cubierta de la edificación : Condiciones estéticas - Deberán de ser planas no permitiéndose en ningún caso acabados reflectantes, en los usos Residencial Turístico, complementario y comercial.

-
Cubierta de la edificación : Depósitos - No se permite la colocación de depósitos de agua en cubiertas.

-
Espacios libres de parcela. Deberá ajardinarse al menos en un 50%, excepto en la parcela comercial.

Todo proyecto de edificación deberá llevar un plano de ordenación de las zonas libres y distribución de jardinería para la tramitación del proyecto técnico correspondiente, incluyendo muros y red interior de peatones.

-
Condiciones estéticas : Paneles solares - En el caso de uso de paneles solares, se tratará su adecuación estética al conjunto.

-
Condiciones estéticas : Tenderos - Los tenderos no serán visibles desde el exterior.

-
Condiciones estéticas : Muros de contención - Los muros de contención de tierras si son vistos deberán ser tratados con mampostería ripiada de piedra del lugar, laja, etc.

-
Condiciones de patios. Las solanas o patios de servicio del edificio, si diesen a vista exteriores presentarán un acabado acorde con el resto de la edificación y se cerrarán con muros, celosías o pantallas.

-
Condiciones higiénicas : Desagües pluviales - Las aguas pluviales recogidas en cubierta y zonas libres no podrán verterse a la red de saneamiento.

-
Condiciones higiénicas : Depósitos de basura - Se dispondrán en cada parcela de un compartimento cerrado, con ventilación superior practicable desde la vía pública y situado en la alineación de la misma, con objeto de albergar los recipientes de desperdicios y basuras, hasta su recogida por los servicios municipales de limpieza. En las condiciones recogidas en el P.G.O.U.

-

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 116/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 422/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Determinaciones reguladoras de los usos pormenorizados

Estado de tramitación
Aprobación Definitiva de Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97

Denominación de la zona de uso: TE-OfOf-1: Oficinas y Comercial en Ampliación de Bellavista

USO PRINCIPAL:

5.1 : Terciario > Oficinas

USOS COMPATIBLES:

8.5 : Infraestructuras > Aparcamientos y garajes
Observaciones - Se permite la construcción de garajes privados en sótanos bajo rasante o en semisótano no sobresaliendo de dicha rasante en este caso más de 1 mts.

Además se permite aparcamiento en superficie en interior de parcelas.

USOS COMPLEMENTARIOS:

5.2 : Terciario > Comercial
Observaciones - En Planta Baja.

Usos globales

Estado de tramitación
Aprobación Definitiva de Texto Refundido de Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana publicado el 26/02/1997 en el BOC 022/97

Etiqueta: RE

Descripción: Residencial

Como conclusión, en base a lo expuesto, que la ordenación contenida en la Modificación Menor es compatible con las determinaciones incluidas en el Planeamiento municipal, en el caso de la Alternativas 0, mientras que tanto la 1 como la 2 se pretende la modificación de los documentos.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 117/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 423/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

11.- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.

En los apartados 4 y 8 anteriores se expone un análisis detallado de alternativas técnica y ambientalmente viables y justificación de la alternativa seleccionada, en el que se concluye que la propuesta recogida en el **"MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 47 DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DETIRAJANA. GRAN CANARIA"**, se considera que la **Alternativa 2** se considera la más conveniente para la consolidación de su desarrollo, por resultar evidente sus ventajas formales, ambientales y de incidencia sobre la población afectada, especialmente por ordenar todo el conjunto de parcelas incluyendo la del suelo del antiguo Canódromo.

En el caso de la Alternativa 0 supone que se continúen las determinaciones del Plan General vigente, lo que en el caso de la parcela del antiguo Canódromo dentro del uso deportivo previsto, tenga una edificabilidad muy baja, lo que ha supuesto el desinterés de los legítimos propietarios para la gestión y desarrollo quedando en la actualidad un espacio en abandono, interrumpiendo la canalización del cauce del barranco de Bellavista y sin ejecutar el viario que diera continuidad a la calle Alcalde Enrique Jorge, afectando sensiblemente al paisaje y entorno de esta parte del municipio.

En cambio, ambas alternativas de desarrollo, la alternativa 1 y 2, mejoran la situación actual de manera notable. Ambas comparte desarrollo en todo el ámbito de la Modificación Menor, por lo que las diferencias desde el punto de vista ambiental son escasas, sin embargo, como se ha visto en el punto de evaluación de impactos, la Alternativa 2 obtiene mejor resultado debido a su sistema de gestión que incluye a los propietarios del Canódromo y permite que se pueda ejecutar las diferentes unidades sin perjuicio de otras no se ejecuten al mismo tiempo, de este modo se obtiene un mejor ordenamiento de la zona y no repercute negativamente en la calidad paisajística actual de todo este espacio degradado en la entrada del núcleo turístico principal de la isla.

En primer lugar, optimizan la organización de los espacios libres, las dotaciones y los equipamientos, complementando los ya previstos en la zona de El Veril y consolidando en esta área del municipio un pulmón verde en el que se incluye la canalización del cauce del barranco hasta su conexión con El Cañizo.

Asimismo, se garantiza la continuidad de la vía de Bellavista y de la futura calle Alcalde Enrique Jorge hasta el futuro nudo viario contemplado en el PTE-21, en la futura estación del tren insular. La ordenación de ambas alternativas busca mantener la coherencia con las tipologías edificatorias de la urbanización colindante de Bellavista, orientando las construcciones hacia los espacios libres generados por las cesiones y la canalización del barranco.

Las edificaciones previstas en las alternativas 1 y 2 estarán diseñadas y ejecutadas conforme a las nuevas normativas de eficiencia energética, garantizando su autosuficiencia y eliminando por completo las emisiones de gases nocivos a la atmósfera. Además, se priorizará la calidad arquitectónica en el diseño, así como el uso de materiales innovadores y sistemas constructivos avanzados, contribuyendo así a un desarrollo urbano sostenible y respetuoso con el medioambiente.

Atendiendo a las diferencias de estas dos alternativas, tenemos que la Alternativa 2 se diferencia en la forma de gestión y del desarrollo del suelo, la cesión el 10 % del suelo correspondiente a los aprovechamientos urbanos de la UA-1 será monetizado, debido a la imposibilidad de obtener una parcela para la administración. Esta situación se debe al elevado número de propietarios, quienes han optado por destinar la UA-1 a un uso terciario con el objetivo de viabilizar su gestión. De este modo, se busca que los distintos titulares mantengan, en términos de superficie, una proporción similar a la que poseían originalmente.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 118/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 424/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Así como que la gestión del suelo se puede hacer independiente por cualquiera de los propietario/promotor de las bolsas de suelo (Unidades de Actuación) sin que se frenen los intereses de los demás.

Igualmente se establecen mecanismos normativos que incentiven la participación del sector privado en la ejecución parcial o total de estas actuaciones, garantizando al mismo tiempo la sostenibilidad de los valores ambientales y paisajísticos del entorno. Asimismo, se prioriza la preservación de la calidad ambiental y la salud urbana dentro del área y del entorno cercano. Igualmente supone mayor eficacia del suelo urbanizado preexistente en la satisfacción de necesidades edificatorias y de la actividad económica.

Es por todo ello por lo que el presente Documento Ambiental Estratégico propone como alternativa ambientalmente más adecuada la Alternativa 2, al concretar mediadas urbanísticas que proponen una mejoría ambiental de esta área del municipio, a la vez que permite que cada una de las 3 unidades de actuación puedan ejecutarse independientemente lo que permite su pronta puesta en ejecución, una vez aprobada la Modificación Menor, sin poner en perjuicio la mejora de otras áreas del ámbito sin estar ancladas a la ejecución total del ámbito.

12.- MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS PARA CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA MODIFICACIÓN MENOR PROPUESTA, TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO

12.1.- FASE DE PLANIFICACIÓN Y FASE DE OBRAS.

a) Usos e Infraestructura existente en el entorno.

Para el desarrollo de las obras asociadas a la ejecución de la Modificación Menor se garantizará el mantenimiento de la operatividad de la infraestructura viaria y peatonal existente en la periferia de la parcela, disponiendo, en caso necesario, pasos alternativos para garantizar la accesibilidad y funcionalidad, en su caso, de las infraestructuras, viarios rodados y peatonales, edificaciones residenciales, etc., y en general de los usos, infraestructuras y bienes materiales existentes en el entorno de dichos espacios.

Se evitará en especial que las obras puedan interferir el tráfico asociado al sistema viario colindante, y en caso de necesidad de efectuar cortes temporales en viales y calles del entorno, se deberá observar una planificación de los trabajos, la habilitación de pasos alternativos, etc., de tal manera que se minimice la interferencia sobre el servicio que prestan dichas vías en la actualidad.

b) Conservación y protección del espacio colindante con el sector.

El suelo y los usos (residenciales, viarios etc.) que circundan el ámbito afectado por la Modificación Menor deberán ser objeto de protección a lo largo del periodo de obras, prestándose especial cuidado en impedir que se produzcan vertidos, acumulaciones de residuos y materiales procedentes de las obras, así como el tránsito de maquinaria, vehículos o personas fuera de las zonas delimitadas por las obras, ni de forma temporal ni permanente. Por lo tanto, se restringirá el campo de acción de las obras al estrictamente necesario, y todo ello será objeto de seguimiento ambiental específico por parte de la Dirección de Obras o técnico ambiental dispuesto al efecto.

Para contribuir a la efectividad de esta medida se procederá a la instalación de un jalonamiento y/o vallado perimetral de obra cuya finalidad será evitar la afección del espacio y los usos que circundan el ámbito de las obras. Opcionalmente, se podrá implantar un cerramiento ciego que reduzca la incidencia

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 119/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 425/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

paisajística de las obras sobre los usos del entorno en zonas en que las obras presenten una mayor incidencia visual.

Cualquier afección, por ocupación accidental o por intervención necesaria, de áreas externas al ámbito de actuación, deberá quedar debidamente justificada ante el órgano ambiental competente, y el suelo y los usos afectados serán objeto de medidas de restauración de las condiciones iniciales alteradas.

Una vez finalizadas las obras, los vallados y todos los elementos provisionales de obras deben ser retirados.

c) Emisiones, ruidos y vibraciones:

- Emisiones de polvo a la atmósfera

Se generarán fundamentalmente durante las labores destinadas a la adecuación de la superficie, desmantelamiento de la edificación existente y el desarrollo de la edificación prevista; y serán especialmente significativas durante la demolición de la edificación.

La medida correctora más eficaz para reducir estas emisiones de polvo a la atmósfera y por tanto mitigar el efecto de éstas sobre los usos y el entorno colindantes consiste en la aplicación de riegos correctores sobre la superficie expuesta en cada momento, -terrenos objeto de excavación o rellenos, las zonas de acopio temporal de materiales, etc.-.

Para efectuar estos riegos se dispondrá de camiones-cuba y/o mangueras conectadas a puntos cercanos de suministro en función de las necesidades en cada momento.

La utilización de agua como medida correctora de este tipo de emisiones se dosificará de manera coherente para evitar encharcamientos. Se regará al menos tres veces al día, antes de empezar la jornada de trabajo, a las cuatro horas siguientes y al finalizar la misma, debiéndose intensificar su aplicación en caso de condiciones ambientales adversas, -viento intenso, etc.

Como complemento a esta medida correctora, durante el transporte de tierras, en camiones, se procederá a cubrir la carga con un toldo a fin de evitar la acción de barrido ejercida por el viento sobre la superficie del material.

- Emisiones de gases y partículas

Las emisiones gaseosas se generarán por el funcionamiento de los motores de la maquinaria pesada y camiones ligados a las obras indicadas. Las emisiones gaseosas emitidas por éstos serán las correspondientes a cualquier vehículo homologado de estas características, debiéndose encontrar siempre dentro de los rangos permitidos por la normativa vigente.

Se espera que la normal circulación de los vientos haga que los gases emitidos por la maquinaria sean fácilmente dispersados, con lo que su impacto medioambiental resultará casi nulo. No obstante, todos los vehículos se mantendrán en perfecto estado de funcionamiento para evitar generar emisiones superiores a las permitidas, reponiendo los sistemas de filtro de escape en caso de deterioro o procediendo a la reparación de cualquier otro elemento que presente mal funcionamiento, en el correspondiente taller autorizado.

Toda la maquinaria que opere en el sector deberá contar con sus correspondientes ITV en vigor y/o certificados de emisiones, si le corresponde.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 120/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 426/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

- Ruidos.

En la fase de obras, la principal fuente de ruido será el arranque y carga del material por la ejecución de las obras, y vendrá dada por la generada por los propios equipos móviles, tráfico de camiones y maquinaria pesada, de acuerdo con las características de los vehículos y maquinaria en cada caso. No en todos los equipos estas fuentes de ruido tienen la misma importancia. A continuación, se añaden los niveles de ruidos que generaría la maquinaria a emplear, según las características de su ficha técnica:

- Pala cargadora: entre 70 y 90 dB(A).
- Camiones: entre 60 y 80 dB(A).

Hay que tener en cuenta que el sonido sufre una atenuación por la difusión y la absorción molecular en el aire en un campo abierto y ésta es función de la distancia. Esta función establece una reducción de 26 dB(A) a los 40 metros de distancia y una posterior reducción de 6 dB(A) cada vez que se duplica la distancia.

Al objeto de reducir al mínimo la afección, se recomienda que se desarrollen en el menor tiempo posible las obras con mayor impacto acústico asociado, reduciendo de este modo las posibles molestias en el entorno residencial, adecuando los horarios de comienzo y finalización de las obras a los que se establezcan de forma reglamentaria para la zona.

Por último, se evitará en lo posible el tránsito y concentración de maquinaria de obras y camiones en las vías de acceso y en la proximidad de los bordes de la zona de obra, así como que los motores de los vehículos permanezcan en funcionamiento innecesariamente.

d) Residuos y vertidos.

- Residuos.

El manejo y gestión de los residuos generados durante las obras indicadas y su gestión será fundamentalmente el siguiente:

a) Restos vegetales: estos residuos, que alcanzarán mínimo volumen, deberán ser preferentemente trasladados a planta de elaboración de compost, y en su defecto, a vertedero autorizado.

Bajo ningún concepto se procederá a la quema de restos vegetales en el ámbito de las obras.

b) Residuos urbanos y asimilables a urbanos, los cuales serán recogidos en contenedores estancos y trasladados hasta la zona más próxima de recogida municipal. No siendo el volumen de éstos muy importante, el traslado de los mismos será llevado a cabo por personal de la propia obra sin llevar implícito un incremento en los costes.

El contenido de estos contenedores será trasladado hasta los puntos de recogida municipal más próximos, al menos, una vez a la semana, siendo llevados por el propio personal de la obra. Se considera que el personal implicado en obras generará aproximadamente 0,6 Kg/día de residuos, los cuales se almacenarán adecuadamente en los contenedores.

c) Residuos inertes, durante las obras se generarán volúmenes poco significativos de tierras no reutilizables, residuos de demolición, escombros, restos de hormigones, pavimento de asfalto, plásticos, maderas, etc., derivados de los distintos procesos constructivos a desarrollar (homogeneización del terreno, demolición de infraestructura existente, desarrollo de la edificación, etc.). En la medida de lo posible, los residuos de construcción serán incorporados a una planta de Reciclaje de Residuos de Construcción y Demolición (RCD), y los restantes entregados a gestores autorizados para que los traten adecuadamente, o bien trasladados a vertedero autorizado.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 121/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 427/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

d) Residuos peligrosos, los cuales han de ser entregados a un gestor autorizado, que será el encargado de tratarlos adecuadamente. En cualquier caso, estos residuos (combustibles, disolventes, trapos de limpieza contaminados, pinturas, etc.), se almacenarán adecuadamente en contenedores estancos adecuados a su naturaleza, evitando de este modo que puedan constituir un foco de contaminación. Igualmente deberán seguirse para su manejo y gestión las pautas establecidas por la normativa vigente, las cuales están orientadas a:

- Separar adecuadamente y no mezclar los residuos peligrosos, evitando particularmente aquellas mezclas que supongan un aumento de su peligrosidad o dificulten su gestión.
- Envasar y etiquetar los recipientes que contengan residuos peligrosos en la forma que reglamentariamente se determine.
- Llevar un registro de los residuos peligrosos producidos y destino de los mismos.
- Suministrar la información necesaria para su adecuado tratamiento y eliminación a las empresas autorizadas para llevar a cabo la gestión de residuos.
- Informar inmediatamente a la autoridad competente en caso de desaparición, pérdida, o escape de residuos peligrosos.

El almacenamiento temporal de los residuos peligrosos no deberá exceder los plazos que exija la normativa de aplicación, en cada momento.

En caso de que una máquina necesite un cambio de aceite y/o algún tipo de mantenimiento, se deberá trasladar a taller autorizado a tal efecto y una vez realizadas las labores necesarias, volver a ser trasladada a la zona de obras y continuar con sus labores.

En el caso de producirse vertidos de sustancias peligrosas, se activarán los protocolos de emergencia, y será gestor autorizado el encargado de proceder a la retirada de los mismos.

- Vertidos

Los posibles vertidos que se pueden producir en este tipo de actuaciones serán los relacionados con derrames accidentales de aceite y combustibles de la maquinaria implicada en el proceso.

Se aplicarán las medidas necesarias para evitar que durante las obras se produzcan vertidos accidentales de sustancias peligrosas con origen en la maquinaria implicada en las mismas; vertidos que pueden convertirse en vectores contaminantes en las aguas superficiales, subterráneas y en el suelo. En esta línea, el mantenimiento de la maquinaria de obra se realizará en talleres homologados.

En caso de ocurrencia de vertido accidental se procederá a su recogida por parte de gestor autorizado, previa inertización con material absorbente, retirada y correcta gestión del residuo peligroso producido (absorbente contaminado), debiendo estas labores ser realizadas por el gestor contratado al efecto, estableciéndose el siguiente protocolo de actuación.

PROTOCOLO DE ACTUACIÓN VERTIDOS ACCIDENTALES

1.- Evaluar la dimensión del vertido. Si se trata de un gran derrame evacuar rápidamente la zona afectada y contactar con los cuerpos de seguridad. Si es un derrame pequeño actuar siguiendo el siguiente protocolo.

2.- Evacuar la zona quedando únicamente el personal que va a actuar en esta situación.

3.- Utilizar equipos de protección individual si son necesarios (p.ej. mascarillas, guantes, etc.)

4.- Absorber el líquido derramado. Existen productos específicos para la absorción o neutralización según las características del vertido. En caso de no disponer de ellos se debe utilizar el material más inerte posible. Es importante tener en cuenta las incompatibilidades químicas. A continuación, se exponen algunos procedimientos.

Líquidos inflamables:
- No emplear serrín dado que es altamente combustible.
- Absorber con carbón activo u otros absorbentes comerciales.

Ácidos:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 122/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 428/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

- Neutralizar con absorbentes-neutralizadores comercializados. Si no se dispone de ellos emplear bicarbonato sódico.
- En caso de ácidos es importante actuar con la mayor rapidez ya que son muy dañinos.

Bases:

- Neutralizar con absorbentes-neutralizadores comercializados. Si no se dispone de ellos emplear agua ligeramente acidificada.

Líquidos no inflamables ni tóxicos:

- Absorber con absorbentes convencionales, como serrín o arena.

5.- Descontaminar la zona con agua y jabón. En caso de que el vertido se dé sobre tierra, extraer la capa afectada.

6.- Depositar todo el material con el que se ha absorbido el líquido derramado en un recipiente adecuado y hermético quedando perfectamente cerrado.

7.- Etiquetar el recipiente con la codificación adecuada, tratándolo según su naturaleza (tóxico o no) y poniéndolo en contacto con el gestor autorizado para su retirada.

8.- Comunicar a la dirección el hecho.

Por otro lado, se deberán dimensionar los riegos correctores, evitando producir encharcamientos.

e) Control del tráfico de la obra.

El tráfico rodado asociado a las obras, en caso necesario, será objeto de control por un trabajador encargado de que la salida y entrada de camiones al lugar de trabajo se realice de manera gradual con el objeto de evitar retenciones innecesarias en el viario local y el incremento del riesgo de accidentes.

El acceso al área de trabajo y la conexión con el viario exterior será debidamente señalizada mediante letreros que indiquen la salida y entrada de camiones, y objeto de limpieza permanente. En caso de que se den afecciones sobre el pavimento en viales de contorno, será repuesto con la mayor premura posible y se deberá mantener el viario en todo momento libre de partículas y gravas en zonas de rodadura fuera de la obra.

f) Medidas de integración paisajística y ambiental.

Si bien las disposiciones de la Modificación Menor garantizan la adecuada integración paisajística del uso comercial y residencial en el medio urbano de acogida, cabe no obstante señalar las siguientes medidas adicionales para asegurar el mayor grado de integración paisajística en la trama urbana en la que se inserta:

- Condiciones para la urbanización y la edificación.

Se cuidará la estética y el adecuado grado de integración paisajística de la nueva edificación, zonas ajardinadas, cerramientos, etc. (empleo de materiales que aporten estética y calidad, diseño singular de fachadas, adecuación de colores y texturas en el medio de acogida, etc.)

Con carácter general, y en la medida de lo posible, se recomienda adoptar uniformidad tipológica en el diseño y características de la edificación mediante el empleo, entre otros, de materiales, cromatismos, etc., que contribuyan a asegurar su adecuada integración paisajística. Las cubiertas se tratarán como una fachada más de la edificación.

Para el diseño de pasos peatonales y zonas ajardinadas, en general, se tendrá en cuenta la perspectiva de género, con el propósito de generar espacios públicos seguros e integradores para todos los sectores de la sociedad.

-Iluminación

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 123/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 429/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

El nivel de iluminación se ajustará a los lux adecuados para producir un alumbrado homogéneo de todo el sector y sin crear áreas de penumbras, pero siempre con el imperativo de no ser demasiado excesivo.

El alumbrado previsto deberá cumplir la legislación en vigor que le afecte, en cuanto a niveles de emisión, tipos de lámparas, dirección de la emisión, etc.

- Zonas ajardinadas.

Para el acondicionamiento de nuevas zonas ajardinadas se emplearán ejemplares botánicos que se encuentren disponibles en viveros comerciales de la isla, y que bien por su carácter autóctono o bien por su incapacidad probada para dispersarse por sí mismos, aún sin ser autóctonos, se consideran adecuados, priorizando el empleo de especies florísticas adaptadas al piso bioclimático en el que se sitúa el sector, de manera que impliquen el menor requerimiento de riego.

La relación de especies de empleo preferente en los diferentes espacios a acondicionar es la siguiente:

ESPECIES ARBÓREAS	
NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
Phoenix canariensis	Palmera canaria
Convolvulus floridus	Guaidil
Dracaena draco	Drago

ESPECIES ARBUSTIVOS	
NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
Argyranthemum frutescens	Magarza
Euphorbia balsamifera	Tabaiba dulce
Euphorbia canariensis	Cardón
Euphorbia lamarckii	Tabaiba amarga
Lavandula canariensis	Lavanda
Plocama pendula	Balo
Echium sp.	Tajinaste

No se emplearán especies vegetales incluidas en el catálogo de especies invasoras (Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras), así como aquellas otras que puedan hibridarse con las especies autóctonas o que tengan capacidad para asilvestrarse en el medio natural demostrado científicamente, para evitar que estas especies agresivas puedan escaparse de cultivo y entrar en competencia con la vegetación natural propia de las áreas naturales del municipio; siendo además recomendable que para la consolidación de zonas ajardinadas se recurra, al menos parcialmente, a la utilización de especies autóctonas y/o endémicas propias del piso bioclimático en que se sitúa la superficie, para contribuir a la preservación del patrimonio vegetal insular.

Si bien serán los correspondientes Proyectos de Jardinería los que concretarán el detalle de desarrollo de estas zonas verdes, se recomienda evitar alineaciones y distribuciones monótonas de las plantaciones para asegurar el mayor grado de naturalidad posible en las zonas verdes a implantar.

g) Fauna.

Con respecto a la protección de la fauna, dado que se trata de una zona altamente intervenida y transformada, a la que no se asocian especies de interés, sólo se propone una introducción gradual de las actividades más intensas en el área para permitir una redistribución espacial y temporal de las especies que puedan ser afectadas por las actividades propias de las obras.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 124/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 430/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

h) Patrimonio histórico.

En lo que respecta al patrimonio histórico, en el improbable supuesto (dado que se trata de un espacio urbanizado) de cualquier hallazgo casual de restos arqueológicos que se produzca como consecuencia del desarrollo de la Modificación Menor (remociones de tierra, obras de cualquier índole, o azar), se suspenderá cautelarmente los trabajos en la zona de hallazgo procediéndose a su comunicación al Servicio de Cultura y Patrimonio Histórico del Cabildo Insular de Gran Canaria.

i) Medidas para combatir el cambio climático y permitir su adaptación al mismo.

Las medidas básicas para mitigar la incidencia sobre el cambio climático y permitir la adaptación al mismo, se orientan a la reducción de emisiones a la atmósfera y la adopción de medidas de adaptación a los efectos previsibles (ambientales, económicos y sociales) propiciados por las variaciones de factores y condiciones ambientales.

Se considera que el desarrollo de la Modificación Menor no va a tener repercusión de consideración en lo que respecta al cambio climático y a la emisión de gases de efecto invernadero, pues la consolidación de la urbanización del sector recogiendo las modificaciones dispuestas no va a producir un aumento de los consumos de energía eléctrica respecto a lo previsto en la planificación vigente.

No obstante, seguidamente se disponen medidas genéricas recomendadas para la prevención, reducción y compensación de efectos sobre la huella de carbono asociada a la consolidación urbana del espacio, algunas de las cuales ya se han detallado anteriormente:

a) Para el proceso de urbanización - construcción:

- Minimización de movimientos topográficos.
- Reducción de las emisiones de CO_2 asociadas al funcionamiento de la maquinaria, instalaciones y equipos auxiliares que intervienen en las obras.
- Reducción de consumos de energía eléctrica:
    - Uso racional del alumbrado y de los equipos eléctricos de la obra.
    - Planificación correcta de las actividades para así optimizar el uso de los equipos eléctricos de la obra.
    - Mantenimiento correcto de los equipos eléctricos.
    - Correcta gestión de los puntos de luz. Cálculo de las instalaciones provisionales de obra de forma que se utilicen lámparas de bajo consumo con aportación de la luz estrictamente necesaria. Para mantener su rendimiento se limpiarán periódicamente.
    - Correcto dimensionado de los equipos eléctricos. Se realizarán seguimientos del consumo de energía eléctrica para identificar desviaciones y fijar objetivos de ahorro.
    - Utilización de paneles solares fotovoltaicos o mediante otra fuente de energía renovable, siempre que sea posible, para la generación de electricidad en las oficinas de obra.
    - Calentamiento del agua para oficinas y aseos mediante paneles solares térmicos o mediante el empleo de otra fuente de energía renovable.

- Reducción de consumos de gasoil o similar:
    - Parada de las máquinas en periodos de espera y, en general, siempre que sea posible.
    - Planificación de las operaciones y recorridos de forma que se optimicen rendimientos y tiempos de ejecución.
    - Se evitará el tráfico de vehículos con exceso de velocidad.
    - Se asegurará el correcto estado de mantenimiento de la maquinaria.
    - Realización de una conducción suave en el caso de máquinas móviles.
    - Empleo de máquinas con catalizadores de tres vías.
    - Empleo de máquinas y vehículos de bajo consumo.
    - Empleo de biocombustibles siempre que sea posible.

a) Para áreas verdes:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 125/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 431/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

- Fomentar la integración natural de la urbanización.
- Utilización de vegetación autóctona en jardinería.

b) Para la gestión del agua.
- Proyectar instalaciones que faciliten el ahorro y la reutilización del agua.
- Favorecer la infiltración natural de las aguas pluviales reduciendo la impermeabilización del suelo
- Empleo de especies vegetales de bajo o moderado requerimiento hídrico

c) Para la gestión de la energía, calidad del aire y cambio climático.
- Instalación de sistemas de producción de energías renovables, de reducción del consumo de energía, orientadas a la eficiencia energética, etc. Se recomienda la incorporación de instalaciones receptoras de energía solar, y las correspondientes instalaciones acumuladoras, con capacidad suficiente para cubrir parte de las necesidades energéticas propias de los edificios y sus actividades.
- Regular las características técnicas del alumbrado público para conseguir un elevado rendimiento energético.

d) Edificación y materiales de construcción.
- Empleo de materiales duraderos cuyo proceso productivo presente las menores emisiones asociadas e implique el menor impacto ambiental posible (empleo preferente de materiales naturales y de proximidad).
- A nivel de proyecto técnico se planteará un diseño de la edificación y el uso de materiales que incrementen el aislamiento térmico de la edificación, reduciendo la necesidad de empleo de aire acondicionado.

g) Medidas de compensación.
Destino del mayor porcentaje posible de suelo a la implantación de zonas verdes que sirvan para fijar el CO_2 atmosférico.

j) Población y bienestar social.

Al objeto de evitar afección sobre la población, las obras a desarrollar deberán realizarse sin afectar a los horarios de descanso restringiéndose al periodo de 8:00 a 20:00 horas, debiendo ser muy estrictos en su cumplimiento especialmente en la proximidad de las zonas de uso residencial.

En todo momento se asegurará la accesibilidad a las viviendas y usos existentes en el ámbito de desarrollo de las obras.

k) Seguimiento ambiental de las obras.

Conforme al plan de Vigilancia Ambiental propuesto, se llevará un seguimiento ambiental del cumplimiento de las medidas correctoras y protectoras propuestas, bien sea por la Dirección de las Obras o por técnico ambiental competente.

12.2.- FASE OPERATIVA: FUNCIONAMIENTO.

a) Mantenimiento y conservación.

Se mantendrá en perfectas condiciones el pavimento de vías de tráfico rodado, reponiendo las superficies deterioradas, con el fin de evitar producir molestias a los usuarios, pérdidas de fluidez en la circulación, aumentos de los índices de riesgo de accidentes, etc.

Asimismo, se mantendrán en perfectas condiciones de limpieza las aceras y demás áreas peatonales, el mobiliario se reparará y se repondrá en caso de pérdida, etc.

También se velará por el buen mantenimiento de las condiciones iniciales adoptadas por las edificaciones, cerramientos, revestimientos, etc., evitando su degradación estética.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 126/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 432/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

La infraestructura de saneamiento e impulsión de aguas residuales se mantendrá en correctas condiciones de operatividad, aislamiento y estanqueidad, con lo que se evitarán pérdidas de aguas residuales, que pueden provocar afecciones al subsuelo, alteraciones del sosiego público, etc.

b) Residuos y vertidos.

Para el correcto tratamiento de residuos se dispondrá de puntos de recogida selectiva para traslado a complejo ambiental, acomodados en sus características a las que establezca en su caso el planeamiento en vigor.

Se realizará antes del comienzo de la época de lluvias una limpieza de cunetas de las vías y puntos de desagües del sistema de drenaje de aguas pluviales, para evitar que se produzcan inundaciones de zonas no deseadas, un aumento de la erosión y una pérdida de los materiales, sobre todo en las zonas verdes, el posible arrastre de estos materiales a las zonas de desagüe, etc.

c) Iluminación.

A lo largo de la fase operativa se mantendrán las determinaciones indicadas para la implantación de iluminación en la fase de obras de desarrollo del sector, garantizando la minimización de la contaminación lumínica, y su efecto sobre residentes y visitantes, sobre las especies faunísticas y sobre el cielo, y minimizando al tiempo el consumo de energía y contribuyendo a combatir el cambio climático.

d) Paisaje.

Todas las medidas correctoras comentadas suponen el mantenimiento de la calidad paisajística de la actuación propuesta.

En cuando a las características edificatorias, se reparará cualquier daño que puedan sufrir las fachadas y cubiertas manteniéndose en estado adecuado (materiales, pinturas, cubiertas, etc.)

Especial cuidado se deberá tener con las zonas ajardinadas, en las que se tendrá que llevar a cabo una reposición de marras constante cuando mueran o enfermen los individuos vegetales. La sustitución del arbolado y especies arbustivas se realizará, a ser posible, por especies iguales a las antiguas u otras similares, con el mismo porte, habitualmente empleadas en jardinería en la isla, evitando aquellas especies que sean incompatibles con el equilibrio ecológico de la zona.

En el caso de necesitarse la utilización de especies exóticas en estas tareas de reposición, se utilizarán especies que no estén recogidas en el *Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto*, así como aquellas otras que no puedan hibridarse con las especies autóctonas o que no tengan capacidad para asilvestrarse en el medio natural demostrado científicamente.

El riego de estas superficies se dosificará correctamente según las necesidades del momento, evitando excedentes que puedan generar pérdidas de suelos, erosión, pequeñas inundaciones, obstrucciones del sistema de drenaje, etc.

En cuanto al empleo de fitosanitarios, siempre se llevará a cabo por personal cualificado que haya obtenido el carné de manipulador de este tipo de sustancias, y sólo se usarán aquellos autorizados conforme a lo establecido en el *Real Decreto 1311/2012, de 14 de septiembre, por el que se establece el marco de actuación para conseguir un uso sostenible de los productos fitosanitarios*. Con esta norma se produce la transposición de la *Directiva 2009/128/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de octubre de 2009, por la que se establece el marco de la actuación comunitaria para conseguir un uso sostenible de los plaguicidas* y, asimismo, se desarrolla la *Ley 43/2002, de 20 de noviembre, de*

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 127/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 433/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Sanidad Vegetal, en las materias de comercialización y utilización de productos fitosanitarios y en las de racionalización y sostenibilidad de su uso; y se utilizarán adecuadamente, lo que supone el cumplimiento de las condiciones indicadas en sus etiquetas y la aplicación de los principios de las buenas prácticas fitosanitarias, evitando de este modo cualquier efecto nocivo sobre la salud humana o animal, y sobre las aguas subterráneas.

13.- PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL

13.1.- OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.

El objetivo del presente Programa de Vigilancia Ambiental es establecer la forma de realizar el seguimiento que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el Documento Ambiental Estratégico.

Para ello, se hace necesaria tanto la planificación sistemática de las labores de seguimiento ambiental, como una organización de la información necesaria para el estudio de la evolución de los impactos medioambientales.

Con el establecimiento de este Plan de Seguimiento y Control se pretende comprobar la realización de las medidas protectoras y correctoras propuestas, proporcionar información inmediata acerca de los valores críticos fijados para los indicadores de impactos preseleccionados, proporcionar información a usar en la verificación de los impactos predichos y, por último, proporcionar información acerca de la efectividad de las medidas correctoras adoptadas.

Además, se pretende controlar la aparición de impactos ambientales no previstos, con el fin de reaccionar a tiempo y diseñar las oportunas medidas de prevención, protección, corrección y compensación de impactos ambientales que pudieran detectarse con posterioridad.

De igual forma, el PVA podrá incluir cuantas consideraciones estime oportuno el órgano ambiental competente.

13.2.- ETAPAS DEL PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.

Este Programa de Vigilancia Ambiental se estructura en base a cuatro etapas que se señalan a continuación:

- Etapa de Verificación: en la que se comprueba que se han adoptado todas las medidas correctoras propuestas en el Documento Ambiental.

- Etapa de Seguimiento y control: se comprueba el funcionamiento de las medidas correctoras en relación con los impactos previstos, para lo que se especificarán las relaciones "causa-efecto" detectadas, los indicadores de impacto a controlar y las campañas de medidas a realizar, determinándose la periodicidad de estas últimas y la metodología a seguir.

- Etapa de Redefinición del Programa de Vigilancia Ambiental: se asegurará la adopción de nuevas medidas correctoras y/o modificación de las previstas en función de los resultados del seguimiento de los impactos residuales, de aquellos que se hayan detectado con datos de dudosa fiabilidad y de los impactos no previstos que aparezcan; pudiéndose modificar la periodicidad, incluso eliminar la necesidad de efectuar las mediciones propuestas en función de los resultados que se vayan obteniendo, se hayan adoptado o no medidas correctoras.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 128/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 434/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

- Etapa de emisión y remisión de informes: se especifica la periodicidad de la emisión de los informes y su remisión al Órgano Sustantivo y Ambiental actuante.

A modo de resumen, podemos decir que en la Etapa de Verificación se comprueba la implantación de las medidas correctoras, y en la Etapa de Seguimiento y Control se realizan los controles, entendiendo estos controles como herramientas de comprobación del funcionamiento de las medidas correctoras y protectoras.

Mediante la Etapa de Redefinición, y tras la valoración de los datos obtenidos en las etapas anteriores, se establecen nuevas medidas correctoras o de protección, e incluso, si fuera necesario, la exclusión de alguna de ellas.

Finalmente, la Etapa de Emisión y Remisión de Informes, corresponde a la elaboración de los informes en función del factor ambiental, para su posterior remisión al órgano sustantivo y ambiental, con una periodicidad específica.

13.3.- INDICADORES DE IMPACTO Y PARÁMETROS DE CONTROL.

La realización del seguimiento se basará en la formulación de indicadores, los cuales proporcionarán la forma de estimar, de manera cuantificada y simple en la medida de lo posible, la realización de las medidas previstas y sus resultados; pueden existir, por tanto, dos tipos de indicadores, si bien no siempre los dos tienen sentido para todas las medidas:

- Indicadores de realizaciones (**etapa de verificación**), que miden la aplicación y ejecución de las medidas correctoras.

- Indicadores de eficacia (**etapa de seguimiento y control**), que miden los resultados obtenidos con la aplicación de la medida correctora correspondiente.

A continuación, se recogen los parámetros que como mínimo serán objeto de control en el Programa de Vigilancia Ambiental, estos son:

- La emisión de partículas (polvo), ruido y vibraciones provocadas en la Fase de Obras, que puedan afectar a la atmósfera, y en especial a los residentes y usuarios del espacio urbano próximo.

- El tráfico de la maquinaria pesada (camiones y palas cargadoras) durante la fase de obras.

- La clasificación, separación, retirada y transporte a vertedero autorizado de los residuos generados por las obras.

- La afección de áreas circundantes: situación de los acopios de materiales y la maquinaria, impidiendo que se sitúen fuera del ámbito de actuación.

- La retirada de cualquier vertido accidental de aceite o combustible por una empresa autorizada para su correcta gestión durante la fase de obras.

- La aplicación de medidas de integración paisajística.

- La disposición de medidas para contribuir la reducción de efectos sobre el cambio climático.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 129/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 435/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

- Posibilidad de incorporar las prescripciones que a bien tenga indicar el órgano ambiental, al ser este Programa de Vigilancia y Control un documento abierto, capaz de incorporar nuevos parámetros ambientales.

Cada uno de estos factores ha sido contemplado en un capítulo anterior y se ha determinado para cada uno unas Medidas Correctoras y Protectoras adecuadas para reducir, eliminar o compensar su efecto negativo.
Ahora cabe elaborar un Programa de Seguimiento y Control para comprobar y valorar tanto la realización como el buen funcionamiento de cada una de las Medidas Correctoras propuestas, además de obtener una información inmediata acerca de los valores críticos fijados, entre otros

13.4.- ETAPA DE VERIFICACIÓN Y ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL.

FASE DE OBRAS

1. CALIDAD ATMOSFÉRICA: EMISIONES DE POLVO, GASES Y RUIDOS	Objetivo: minimizar deterioro del bienestar social
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impacto potencial:	Las emisiones de polvo, ruidos y gases generan un deterioro de la calidad atmosférica que podría repercutir negativamente sobre el bienestar social en las zonas residenciales más cercanas a las obras y/o en los accesos a las mismas.
Medidas correctoras:	Emisiones de polvo: - Se aplicarán riegos durante la realización de los movimientos de tierra necesarios para el desarrollo de las obras, labores de carga y descarga, zonas de rodadura, zona de acopio de materiales, etc. - La aplicación de riegos correctores se llevará a cabo tres veces al día, y cuantas veces fuese necesario si las condiciones climáticas así lo requiriesen. - Los camiones deberán llevar la carga tapada con un toldo a fin de evitar la generación de polvo por el barrido que ejerce el aire sobre la carga al circular. Emisiones de gases: - Para reducir las emisiones de gases contaminantes emitidos por el tráfico rodado y por la maquinaria que intervenga en las obras, se llevarán a cabo labores de mantenimiento de los sistemas de depuración de gases (catalizadores), especialmente de los vehículos de transporte (camiones, camiones hormigoneras, palas cargadoras, retroexcavadoras, etc.). Emisiones de ruido: - Cumplimiento de la legislación específica sobre niveles de potencia acústica de la maquinaria y vehículos que se usan en las obras. - Se evitará la concentración y el funcionamiento innecesario de vehículos y maquinaria involucrada en la obras. - Adecuación de los horarios de comienzo y finalización de las obras a los que se establezcan de forma reglamentaria para la zona urbana afectada.
Momento de verificación	Toda la fase de obras.
Labores de verificación:	Comprobar la aplicación de las medidas correctoras indicadas.
Lugar de verificación:	Ámbito de las obras
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Observación directa.
Frecuencia de verificación:	Mensual (durante obras)
Frecuencia emisión informe:	Mensual (durante obras)
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Emisiones de polvo. Inspección visual (inexistencia de nubes de polvo- deposición de finos en vegetación existente en el entorno más cercano, viales anexos y edificaciones colindantes). Emisiones de gases: Seguimiento y control a las inspecciones técnicas de la maquinaria de obra

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6			
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 130/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56	

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D			
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 436/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55	

	Emisiones de ruido: Técnico controlará que no existan ruidos de elementos desajustados o que se concentren los trabajos fuera de las horas definidas al efecto, que se cumplen los horarios de obras reglamentarios, etc.
Relación causa-efecto	Las emisiones de polvo, ruido y gases pueden generar un deterioro del bienestar en los usos residencias más cercanos a la zona de obras.
Indicador de impacto:	Emisiones de polvo. Presencia de polvo sobre infraestructuras, vegetación, edificaciones, etc. Quejas a la dirección de obra. Emisiones de gases. Quejas a la dirección de obra; no contar la maquinaria y vehículos con las correspondientes certificaciones y/o revisiones. Emisiones de ruido: Superación de los niveles sonoros establecidos en las ordenanzas municipales.
Nuevas medidas correctoras (en el caso de ser necesarias):	Intensificación de riegos correctores de emisiones de polvo.
Puntos de control:	Distintos puntos en el ámbito de la zona de obras.
Responsable:	Técnico ambiental.
Frecuencia seguimiento-control:	Mensual.
Frecuencia emisión informe:	Mensual.

2. RESIDUOS Y VERTIDOS	Objetivo: adecuada gestión de materias residuales y vertidos.
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impacto potencial:	Los residuos y vertidos mal gestionados pueden generar un deterioro ambiental, no sólo dentro de la ámbito si no en el espacio circundante.
Medidas correctoras:	Residuos: - Correcta gestión de los residuos, restos de demolición, escombros, hormigón y otros materiales de construcción; verificación su adecuada selección en obra, reutilización y traslado a vertedero autorizado de la fracción de inerte no reutilizable, etc. - Los residuos sólidos urbanos serán depositados en contenedores de recogida selectiva y posteriormente retirados por los servicios municipales de recogida de basura. - Residuos peligrosos almacenados en recipientes estancos y retirados por gestor autorizado para su correcto tratamiento. - Traslado preferente de restos vegetales a vertedero autorizado. Prohibición de quemar residuos vegetales en el ámbito de las obras. Vertidos: - Inertización inmediata de vertido accidental (con arena o similar) y gestión por gestor autorizado. - Aplicación de medidas encaminadas a evitar vertidos accidentales. - Dosificación de los riegos correctores. - Cambios de aceite de maquinaria en el exterior o en parque de maquinaria impermeabilizado.
Momento de verificación	Toda la fase de obras.
Labores de verificación:	Verificación del cumplimiento de las medidas correctoras.
Lugar de verificación:	Ámbito de la obra.
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Observación directa.
Frec. de verificación:	Mensual.
Frec. emisión informe:	Mensual.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Residuos:

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 131/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 437/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

	Labores de seguimiento y control mediante observación directa por parte de técnico competente, verificando la ausencia de residuos dentro y fuera del ámbito de actuación, la clasificación selectiva dentro del ámbito de las obras, el control de los certificados de entrega a gestor autorizado de los residuos generados, sobre todo los peligrosos, comprobando el estado de conservación de los recipientes destinados a albergarlos y su adecuada etiquetación. Vertidos: Labores de seguimiento y control mediante observación directa por parte de técnico competente de los posibles vertidos que se puedan producir durante las obras, así como la gestión de estos (área de almacenamiento, registro de entrega a gestor autorizado, etc.).
Relación causa-efecto	Una mala gestión de los residuos de obra y/o vertidos accidentales generan efectos negativos sobre el medio ambiente
Indicador de impacto:	Residuos: observación de residuos dispersos en obra (fuera del área de acopio provisional), ausencia de registro de entrega a gestor autorizado. Vertidos: observación de vertidos no inertizados y/o no gestionados por gestor. Ausencia de registro de entrega a gestor autorizado.
Nuevas medidas correctoras	- Campañas de sensibilización de los trabajadores de obra. - Aumento de la capacidad de los servicios de gestión de residuos y vertidos de obra.
Puntos de control:	Ámbito de la obra.
Responsable:	Técnico ambiental.
Frec. Seguimien.-control:	Mensual.
Frec. emisión informe:	Mensual.

3. USOS DEL SUELO	Objetivo: protección del suelo y los usos del entorno
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impactos previstos:	Afección al suelo exterior y los usos del entorno.
Medidas correctoras	-Protección del suelo y los usos del entorno a lo largo del periodo de obras, prestándose especial cuidado en impedir que se produzcan vertidos, acumulaciones de residuos y materiales procedentes de las obras, así como el tránsito de maquinaria, vehículos o personas fuera de las zonas delimitadas por las obras, ni de forma temporal ni permanente. - Restringir el campo de acción de las obras al estrictamente necesario, y todo ello será objeto de seguimiento ambiental específico por parte de la Dirección de Obras o técnico ambiental dispuesto al efecto. - Instalación de un jalonamiento y/o vallado perimetral de obra cuya finalidad será evitar la afección del espacio y los usos que circundan el ámbito de las obras. - Implantar un cerramiento ciego que reduzca la incidencia paisajística de las obras sobre los usos del entorno en zonas en que las obras presenten una mayor incidencia visual. - Finalizadas las obras, los vallados y todos los elementos provisionales de obras deben ser retirados.
Labores de verificación	Verificación del cumplimiento de las medidas correctoras
Lugar de verificación:	Zonas de obras y su periferia adyacentes a la obra
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología :	Observación directa.
Frecuencia:	Mensual
Frecuencia emisión informe:	Mensual.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Observación directa por técnico competente
Relación causa-efecto	Afección al suelo y los usos del entorno
Indicador de impacto:	Quejas a la Dirección de Obra, de usuarios y residentes.
Puntos de control:	Suelo exterior adyacentes a la obra
Responsable:	Técnico ambiental.
Frecuencia:	Mensual.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 132/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 438/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Frecuencia emisión informe:	Mensual.

4. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y AMBIENTAL	Objetivo: integración paisajística y ambiental
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impacto potencial:	- Inadecuada integración paisajística
Medidas correctoras:	- Condiciones para la urbanización y la edificación. - Se cuidará la estética y el adecuado grado de integración paisajística de la edificación, zonas verdes, cerramientos, etc. - Con carácter general, y en la medida de lo posible, se recomienda adoptar uniformidad tipológica en el diseño y características de la edificación, mediante el empleo, entre otros, de materiales, cromatismos, etc., que contribuyan a asegurar su adecuada integración paisajística en el entorno residencial. - Para el diseño de pasos peatonales y zonas ajardinadas, en general, se tendrá en cuenta la perspectiva de género, con el propósito de generar espacios públicos seguros e integradores para todos los sectores de la sociedad. -Iluminación -El nivel de iluminación se ajustará a los lux adecuados para producir un alumbrado homogéneo de todo el sector y sin crear áreas de penumbras, pero siempre con el imperativo de no ser demasiado excesivo. -El alumbrado previsto deberá cumplir la legislación en vigor que le afecte, en cuanto a niveles de emisión, tipos de lámparas, dirección de la emisión, etc. - Zonas ajardinadas. -Para el acondicionamiento de nuevas zonas ajardinadas (adscritas al área comercial, al entorno residencial, etc.), se emplearán ejemplares botánicos que se encuentren disponibles en viveros comerciales de la isla, y que bien por su carácter autóctono o bien por su incapacidad probada para dispersarse por sí mismos, aún sin ser autóctonos, se consideran adecuados, priorizando el empleo de especies florísticas adaptadas al piso bioclimático en el que se sitúa el sector, de manera que impliquen el menor requerimiento de riego. -La relación de especies de empleo preferente en los diferentes espacios a acondicionar es la siguiente:

ESPECIES ARBÓREAS	
NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
Phoenix canariensis	Palmera canaria
Convolvulus floridus	Guaidil
Dracaena draco	Drago
ESPECIES ARBUSTIVOS	
NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
Argyranthemum frutescens	Magarza
Euphorbia balsamifera	Tabaiba dulce
Euphorbia canariensis	Cardón
Euphorbia lamarckii	Tabaiba amarga
Lavandula canariensis	Lavanda
Plocama pendula	Balo
Echium sp.	Tajinaste

- Bajo ningún concepto se emplearán especies exóticas agresivas para el desarrollo de las zonas verdes y ajardinadas, prestando especial atención a no incluir ejemplares del catálogo de especies invasoras (*Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras*), así como aquellas otras que no puedan hibridarse con las especies autóctonas o que no tengan capacidad para asilvestrarse en el medio natural demostrado científicamente.
Si bien serán los correspondientes Proyectos de Jardinería los que concretarán el detalle de desarrollo de estas zonas verdes, se recomienda evitar alineaciones y distribuciones

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 133/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 439/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

	monótonas de las plantaciones para asegurar el mayor grado de naturalidad posible en las zonas verdes a implantar.
Momento de verificación	Durante todo el desarrollo de las obras.
Labores de verificación:	Cumplimiento de las determinaciones establecidas
Lugar de verificación:	Ámbito de la parcela Lote 5.
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Observación directa.
Frecuencia de verificación:	Mensual.
Frecuencia emisión informe:	Mensual.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Se constatará el adecuado desarrollo de zonas ajardinadas, la adecuada integración paisajística de la urbanización y edificación, etc.
Relación causa-efecto	La adecuada integración ambiental repercutirá directamente en la calidad paisajística que el potencial receptor de vistas tendrá del entorno.
Indicador de impacto:	Zonas verdes inadecuadas, etc. Empleo inadecuado de las texturas, colores, materiales, etc., en cerramientos y edificación.
Puntos de control:	Ámbito de la parcela Lote 5.
Responsable:	Técnico ambiental.
Frecuencia seguimiento-control:	Mensual.
Frecuencia emisión informe:	Mensual.

5. ACCESIBILIDAD VIARIA Y PEATONAL	Objetivo: minimizar las alteraciones de la accesibilidad viaria y peatonal en la periferia del sector y espacios residenciales.
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impactos previstos:	Pérdida temporal de accesibilidad peatonal y viaria.
Medidas correctoras	-Habilitación, en caso necesario, de pasos alternativos para garantizar la accesibilidad y funcionalidad, en su caso, de las infraestructuras, viarios rodados y peatonales, edificaciones residenciales, etc. -Se evitará en especial que las obras puedan interferir el tráfico asociado al sistema viario colindante, y en caso de necesidad de efectuar cortes temporales en viales y calles del entorno, se deberá observar una planificación de los trabajos, la habilitación de pasos alternativos, etc.
Labores de verificación	Verificación del cumplimiento de las medidas correctoras
Lugar de verificación:	Zonas de obras y su periferia adyacentes a la obra
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología :	Observación directa.
Frecuencia:	Mensual
Frecuencia emisión informe:	Mensual.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Observación directa por técnico competente
Relación causa-efecto	Los cortes de peatonales pueden dificultar el acceso al espacio urbano del sector y su entorno
Indicador de impacto:	Quejas a la Dirección de Obra, de usuarios y residentes.
Puntos de control:	Accesos peatonales y viarios adyacentes a la obra
Responsable:	Técnico ambiental.
Frecuencia:	Mensual.
Frecuencia emisión informe:	Mensual.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 134/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 440/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

6. CONTROL DEL TRÁFICO DE LA OBRA Y ACCESOS.	Objetivo: mantenimiento de la operatividad y buen estado del viario circundante.
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impacto potencial:	-Pérdida de fluidez y seguridad en el viario de acceso de los camiones encargados de traer el material de obra, de retirada de residuos, etc. - Afecciones al viario urbano, (deterioro, etc.).
Medidas correctoras:	- Retirada partículas y gravas en la zona de rodadura fuera de la obra. - Distanciamiento de camiones que salgan/entren en la obra (evitar retenciones por acumulación de vehículos pesados). - Señalización de obra.
Momento de verificación	Durante toda la fase de obras.
Labores de verificación:	Verificación del cumplimiento de las medidas correctoras
Lugar de verificación:	- Puntos de acceso a la obra. - Trama urbana anexa y/o usada por vehículos de obra.
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Observación directa.
Frecuencia de verificación:	Mensual.
Frecuencia emisión informe:	Mensual.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Observación directa por técnico competente del estado de conservación del pavimento del viario de acceso a las obras, de su estado de limpieza, de la entrada y salida del tráfico de obras al viario local, observando que se respetan los accesos establecidos, los límites de velocidad, y que no se producen retenciones innecesarias en el flujo normal de vehículos, y sin afectar a los usos del entorno, etc.
Relación causa-efecto	- La presencia de polvo/gravas puede implicar accidentes a los usuarios de la vía. - Las retenciones en el entorno urbano de las obras por una mala gestión del tráfico de obra deterioran entre otros el bienestar social (a los usuarios del viario afectado).
Indicador de impacto:	- Presencia de polvo y gravas. - Presencia de asfalto en mal estado. - Observación de retenciones. - Quejas a la Dirección de Obras.
Nuevas medidas correctoras (en el caso de ser necesarias):	- Aumento de la frecuencia de limpieza. - Repavimentación de superficies deterioradas. - Adecuación del tráfico a las eventualidades que se puedan producir durante el desarrollo de las obras.
Puntos de control:	- Acceso al ámbito desde el viario local. - Trama urbana anexa a obra y/o usada por vehículos de obra.
Responsable:	Técnico ambiental.
Frecuencia seguimiento-control:	Mensual.
Frecuencia emisión informe:	Mensual.

7.- PATRIMONIO CULTURAL.	Objetivo: protección del patrimonio cultural
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impacto potencial:	Pérdida de valores del patrimonio cultural de los que no se tuviese constancia y que pudiesen resultar evidenciados durante las obras
Medidas correctoras:	- Suspensión cautelar en la zona del hallazgo y comunicación al órgano competente (Cabildo de Gran Canaria) en caso de hallazgo fortuito. - Aplicación de las medidas que pudiera indicar el órgano competente.
Momento de verificación	Toda la fase de obras.
Labores de verificación:	Verificación de paralización de obra en caso de hallazgo fortuito
Lugar de verificación:	Zonas afectadas por remoción de tierras
Responsable:	Arqueólogo y técnico ambiental

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 135/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 441/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Metodología:	Observación directa
Frecuencia de verificación:	Mensual
Frecuencia emisión informe:	Mensual
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Inspección visual mensual, que verifique la inexistencia de manifestaciones de interés patrimonial.
Indicador de impacto:	Aparición de elemento de valor patrimonial.
Nuevas medidas correctoras	Las que pudiera indicar el órgano competente en materia de patrimonio.
Puntos de control:	Toda la obra.
Responsable:	Técnico ambiental y arqueólogo.
Frecuencia seguimiento-control:	Mensual.
Frecuencia emisión informe:	Mensual.

8. CAMBIO CLIMÁTICO (HUELLA DE CARBONO)	Objetivo: prevención, reducción y compensación de la huella de carbono y de sus efectos sobre el cambio climático
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impacto potencial:	El incremento de las emisiones de gases de efecto invernadero puede inducir el fenómeno del cambio climático
Medidas correctoras:	- Propuestas de producción de electricidad basados en fuentes de energía renovable - Proyectos de revegetación y zonas verdes que sirvan para fijar el CO_2 atmosférico. - Proyectos de instalaciones que faciliten el ahorro y la reutilización del agua - Proyectos de instalaciones orientados a la reducción del consumo de energía, la eficiencia energética, etc. - Minimización de superficies duras e impermeables frente a zonas blandas que permitan la evapotranspiración y la infiltración, integración natural de la urbanización, utilización de vegetación autóctona en jardinería, favorecer la infiltración natural de las aguas pluviales reduciendo la impermeabilización, empleo de materiales duraderos cuyo proceso productivo implique el menor impacto ambiental posible (empleo preferente de materiales naturales), regular las características técnicas del alumbrado público para conseguir un elevado rendimiento energético.
Momento de verificación	A lo largo de la fase de redacción de proyectos Durante todo el desarrollo de las obras
Labores de verificación:	Verificación del cumplimiento de las medidas indicadas.
Lugar de verificación:	Ámbito de actuaciones del ámbito Lote 5
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Verificación del cumplimiento de medidas indicadas en los proyectos Observación directa en fase de obras.
Frec. de verificación:	MEDIDAS RELATIVAS AL PLANEAMIENTO: única (proyectos) MEDIDAS EN LA FASE DE OBRAS: mensual
Frec. emisión informe:	Informe único referente a los proyectos Semestral durante la fase de obras
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Labores de seguimiento y control mediante observación directa por parte de técnico competente, verificando: MEDIDAS RELATIVAS AL PLANEAMIENTO - La idoneidad de los proyectos de producción de electricidad basados en fuentes de energía renovable (estimación de la reducción de la huella de carbono). - La idoneidad de los proyectos de revegetación y zonas verdes: destino del mayor porcentaje posible de suelo a la implantación de zonas verdes que sirvan para fijar el CO_2 atmosférico (estimación de la reducción de la huella de carbono asociada). - Proyectos de instalaciones que faciliten el ahorro y la reutilización del agua

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 136/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 442/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

	- Proyectos de instalaciones para la minimización del consumo de energía, eficiencia energética, etc. MEDIDAS RELATIVAS A LA FASE DE EJECUCIÓN - Minimización de superficies duras e impermeables frente a zonas blandas, integración natural del equipamiento, utilización de vegetación autóctona en jardinería, características técnicas del alumbrado público para conseguir un elevado rendimiento energético.
Relación causa-efecto	El incremento de las emisiones de gases de efecto invernadero puede inducir el fenómeno de cambio climático
Indicador de impacto:	- Incumplimiento de medidas
Puntos de control:	Ámbito del MODIFICACIÓN MENOR
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Observación directa Observación directa y datos recogidos durante la explotación del equipamiento.
Frec. Seguimien.-control:	MEDIDAS RELATIVAS AL PLANEAMIENTO: única (proyectos) MEDIDAS EN LA FASE DE OBRAS: mensual
Frec. emisión informe:	Informe único referente a los proyectos Semestral durante la fase de obras

FASE OPERATIVA

1.- MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.	Objetivo: control estado de conservación y mantenimiento de usos e infraestructuras.
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impactos previstos:	Si se realizan los correctos mantenimientos de las infraestructuras no debiendo generarse impactos sobre los viarios, aceras, cerramientos, etc.
Medidas correctoras:	- Mantenimiento en perfecto estado de conservación y limpieza del viario, las aceras y demás áreas peatonales, evitando la formación de áreas marginales; restitución de desperfectos manteniendo las consideraciones iniciales, etc. - Se velará por el buen mantenimiento de las condiciones iniciales adoptadas por las edificaciones, cerramientos, revestimientos, etc., evitando su degradación estética. - La infraestructura de saneamiento e impulsión de aguas residuales se mantendrá en correctas condiciones de operatividad, aislamiento y estanqueidad
Labores de verificación:	Verificación del adecuado mantenimiento.
Lugar de verificación:	Ámbito de la superficie comercial y residencial
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Observación directa.
Frecuencia de verificación:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
Frecuencia emisión informe:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Observación directa.
Indicador de impacto:	Deterioro ambiental de la infraestructura urbana.
Puntos de control:	Ámbito de la superficie comercial y residencial
Responsable:	Técnico ambiental.
Frec. seguimiento-control:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
Frecuencia emisión informe:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.

2. RESIDUOS Y VERTIDOS	Objetivo: mantenimiento de la calidad ambiental.
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impacto potencial:	Proliferación de residuos.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 137/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 443/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Medidas correctoras:	-Adecuada gestión de residuos y vertidos, dando cumplimiento estricto a la legislación vigente. -Limpieza de cunetas y puntos de desagüe antes del inicio del periodo de lluvias. La infraestructura de saneamiento e impulsión de aguas residuales se mantendrá en correctas condiciones de operatividad, aislamiento y estanqueidad, con lo que se evitarán pérdidas de aguas residuales, que pueden provocar afecciones al subsuelo, alteraciones del sosiego público, etc.
Momento de verificación	Observación directa.
Labores de verificación:	Observación directa.
Lugar de verificación:	Ámbito de la superficie comercial y residencial
Responsable:	Técnico ambiental.
Metodología:	Observación directa.
Frecuencia de verificación:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
Frecuencia emisión informe:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Observación directa.
Relación causa-efecto	Aparición de residuos y/o vertidos.
Indicador de impacto:	Proliferación de vertidos, ausencia de áreas de recogida selectiva, etc. Cunetas y puntos de desagüe sucios en especial en las zonas verdes.
Puntos de control:	Ámbito de la superficie comercial y residencial
Responsable:	Técnico ambiental.
Frec. seguimiento-control:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
Frecuencia emisión informe:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.

3.- MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LAS ZONAS AJARDINADAS.	Objetivo: control estado de conservación y mantenimiento de las zonas ajardinadas
ETAPA DE VERIFICACIÓN:	
Impactos previstos:	Deterioro paisajístico y ambiental
Medidas correctoras:	- En cuando a las características edificatorias, se reparará cualquier daño que puedan sufrir las fachadas y cubiertas manteniéndose en estado adecuado (materiales, pinturas, cubiertas, etc.) - Se velará por el adecuado mantenimiento de las zonas ajardinadas, realizando las podas y reposiciones de marras precisas, retirando los restos vegetales de podas y residuos que puedan ser depositados por algunos usuarios (papeles, plásticos, etc.), efectuando tratamientos fitosanitarios si fuera necesario, abonos, limpieza, etc. - En caso de ser necesaria la reposición de elementos vegetales se hará por la misma especie y con un porte similar y se hará de forma inmediata; prohibición de empleo de especies florísticas incluidas en el catálogo de especies invasoras (Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras). - Los riegos serán debidamente dosificados según las necesidades de cada momento los fitosanitarios empleados atenderán a lo establecido en el RD 2163/1994.
Labores de verificación:	Verificación del adecuado mantenimiento.
Lugar de verificación:	Ámbito de la parcela Lote 5
Responsable:	Técnico ambiental competente.
Metodología:	Observación directa.
Frecuencia de verificación:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
Frecuencia emisión informe:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL:	
Metodología:	Observación directa.
Indicador de impacto:	Deterioro ambiental de las zonas verdes, jardineras, etc.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 138/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 444/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Puntos de control:	Ámbito de la parcela Lote 5
Responsable:	Técnico ambiental competente.
Frecuencia seguimiento-control:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.
Frecuencia emisión informe:	El primer año semestral y en función de los resultados se podrá incrementar a anual durante los tres años siguientes.

13.5.- ETAPA DE REDEFINICIÓN DEL PVA.

Se asegurará la adopción de nuevas medidas correctoras y/o modificación de las previstas en función de los resultados del seguimiento de los impactos residuales, de aquéllos que se hayan detectado con datos de dudosa fiabilidad, en particular sobre la población del entorno y los usuarios de las zonas colindantes, y de los impactos no previstos que aparezcan.

En consecuencia, se podrá modificar la periodicidad propuesta en el Programa de Vigilancia Ambiental en función de los resultados obtenidos.

Por tanto, el contenido de la etapa de redefinición depende del desarrollo del seguimiento y control de las medidas protectoras y correctoras contenidas en este Documento Ambiental Estratégico. Precisamente, será este seguimiento el que permita valorar la necesidad de modificar algunas de las medidas existentes y/o proponer nuevas en función del avance de las obras.

La modificación o inclusión de medidas correctoras adicionales llevarán consigo la aprobación por parte del Órgano Ambiental actuante.

13.6.- ETAPA DE EMISIÓN Y REMISIÓN DE INFORMES.

En los apartados precedentes, para cada uno de los elementos ambientales objeto de seguimiento ambiental, y en cada una de las fases de VERIFICACIÓN y de SEGUIMIENTO Y CONTROL, además de la correspondiente frecuencia de aplicación, se incluye la frecuencia de emisión y remisión de los informes.

En los citados informes se incluirán posibles mejoras detectadas, cualquier incidencia y el modo en el cual las mismas fueron o serán solventadas, etc. Los informes serán remitidos al órgano ambiental competente, si este lo solicita.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35 - 139/140 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 445/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

14.- CONCLUSIÓN.

Como conclusión de la **ACTUALIZACIÓN** del **DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO: "MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º 47 DEL PGO DE SAN BARTOLOMÉ DETIRAJANA. GRAN CANARIA"** correspondiente al después de analizar los efectos de sus determinaciones que podrían afectar a los factores ambientales (factores físicos, químicos, biológicos, socioeconómicos y culturales), después de haberlos valorado y evaluado, encontrado medidas correctoras y protectoras para cada uno de los impactos detectados, y de haber desarrollado un Programa de Vigilancia Ambiental adecuado, se obtienen los argumentos suficientes para asegurar que el desarrollo de dicha propuesta no va a inducir repercusiones negativas sobre el medio ambiente en ninguno de los aspectos sobre los que incide, ni de forma directa ni de manera indirecta, **SE VALORA QUE ESTA ACTUALIZACIÓN MENOR NO TIENE EFECTOS SIGNIFICATIVOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE**.

En Las Palmas de Gran Canaria, febrero de 2025

52820316B ROSENDO JESUS LOPEZ (R: B76526177)

Firmado digitalmente por 52820316B ROSENDO JESUS LOPEZ (R: B76526177)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=#1e4AEAT/AEAT0399/PUESTO 1/55951/18122023102729, serialNumber=IDCES-52820316B, givenName=ROSENDO JESUS, sn=LOPEZ LOPEZ, cn=52820316B ROSENDO JESUS LOPEZ (R: B76526177), 2.5.4.97=VATES-B76526177, o=EVALUA SOLUCIONES AMBIENTALES SL, c=ES
Fecha: 2025.02.14 09:24:56 Z

Fdo.: Rosendo Jesús López López
Biólogo Colegiado Nº7755-L
DNI: 52.820.316-B
Director General

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:35
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/DFEDC71FD349AC1188657A7CB453A6F6		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:35	- 140/140 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:56

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 446/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

INFORMACIÓN DE DOCUMENTO ELECTRÓNICO CATALOGADO

Información

Este documento fue incorporado el 17-02-2025 al Gestor Documental de la entidad ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA a través de su sistema de Registro y Gestión Administrativa.

La incorporación, así como el proceso de digitalización que se haya podido aplicar sobre el documento, fue realizada con todas las garantías y de acuerdo a lo establecido en el Esquema Nacional de Interoperabilidad y a las leyes 39/2015 y 40/2015.

A continuación se detallan los metadatos asociados:

Documento

Denominación:	itc_ACTUALIZACION_DAE BELLAVISTA_140225_fdo (1).zip
Origen:	ADMINISTRACIÓN
Órgano:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA
Soporte original:	DIGITAL
Tipo documental ENI:	TD99
Formato:	ZIP

Catalogación

Dependencia:	MASPALOMAS
Resumen SHA1:	qU0kFDuMUeHf+5wBWyR97/7PMsU=

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:36
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 144FFFB2782DC34B64E852F796A35B26

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/144FFFB2782DC34B64E852F796A35B26

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:36 - 1/1 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:57

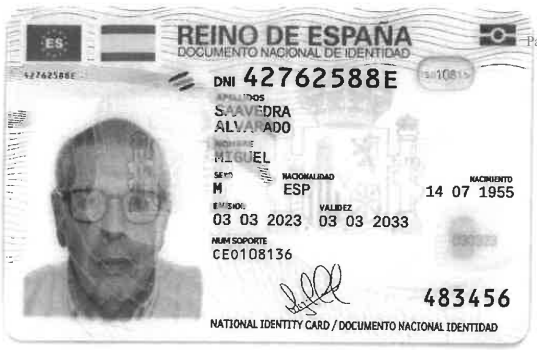
Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 447/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55





Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:37	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 2A17979DDC17360F37C206FE614FD8F3 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/2A17979DDC17360F37C206FE614FD8F3			
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:37	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:58	

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D			
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 448/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55	

Agencia Tributaria
sede.agenciatributaria.gob.es

Delegación Especial de CANARIAS

Unidad de Gestión de Grandes Empresas de CANARIAS
PZ DERECHOS HUMANOS, 1
35003 LAS PALMAS (LAS PALMAS)
Tel. 901200350

Nº de Remesa: 00030390008

Nº Comunicación: 2366434302339

CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA
CALLE JOSEFINA MAYOR 50
35200 TELDE
PALMAS, LAS

COMUNICACIÓN DE TARJETA ACREDITATIVA DEL NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL (NIF)

Con esta comunicación se envía la tarjeta acreditativa del NIF que figura en la parte inferior de este documento.
Este documento tiene plena validez para acreditar el NIF asignado. Asimismo, si resulta más cómodo, se puede recortar la tarjeta que figura en la parte inferior y que posee los mismos efectos acreditativos que el documento completo.
Se podrá verificar la validez de este documento siguiendo el procedimiento general para el cotejo de documentos habilitado en la Sede Electrónica de la Agencia Tributaria (sede.agenciatributaria.gob.es), utilizando el código seguro de verificación que figura al pie.
Los obligados tributarios deberán incluir su número de identificación fiscal en todas las autoliquidaciones, declaraciones, comunicaciones o escritos que presenten ante la Administración tributaria, así como en todos en todos los documentos de naturaleza o con trascendencia tributaria que expida como consecuencia del desarrollo de su actividad.

Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015. Art.43) por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, con fecha 08 de Febrero de 2023. Autenticidad verificable mediante ***Código Seguro Verificación PNCGAVH8HAQP4Z85*** *en www.agenciatributaria.gob.es.*

Agencia Tributaria
www.agenciatributaria.es

TARJETA DE IDENTIFICACIÓN FISCAL
Número de Identificación Fiscal **Definitivo**

B76088418

Denominación o Razón Social: **CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA**

Anagrama Comercial

Domicilio Fiscal: **CALLE JOSEFINA MAYOR, NUM 50**
35200 TELDE - (PALMAS, LAS)

Domicilio Social: **CALLE JOSEFINA MAYOR, NUM 50**
35200 TELDE - (PALMAS, LAS)

Administración de la AEAT **35850 UGGE**

Fecha N.I.F. **Definitivo: 01-04-2011**

App AEAT

Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015 Art. 43). Autenticidad verificable mediante **Código Seguro Verificación PNCGAVH8HAQP4Z85** en https://sede.agenciatributaria.gob.es

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:38
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 8CE92D3A0D5974E83C3B9C44676D6438
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/8CE92D3A0D5974E83C3B9C44676D6438

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:38 - 1/1 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 449/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625696

10/2010

JOSÉ LUIS PARDO LÓPEZ
NOTARIO
C/. Galicia, 32
35007 Las Palmas de G. Canaria
Tlf.: 928 472 998 / Fax: 928 22 81 04

CONSTITUCION DE SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA CONFORME LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO QUINTO DEL REAL DECRETO-LEY 13/2010:

"CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA"

NUMERO: QUINIENTOS DIECISÉIS

En Las Palmas de Gran Canaria a cuatro de marzo de dos mil once.- ----------

Ante mi **JOSE LUIS PARDO LOPEZ**, Notario del Ilustre Colegio de las Islas Canarias con residencia en Las Palmas de Gran Canaria.----------

COMPARECE

DON MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO, mayor de edad, casado con doña Lidia Esther Antúnez Rodríguez (43.255.937-K) en régimen económico matrimonial de gananciales, vecino de Las Palmas de Gran Canaria (Las Palmas), con domicilio en calle Lord Byron, número 5 y con D.N.I. y N.I.F. número 42.762.588-E. ----------

IDENTIFICO al señor compareciente por su reseñado documento de identidad, conforme al articulo 23, apartado c) de la Ley del Notariado. Copia de dicho documento una vez comprobada su concordancia, lo conservaré en soporte informático, para dar

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 1/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 450/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

cumplimiento al artículo 4 de la Orden EHA/114/2008 de 29 de enero. ----------

INTERVIENE en su propio nombre y derecho.-. ----------

Tiene a mi juicio, capacidad legal necesaria para formalizar la presente escritura pública de **CONSTITUCION DE SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, y al efecto, ----------

EXPONE

PRIMERO.- Que con el nombre de **"CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA"** tiene la voluntad de constituir una Sociedad de Responsabilidad Limitada, con sujeción a las normas que establece el **Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio**, (en adelante "La Ley") **y especialmente a lo establecido en el Real Decreto Ley 13/2010** y demás aplicables de carácter general o especial ----------

SEGUNDO- Que proceden a la constitución de la expresada sociedad con arreglo a las siguientes ----------

ESTIPULACIONES

PRIMERA. CONSTITUCION.- DON MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO constituye una Sociedad de Responsabilidad Limitada con la denominación **"CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA"**, con un capital de **TRES MIL SEIS EUROS (3.006,00 €)**, domiciliada en calle Josefina Mayor, N.º 50, Polígono Industrial El Goro, de Telde (LAS PALMAS) y de carácter unipersonal. ---------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 2/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 451/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625695

10/2010

Dicha Sociedad se regirá por el siguiente orden de fuentes: 1º.- Por las disposiciones legales imperativas; 2º.- Por los Estatutos; y 3º.- Por las demás disposiciones legales aplicables. ----

ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD

"CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA"

CAPITULO I

DENOMINACIÓN, OBJETO, DOMICILIO Y DURACIÓN

ARTICULO 1º.- Esta Sociedad se denomina **"CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA"** y se regirá por las normas que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, (en adelante "La Ley") y demás aplicables de carácter general o especial, y los presentes estatutos y acuerdos sociales posteriores. ----------

ARTÍCULO 2º.- Constituye el objeto de la Sociedad: ----------

La elaboración, transformación, envasado, importación, exportación, compraventa, almacenamiento, distribución y comercialización en general de todo tipo de productos vegetales, cárnicos, pescados, mariscos y demás productos marinos. ----------

Elaboración, distribución y comercialización en general de

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 3/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 452/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

piensos para animales y materias primas para su preparación.-------

La instalación y explotación, incluso en régimen de arrendamiento, de almacenes de depósitos comerciales, plantas frigoríficas y de maquinaria y equipamiento en general de industrias de elaboración, transformación y envasado de todo tipo de productos vegetales, cárnicos, pescados, mariscos y demás animales y productos marinos.----------

La comercialización de toda clase de productos, en particular de negocios o establecimientos de supermercados e hipermercados.----------

La elaboración, distribución y comercialización de alimentos precocinados y preparados y en general prestación de los servicios denominados de catering.----------

La promoción, formación, construcción y comercialización en régimen de compraventa, arrendamiento o por cualquier otro título, de parcelaciones, urbanizaciones, viviendas, chalets, apartamentos, locales comerciales, almacenes, aparcamientos de vehículos, naves industriales o cualquier otro tipo de bienes o realizaciones inmobiliarias.----------

La construcción, compraventa, arrendamiento y explotación de hoteles, apartoteles y demás establecimientos de alojamientos hoteleros o extra hoteleros. El arrendamiento de toda clase de bienes muebles mediante los instrumentos públicos legalmente existentes.----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 4/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 453/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625694

10/2010

Las actividades enumeradas podrán ser también desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, mediante la participación en otra Sociedad con objeto análogo. ----------

Queda excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad. ----------

Las actividades contenidas en los apartados anteriores quedan fuera del ámbito de aplicación de la Ley 2/2007 de 15 de marzo, de sociedades profesionales, en el sentido de que no son ejercitadas directamente por la sociedad, sino que esta sirve de intermediación entre los profesionales con titulación oficial que las ejerciten y el cliente o solicitante de las prestación de dichas actividades profesionales. ----------.

ARTICULO 3º.- El domicilio social queda fijado en **calle Josefina Mayor, N.º 50, Polígono Industrial El Goro, de Telde (LAS PALMAS).**----------

El cambio de domicilio social consistente en su traslado dentro del mismo término municipal, no exigirá el acuerdo de la Junta General, pudiendo acordarse por el Órgano de Administración de la Sociedad; en cualquier otro caso, se exigirá el acuerdo de la Junta

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 5/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 454/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

General. ----------

El Órgano de Administración será competente para decidir o acordar la creación, la supresión o el traslado de las sucursales, agencias y representaciones en cualquier lugar que estime conveniente.----------

El acuerdo de transferir al extranjero el domicilio de la sociedad sólo podrá adoptarse cuando exista un Convenio Internacional vigente en España que lo permita con mantenimiento de la misma personalidad jurídica. ----------

ARTICULO 4º.- Su duración es indefinida y da comienzo a sus operaciones el día de la firma de la escritura de constitución. ---

CAPITULO II

CAPITAL SOCIAL - PARTICIPACIONES

ARTICULO 5º.- El capital social íntegramente suscrito y desembolsado se fija en **TRES MIL SEIS EUROS (3.006,00 €)**, dividido en **TRES MIL SEIS** participaciones SOCIALES, numeradas de la uno a la tres mil seis, ambas inclusive, de **UN EURO (1,00 €)** de valor nominal, cada una de ellas, acumulables e indivisibles, que no tendrán el carácter de valores, no podrán estar representadas por medio de títulos o de anotaciones en cuenta, ni denominarse acciones. ----------

Las participaciones atribuirán a los socios los mismos derechos, con las excepciones expresamente establecidas en la Ley. ----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 6/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 455/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625693

10/2010

NOTARIA DE DON JOSÉ LUIS PARDO LOPEZ - LAS PALMAS - NIHIL PRIUS FIDE

ARTICULO 6º.- La transmisión de las participaciones sociales, así como la constitución del derecho real de prenda sobre las mismas, deberá constar en documento público.----------

La constitución de derechos reales diferentes del referido en el párrafo anterior sobre las participaciones sociales deberá constar en escritura pública.----------

El adquiriente de las participaciones sociales podrá ejercer los derechos de socio frente a la sociedad desde que ésta tenga conocimiento de la transmisión o constitución del gravamen.---------

Hasta la inscripción de la sociedad o, en su caso, del acuerdo de aumento del capital en el Registro Mercantil no podrán transmitirse las participaciones sociales. ----------

Será enteramente libre la transmisión voluntaria de participaciones sociales por actos inter vivos entre socios, así como la realizada en favor del cónyuge, ascendientes o descendientes del socio o en favor de sociedades pertenecientes al mismo grupo que la transmítete.----------

Fuera de los casos previstos en el párrafo anterior, la transmisión voluntaria de participaciones sociales por actos inter vivos se regirá por las siguientes reglas: ----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 7/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 456/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

a) El socio que se proponga transmitir su participación o participaciones deberá comunicarlo por escrito al Órgano de Administración, haciendo constar el número y características de las participaciones que pretende transmitir, la identidad del adquiriente y el precio y demás condiciones de la transmisión.----------

b) La transmisión quedará sometida al consentimiento de la sociedad, que se expresará mediante acuerdo de la Junta General, previa inclusión del asunto en el orden del día, adoptado por la mayoría ordinaria establecida por la Ley. ----------

c) La sociedad sólo podrá denegar el consentimiento si comunica al transmítete, por conducto notarial, la identidad de uno o varios socios o terceros que adquieran la totalidad de la participaciones. No será necesaria ninguna comunicación al transmítete si concurrió a la Junta General donde se adoptaron dichos acuerdos. Los socios concurrentes a la Junta General tendrán preferencia para la adquisición. Si son varios los socios concurrentes interesados en adquirir, se distribuirán las participaciones sociales entre todos ellos a prorrata de su participación en el capital social.----------

d) El precio de las participaciones, la forma de pago y las demás condiciones de la operación, serán las convenidas y comunicadas a la sociedad por el socio transmítete. Si el pago de la totalidad o de parte del precio estuviera aplazado en el proyecto de transmisión, para la adquisición de las participaciones será

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 8/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 457/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625692

10/2010

NOTARIA DE DON JOSÉ LUIS PARDO LÓPEZ - LAS PALMAS - NIHIL PRIUS FIDE

requisito previo que una entidad de crédito garantice el pago del precio aplazado.----------

En los casos en que la transmisión proyectada fuera a título oneroso distinto de la compraventa o a título gratuito, el precio de adquisición será el fijado de común acuerdo por las partes y, en su defecto, el valor real de las participaciones el día en que se hubiere comunicado a la sociedad el propósito de transmitir. Entendiéndose por valor real, el valor razonable determinado por auditor de cuentas, que no sea el que tuviere designado la sociedad, siendo confiada tal misión al Auditor que de común acuerdo designen los interesados o, que, a solicitud de cualquiera de ellos, nombre el Registrador Mercantil del domicilio social.----------

En los casos de aportación a sociedad anónima o comanditaria por acciones, se entenderá por valor real de las participaciones el que resulte del informe elaborado por el experto independiente nombrado por el Registrador mercantil. ----------

e) El documento público de transmisión deberá otorgarse en el plazo de un mes a contar desde la comunicación por la sociedad de la identidad del adquiriente o adquirientes. ----------

f) El socio podrá transmitir las participaciones en las

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 9/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 458/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

condiciones comunicadas a la sociedad, cuando hayan transcurrido tres meses desde que hubiera puesto en conocimiento de ésta su propósito de transmitir sin que la sociedad le hubiera comunicado la identidad del adquiriente o adquirientes. ----------

En caso de transmisión forzosa a que se refiere el artículo 109 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio de la Ley, los socios y, en su defecto, la sociedad tendrán derecho de adquisición preferente, en los términos y con las condiciones que el indicado precepto consagra. ----------

ARTICULO 7º.- La Adquisición de alguna participación social por sucesión hereditaria, confiere al heredero o legatario la condición de socio. ----------

ARTICULO 8º.- La sociedad llevará un Libro registro de socios, en el que se harán constar la titularidad originaria y las sucesivas transmisiones, voluntarias o forzosas, de las participaciones sociales, así como la constitución de derechos reales y otros gravámenes sobre las mismas. En cada anotación se indicará la identidad y domicilio del titular de la participación o del derecho o gravamen constituido sobre aquella. ----------

La sociedad sólo podrá rectificar el contenido del Libro registro si los interesados no se hubieren opuesto a la rectificación en el plazo de un mes desde la notificación fehaciente del propósito de proceder a la misma.----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 10/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 459/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625691

10/2010

Cualquier socio podrá examinar el Libro registro de socios, cuya llevanza y custodia corresponde al órgano de administración.----------

El socio y los titulares de derechos reales o gravámenes sobre las participaciones sociales, tienen derecho a obtener certificación de las participaciones, derechos o gravámenes registrados a su nombre.----------

Los datos personales de los socios podrán modificarse a su instancia, no surtiendo entre tanto efectos frente a la sociedad. ------

ARTICULO 9º.- En caso de copropiedad sobre una o varias participaciones sociales, los copropietarios habrán de designar una sola persona para el ejercicio de los derechos de socio, y responderán solidariamente frente a la sociedad de cuantas obligaciones se deriven de ésta condición. La misma regla se aplicará a los demás supuestos de cotitularidad de derechos sobre las participaciones. ----------

ARTICULO 10º.- En el caso de usufructo de participaciones, la cualidad de socio reside en el nudo propietario, pero el usufructuario tendrá derecho, en todo caso, a los dividendos acordados por la sociedad durante el usufructo. El ejercicio de los

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 11/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 460/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

demás derechos de socio corresponde al nudo propietario.----------

En las relaciones entre el usufructuario y el nudo propietario regirá lo que determine el título constitutivo del usufructo y, en su defecto, lo dispuesto en la legislación civil aplicable.----------

ARTICULO 11º.- En el caso de prenda de participaciones sociales corresponderá al propietario de éstas el ejercicio de los derechos de socio. ----------

En caso de ejecución de la prenda de participaciones se aplicarán las reglas previstas para el caso de transmisión forzosa por el artículo 109 de la Ley, del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio. ----------

En caso de embargo de participaciones, se observarán las mismas reglas, siempre que sean compatibles con el régimen específico del embargo.----------

CAPITULO III

ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD

JUNTA GENERAL

ARTICULO 12º.- La sociedad será administrada y representada por un Órgano de Administración, que podrá estar configurado por un Administrador Único, varios Administradores que actúen solidaria o conjuntamente, nombrado por la Junta General de socios, que podrá optar, alternativamente, por cualquiera de las modalidades de Administración citadas, sin

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 12/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 461/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625690

10/2010

necesidad de modificación estatutaria. Para ser nombrado administrador no se requerirá la condición de socio. La duración del cargo de administrador será indefinida, y podrán ser separados por la expresada Junta en cualquier momento. ----------

El número de administradores será como mínimo de uno y como máximo de doce. ----------

ARTICULO 13º.- Los socios, reunidos en Junta General, decidirán en los asuntos propios de la competencia de la Junta. Todos los socios incluso los disidentes y los que no hayan participado en la reunión, quedan sometidos a los acuerdos de la Junta General. ----------

Los acuerdos sociales se adoptarán por mayoría de los votos validamente emitidos, siempre que representen al menos un tercio de los votos correspondientes a las participaciones sociales en que se divida el capital social excepto en los casos en que se requiera, según la legislación aplicable, la presencia de un porcentaje distinto del capital social. No se computarán los votos en blanco. ----------

El aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los Estatutos sociales para la que no se exija

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 13/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 462/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

mayoría cualificada requerirán el voto favorable de más de la mitad de los votos correspondientes a las participaciones en que se divida el capital social.----------

La autorización a los administradores para que se dediquen, por cuenta propia o ajena, al mismo, análogo o complementario genero de actividad que constituya el objeto social; la supresión o la limitación del derecho de preferencia en los aumentos de capital; la transformación, la fusión, la escisión, la cesión global de activo y pasivo y el traslado del domicilio social al extranjero, y la exclusión de socios requerirán el voto favorable de, al menos, dos tercios de los votos correspondientes a las participaciones en que se divida el capital social.----------

Es competencia de la Junta General deliberar y acordar sobre todos los asuntos en que tenga interés la sociedad. ----------

Todos los socios tienen derecho de asistir a la Junta General. El socio podrá hacerse representar en las reuniones de la Junta General por medio de otro socio, su cónyuge, ascendientes, descendientes o persona que ostente poder general conferido en documento público con facultades para administrar todo el patrimonio que el representado tuviere en territorio nacional. La representación comprenderá la totalidad de las participaciones de que sea titular el socio representado y deberá conferirse por escrito. Si no constare en documento público deberá ser especial para cada Junta. ----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 14/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 463/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625689

10/2010

ARTICULO 14º.- La Junta General será convocada por el Órgano de administración y, en su caso, por los liquidadores de la sociedad.----------

El órgano de administración convocará la Junta General para su celebración dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio con el fin de censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado. Si estas Juntas Generales no fueren convocadas dentro del plazo legal, podrán serlo por el Juez de Primera Instancia del domicilio social, a solicitud de cualquier socio y previa audiencia de los administradores.----------

El Órgano de administración convocará asimismo la Junta General siempre que lo considere necesario o conveniente y, en todo caso, cuando lo soliciten uno o varios socios que representen, al menos, el cinco por ciento del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta. En este caso, la Junta General deberá ser convocada para su celebración dentro del mes siguiente a la fecha en que se hubiere requerido notarialmente al Órgano de administración para convocarla, debiendo incluirse necesariamente en el orden del día los asuntos que hubiesen sido

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 15/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 464/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

objeto de solicitud.----------

Si el Órgano de administración no atiende oportunamente a la solicitud, podrá realizarse la convocatoria por el Juez de Primera Instancia del domicilio social, si lo solicita el porcentaje del capital social a que se refiere el párrafo anterior y previa audiencia de los administradores. ----------

En caso de muerte o cese del administrador único, de todos los administradores que actúen individualmente, de alguno de los administradores que actúen conjuntamente, sin que existan suplentes, cualquier socio podrá solicitar del Juez de Primera Instancia del domicilio social la convocatoria de Junta General para el nombramiento de los administradores. Además cualquiera de los administradores que permanezcan en el ejercicio del cargo podrá convocar la Junta General con ese sólo objeto. ----------

Las Juntas Generales serán convocadas mediante carta certificada y con acuse de recibo o notificación por conducto notarial o burofax, dirigida, individualmente a cada uno de los socios, al domicilio designado al efecto o al que conste en el Libro registro de socios. La convocatoria de la Junta, en caso de traslado internacional del domicilio social, debe publicarse en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de gran circulación en la provincia en la que la sociedad tenga su domicilio, con dos meses de antelación como mínimo a la fecha prevista para su celebración. ----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 16/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 465/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625688

10/2010

Entre la convocatoria y la fecha prevista para la celebración de la reunión deberá existir un plazo de, al menos, quince días, computándose dicho plazo desde la fecha en que hubiese sido remitido o notificado notarialmente el anuncio al último de ellos. -----

La convocatoria expresará el nombre de la sociedad, la fecha y hora de la reunión, así como el orden del día, en el que figurarán los asuntos a tratar. Figurará asimismo en el anuncio de la convocatoria el nombre de la persona o persona que realicen la comunicación.----------

La Junta General se celebrará en el término municipal donde la sociedad tenga su domicilio. Si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración, se entenderá que la Junta ha sido convocada para su celebración en el domicilio social. ----------

Actuarán de Presidente y Secretario de la Junta, en caso de Administrador único, actuará de Presidente el administrador y de Secretario el socio que elijan los concurrentes a la reunión, en caso de varios administradores que actúen individual o conjuntamente, actuará de Presidente el Administrador de mayor edad y de Secretario el mas joven.----------

ARTICULO 15º.- Todos los acuerdos sociales deberán

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 17/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 466/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

constar en acta. El acta incluirá necesariamente la lista de asistentes y deberá ser aprobada por la propia Junta al final de la reunión o, en su defecto, y dentro del plazo de quince días, por el Presidente de la Junta General y dos socios interventores, uno en representación de la mayoría y otro por la minoría. ----------

También se podrá levantar acta notarial de la Junta General en los términos que resultan del artículo 203 de la Ley reguladora.--

ARTICULO 16º.- La Junta General quedará validamente constituida para tratar de cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que esté presente o representada la totalidad del capital social y los concurrentes acepten por unanimidad la celebración de la reunión y el orden del día de la misma. ----------

La Junta Universal podrá reunirse en cualquier lugar del territorio nacional o del extranjero. ----------

ARTICULO 17º.- La representación de la sociedad, en juicio y fuera de él, corresponde al órgano de administración.----------

La atribución del poder de representación a los administradores se regirá por las siguientes reglas:----------

a) En el caso de Administrador único, el poder de representación corresponderá necesariamente a éste.----------

b) En el caso de varios administradores solidarios, el poder de representación corresponde a cada administrador.----------

c) En el caso de varios administrador conjuntos el poder de

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 18/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 467/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625687

10/2010

representación se ejercerá mancomunadamente, en cuyo caso el poder de representación se ejercerá mancomunadamente por dos cualesquiera de ellos.----------

El Órgano de Administración podrá realizar toda clase de actos de administración y representación y de disposición, obligacionales y de riguroso dominio, correspondiéndole la gestión de la sociedad y su representación frente a terceros. ----------

CAPITULO V

BALANCE Y APLICACIÓN DE RESULTADO

ARTICULO 18º.- El ejercicio social comenzará el día primero de Enero de cada año y finalizará el treinta y uno de Diciembre siguiente, sin perjuicio de la facultad de que la Junta decida variar éstas fechas, manteniendo el mismo lapso de tiempo entre una y otra.----------

El primer ejercicio social comenzará el día de la firma de la escritura de constitución.----------

ARTÍCULO 19º.- Se aplicará a las cuentas anuales de la sociedad lo dispuesto en TITULO VII del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio.----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 19/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 468/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

A partir de la convocatoria de la Junta General, cualquier socio podrá obtener de la sociedad, de forma inmediata y gratuita, los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la misma, así como el informe de gestión y, en su caso, el informe de los auditores de cuentas. En la convocatoria se hará mención de este derecho. ----------

Durante el mismo plazo el socio o socios que representen al menos el cinco por ciento del capital podrán examinar en el domicilio social, por sí o en unión de experto contable, los documentos que sirvan de soporte y de antecedente de las cuentas anuales. ----------

ARTICULO 20º.- La distribución de dividendos a los socios se realizará en proporción a su participación en el capital social.---------

CAPITULO VI

DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD

ARTICULO 21º.- La Sociedad se disolverá por cualquiera de las causas enumeradas en las normas establecidas en el articulo 360 y siguientes el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio. ----------

ARTICULO 22º.- Quienes fueren administradores al tiempo de la disolución quedarán convertidos en liquidadores, salvo que la Junta General, al acordar la disolución, designe otros. La liquidación se ajustará, en todo caso, a lo dispuesto en el artículo

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 20/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 469/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625686

10/2010

371 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio. ----------

CAPITULO VII

DE LA RESOLUCIÓN DE DUDAS Y CONTROVERSIAS

ARTICULO 23º.- Con salvedad de los casos en los que las leyes establecen un procedimiento especial de obligatoria observancia, las diferencias que puedan surgir entre los socios, como tales o entre éstos y la Sociedad, o su Órgano de Administración, serán dirimidas por tres árbitros, en equidad, nombrados de conformidad con la Ley Reguladora del Arbitraje vigente, sin perjuicio de los derechos de impugnación de acuerdos establecidos en los artículos los artículos 204 y 251 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio. ----------

SEGUNDA. SUSCRIPCION Y DESEMBOLSO.- El capital social es de **TRES MIL SEIS EUROS (3.006,00 €)**, dividido en **TRES MIL SEIS participaciones sociales**, iguales, acumulables e indivisibles de **UN EURO (1,00 €)** de valor nominal cada una, que a efectos estadísticos y de identificación se numeran del uno a la tres

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 21/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 470/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

mil seis, ambos inclusive, que son íntegramente suscritas y desembolsadas por el socio fundador, mediante ingreso-deposito en efectivo en entidad bancaria, según acreditan con **certificación** que **se incorpora** a esta matriz formando parte de ella. ----------

TERCERA. ORGANO DE ADMINISTRACION.- DON MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO, dando a este acto carácter de Junta Universal de socios de la Compañía, acuerda: ----------

a) Determinar que la Sociedad será inicialmente representada y administrada, por **plazo indefinido**, por: **UN ADMINISTRADOR ÚNICO**. ----------

b) Designar **ADMINISTRADOR ÚNICO** de la Compañía a **DON MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO**, cuyas circunstancias personales quedan reseñadas en la comparecencia de esta escritura; quien, presente en este acto, **acepta** su cargo y toma posesión del mismo, después de manifestar no estar incursa en las prohibiciones a que se refiere la estipulación quinta.----------

No se precisa la designación de Auditores de Cuentas por no ser necesario al reunir la Sociedad los requisitos establecidos en el artículo 108 para formular balance abreviado. ----------

CUARTA.- Para el período comprendido entre este acto y el de la inscripción de la Sociedad en el Registro Mercantil, se establecen las siguientes normas: ----------

1) -El Órgano de administración podrá ejercitar todas sus facultades de administración y representación y conferir

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 22/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 471/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625685

10/2010

apoderamientos con igual alcance. ----------

2) -La Junta General podrá adoptar acuerdos, dentro de su competencia, para la realización de actos durante dicho período.----

Por los actos realizados en virtud de lo previsto en esta estipulación cuarta, responderá solidariamente la Sociedad con todo su patrimonio y los socios hasta el límite de lo que se hubiesen obligado a aportar.----------

QUINTA.- Se prohíbe expresamente la ocupación o ejercicio de cargos de administración en esta Sociedad a las personas declaradas incompatibles por la Ley 12/95 11 de Mayo, especialmente las contenidas en la Ley 5/2006 de 10 de abril y la Ley 3/1997 de 8 de Mayo de incompatibilidades de los miembros del Gobierno del Estado y Altos Cargos de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, así como la correspondiente legislación autonómica. ----------

Asegura el nombrado para cargo en esta escritura, que no está incursos en incompatibilidad legal o estatutaria alguna. ----------

SEXTA.- DON MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO asevera que la denominación dada a la Sociedad aquí constituida no coincide con la de ninguna otra preexistente y lo acredita con la

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 23/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 472/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

oportuna certificación del Registro Mercantil Central, que me entrega y dejo incorporada a esta matriz. ----------

SEPTIMA.- Advierto expresamente de la obligatoriedad de la inscripción de la presente escritura en el Registro Mercantil. ----------

De conformidad con lo establecido en el Registro Mercantil el otorgante consiente expresamente la inscripción parcial de la presente escritura y de los Estatutos, en el supuesto que cualquiera de sus cláusulas o estipulaciones adoleciese de algún defecto a juicio del Registrador Mercantil.----------

OCTAVA. Asimismo advierto yo, el Notario, a la señora compareciente, de lo dispuesto en los artículos 12 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital, y concordantes del Reglamento del Registro Mercantil, en relación a la situación de unipersonalidad de esta Sociedad; por lo que en tanto subsista la situación de unipersonalidad la Sociedad **hará constar expresamente su condición de unipersonal** en toda su documentación, correspondencia, notas de pedido, y facturas, así como en todos los anuncios que haya de publicar por disposición legal o estatutaria. ----------

NOVENA. SOLICITUD DE EXENCIONES FISCALES.- Los interesados **solicita expresamente las exenciones fiscales y bonificaciones arancelarias**, tanto Notariales como Regístrales, contenidas en el Real Decreto-Ley 13/2010, artículos tres y quinto.----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 24/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 473/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625684

10/2010

DÉCIMA.- PRÓRROGA DE LA RESERVA DE LA DENOMINACIÓN SOCIAL. ----------

Para evitar la caducidad de la reserva de la denominación social, SE SOLICITA del señor Registrador Mercantil que COMUNIQUE al Registrador Mercantil Central que esta escritura se encuentra en el Registro Mercantil pendiente de despacho y así obtener la prórroga de la reserva de la denominación de la compañía por otros dos meses, todo ello de acuerdo con lo establecido por el Art. 412,3 del Reglamento del Registro Mercantil.

UNDÉCIMA. REMISIÓN TELEMÁTICA.- La copia autorizada electrónica se remitirá de conformidad con el artículo 112.1 de la Ley 24/2.001 de 27 de diciembre, el artículo 249 del Reglamento Notarial, la Resolución de la DGRN de 4 de junio de 2.007, y de la obligación del Sr. Registrador de remitir al Notario las comunicaciones previstas por el artículo 112.4 de la citada Ley 24/2001 **y siempre con sujeción a los plazos establecidos en el Real Decreto-Ley 13/2010.**----------

La copia autorizada electrónica se expedirá por el Notario autorizante, conforme al artículo 17 bis 5 de la Ley de 28 de Mayo de 1862, del Notariado y al artículo 224.4 del Reglamento Notarial,

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 25/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 474/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

y especialmente a lo establecido en el articulo quinto del Real Decreto Ley 13/2010,. En ningún caso deberá trasladarse a papel o reproducirse el contenido de la copia, a efectos fiscales u otros distintos de aquellos para los que se ha expedido y remitido. ---------

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN

Así lo dice y otorga en mi presencia. ----------

Quedan hechas las reservas y advertencias legales; en particular y a efectos fiscales advierto de las obligaciones y responsabilidades tributarias que incumben al partes en su aspecto material, formal y sancionador, y de las consecuencias de toda índole que se derivarían de la inexactitud de sus declaraciones. -----

Leída por mí la presente escritura al señor compareciente tras ser advertidos por mí del derecho que tienen a hacerlo por sí mismo, y al que renuncia, y enterado de su total contenido, la encuentra conforme, la ratifica y firma.----------

De haber identificado al señor compareciente, por su respectivo documento de identidad reseñado y exhibido, de su capacidad y legitimación, de que el consentimiento ha sido libremente prestado, de que el otorgamiento se ajusta a la legalidad y a la voluntad debidamente informada del otorgante e interviniente y de todo lo demás consignado en este instrumento público, extendido en trece folios de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie AH, números 6629844 y los doce anteriores.

Yo, el Notario, DOY FE.----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 26/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 475/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625683

10/2010

Sigue la firma de la compareciente.----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado.----------

Aplicación de Arancel, Ley de Tasas de 13 de Abril de 1.989.

BASE DE CÁLCULO: 3.006

Arancel aplicable nºs. 2, 4, 6 y 7

DERECHOS ARANCELARIOS: 175'24

DILIGENCIA DE INCORPORACION DE DOCUMENTO.- Referida a la escritura número **QUINIENTOS DIECISEIS** del dos mil once, de mi protocolo general ordinario. ----------

Las Palmas de Gran Canaria a cuatro de marzo de dos mil once. ----------

Para hacer constar que el día de hoy recibo a través de la Plataforma e-notario Comunicación Acreditativa del Número de Identificación Fiscal de la sociedad que se constituye: B76088418.----------

De todo ello y de lo demás contenido en esta diligencia,

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC			
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 27/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59	

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D			
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 476/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55	

extendido a continuación de la escritura que la precede y en el presente folio de papel exclusivo para documentos notariales.--------

Yo, el Notario, DOY FE.----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado.----------

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN TELEMÁTICA Y RECEPCIÓN DEL NÚMERO DE ENTRADA referida a la escritura **QUINIENTOS DIECISÉIS d**el año dos mil **once** de mi protocolo general ordinario. ----------

En Las Palmas de Gran Canaria a cuatro de marzo de dos mil once.----------

La pongo yo, el Notario, para hacer constar que en el día de hoy he remitido por vía telemática al Registro de la Propiedad copia autorizada electrónica de la escritura que antecede, a los efectos de la inscripción en el/los mismo/s.----------

Asimismo, el día de hoy he recibido por vía telemática la comunicación relativa a la entrada de la escritura en el Registro DE MERCANTIL DE LAS PALMAS la cual resultan los siguientes datos: ----------

- Fecha: **04/03/2011**----------
- Hora: **13:11:12**----------
- Año: **2011** ----------
- Número:**2520**----------

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 28/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 477/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625682

10/2010

- Libro:1.----------

De todo lo cual, así como de extenderse esta diligencia a continuación de la escritura que la motiva, en el presente folio de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie AH, número 6624763. ----------

Yo, el Notario, **DOY FE.** ----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado.----------

DILIGENCIA DE RECEPCIÓN DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN FIRMADO DIGITALMENTE POR EL REGISTRO referida a la **QUINIENTOS DIECISÉIS** del año dos mil **once** de mi protocolo general ordinario.----------

En Las Palmas de Gran Canaria a cuatro de marzo de dos mil once.----------

La pongo yo, el Notario, para hacer constar que en el día de hoy he recibido por vía telemática la comunicación (firmada digitalmente, y debidamente verificada, por el Registro MERCANTIL DE LAS PALMAS) del Asiento de Presentación que la

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 29/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 478/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

presente escritura ha causado en el citado Registro, y que es del siguiente tenor literal: ----------

- **Libro Diario 198**----------
- **Asiento 204** ----------

De todo lo cual, así como de extenderse esta diligencia a continuación de la escritura que la motiva, en este folio de papel exclusivo para documentos notariales de la serie AH, número 6624764. ----------

Yo, el Notario, DOY FE. ----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado.----------

DILIGENCIA.- referida a la escritura número **QUINIENTOS DIECISÉIS** del año dos mil once de mi protocolo general ordinario. ----------.

En Las Palmas de Gran Canaria a nueve de marzo de dos mil once. ----------

La pongo yo, el Notario, para hacer constar que en el día de hoy he recibido calificación defectuosa del registro mercantil por falta de liquidación del impuesto, no pudiendo dar cumplimiento a la legislación vigente Real Decreto ley 13/2010.----------

De todo lo cual, así como de extenderse esta diligencia a continuación de la escritura que la motiva, en este folio de papel

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 30/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 479/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625681

10/2010

exclusivo para documentos notariales de la serie AH, números 6624765. ----------

Del total contenido de esta escritura extendida en diecisiete folios de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie AH, números 6629844, los doce anteriores en orden, de la serie AG, numero 1167074, de la serie AH, numeros 6624763, 6624764 y 6624765.----------

Yo, el Notario, **DOY FE**. ----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado.----------

DOCUMENTOS UNIDOS

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 31/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 480/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

REGISTRO MERCANTIL CENTRAL
SECCION DE DENOMINACIONES

PRINCIPE DE VERGARA, 94
TELÉF. 902 88 44 42
28006 MADRID

CERTIFICACION Nº. 11032318

DON **José Luis Benavides del Rey** , Registrador Mercantil Central,
en base a lo interesado por:
D/Da. **MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO,**
en solicitud presentada al Diario con fecha 25/02/2011, asiento 11032684,

CERTIFICO: Que **NO FIGURA** registrada la denominación

CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA

En consecuencia, **QUEDA RESERVADA DICHA DENOMINACION** a favor del citado interesado, por el plazo de **SEIS MESES** desde la fecha que a continuación se indica, conforme a lo establecido en el articulo 412.1 del reglamento del Registro Mercantil.

Madrid, a Veintiocho de Febrero de Dos Mil Once.

EL REGISTRADOR,

REGISTRO MERCANTIL CENTRAL
JOSE LUIS BENAVIDES DEL REY
MADRID

NOTA.- Esta certificación tendrá una vigencia, a efectos de otorgamiento de escritura, de TRES MESES contados desde la fecha de su expedición, de conformidad a lo establecido en el art. 414.1 del Reglamento del Registro Mercantil.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 32/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 481/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625680

10/2010

"la Caixa"

Andrés Guerra Pérez, Apoderado de la oficina 8626, CENTRO DE EMPRESAS DE LAS PALMAS de la CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA, "la Caixa", inscrita con el número 2100 en el Registro Especial de Cajas de Ahorro del Banco de España y con el número 1 en el Registro de Cajas de Ahorro de la Generalitat de Catalunya, figurando asimismo inscrita con el número 3003 en el Registro Mercantil de Barcelona, tomo 20397, folio 1, hoja B-5614, inscripción 1ª, con NIF G-58-899998 y domiciliada en Barcelona, Avenida Diagonal 621-629

CERTIFICA

Que a efectos de lo establecido en el Reglamento del Registro Mercantil, en la Oficina 8626, CENTRO DE EMPRESAS DE LAS PALMAS, se han realizado las siguientes operaciones:
En la cuenta corriente a la vista número 2100-8626-47-0200059931 y a nombre de la entidad CARNICA GLOBAL S.L. EN CONSTITUCION , se han ingresado las cantidades y en las fechas que a continuación se indican:
Fecha 03/03/2011, Importe 3.006,00 Euros

Que según escrito de fecha 03/03/2011 suscrito por CARNICA GLOBAL S.L. EN CONSTITUCION , las aportaciones dinerarias efectuadas han sido realizadas a efectos de la constitución de la sociedad por las personas, en las cantidades y en las fechas que seguidamente se detallan:
Don Miguel Saavedra Alvarado, Importe 3.006,00 Euros, Fecha 03/03/2011
Y para que así conste y surta efecto ante quien proceda, a petición del interesado, libra la presente certificación en LAS PALMAS DE GRAN CANARIA a 03/03/2011.

CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA
8626, CENTRO DE EMPRESAS DE LAS PALMAS

"la Caixa"
-3 MAR 2011
Centro de Empresas
de Las Palmas - 8626
León y Castillo, 8
35008 LAS PALMAS DE G.C.

Ref: 8626-0027-2011

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC			
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 33/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59	

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D			
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 482/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55	

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AG1167075

08/2010

ESPAÑA NOTARIADO

Agencia Tributaria

Servicio Telemático de Solicitud de NIF Provisional del Consejo General del Notariado y la Agencia Estatal de la Administración Tributaria

Nº Expediente AEAT
2011C3608840054H

COMUNICACIÓN ACREDITATIVA DEL NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL

La presente comunicación ha sido remitida por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.

Este documento tiene plena validez para acreditar su Número de Identificación Fiscal (NIF).

El Número de Identificación Fiscal (NIF) que figura en la presente comunicación podrá ser comprobado en la página web de la Agencia Tributaria (www.agenciatributaria.es), accediendo a Oficina Virtual / Otros Trámites / Certificaciones Tributarias y, en el grupo de servicios sin certificado de usuario, seleccionando el servicio de Comprobación de la autenticidad de las Tarjetas de Identificación Fiscal con código electrónico. Para ello la propia Agencia Tributaria le remitirá próximamente, por correo ordinario y al domicilio fiscal de la sociedad, una notificación que contiene la Tarjeta de Identificación Fiscal con el código electrónico necesario para efectuar la verificación correspondiente de la validez de la certificación.

El NIF que le ha sido asignado tiene carácter provisional. En breve plazo recibirá, en su domicilio fiscal, en papel, el documento identificador de la tarjeta acreditativa.

Le recordamos que tiene la obligación de aportar la documentación pendiente necesaria para la asignación del NIF definitivo. Una vez cumplidos los trámites administrativos pertinentes, el NIF definitivo le será remitido al domicilio fiscal de la sociedad.

Recuerde que debe incluir su NIF en todos los documentos de naturaleza o con trascendencia tributaria que expida como consecuencia del desarrollo de su actividad, así como en todas las autoliquidaciones, declaraciones, comunicaciones o escritos que presente ante la Administración Tributaria.

NIF Provisional
B76088418

Fecha de expedición del NIF Provisional	**04/03/2011**
Razón o denominación social	**CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA**
Domicilio social	**Josefina Mayor, 50 - 35001 Palmas de Gran Canaria (Las) (Las Palmas)**
Domicilio fiscal	**Josefina Mayor, 50 - 35001 Palmas de Gran Canaria (Las) (Las Palmas)**
Código electrónico justificante de la presentación de solicitud de NIF Provisional	**B0821805AFF4BED4**
Número y fecha del documento notarial en el que se constituye la sociedad	**516, 04/03/2011**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 34/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 483/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625679
AH6624604

10/2010

10/2010

Fecha: 04/03/2011

Hora: 13:11:12

Libro: 1

Año: 2011

Número: 2520

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 35/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 484/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6624603

10/2010

Registro Mercantil Las Palmas
EMILIO CASTELAR, 4 Y 6, 2 PLANTA.
35007 - LAS PALMAS DE G.C.

Notificación de Asiento de Presentación

Se pone en su conocimiento que el documento con número de entrada **1/2011/2.520,0** correspondiente a la sociedad **CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA** autorizado en **LAS PALMAS DE G.C.**, número de protocolo **2011/516** el día **cuatro de marzo de dos mil once** fue presentado el día **cuatro de marzo de dos mil once** en el diario **198**, asiento **204**.

LAS PALMAS DE G.C. , **a cuatro de marzo de dos mil once**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC			
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 36/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59	

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D			
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 485/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55	

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625678

10/2010

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

3.- La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 37/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 486/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625702

10/2010

Registro Mercantil Las Palmas
EMILIO CASTELAR, 4 Y 6. 2 PLANTA.
35007 - LAS PALMAS DE G.C.

Notificación de Suspensión de Inscripción por defectos

Don Francisco de Asis Fernandez Rodriguez, Registrador Mercantil de LAS PALMAS MERC., previo el consiguiente examen y calificación, de conformidad con los artículos 18 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada conforme a los siguientes HECHOS y FUNDAMENTOS DE DERECHO:

HECHOS

DIARIO / ASIENTO: 198 / 204
F. PRESENTACION: 04/03/2011
ENTRADA: 1/2011/2.520,0
SOCIEDAD: CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA
HOJA:
AUTORIZANTE: PARDO LOPEZ, JOSé LUIS
PROTOCOLO: 2011/516 de 04/03/2011

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1.- Falta nota sobre liquidación del IMPUESTO, en unión de CARTA DE PAGO. - Artículo 256 de la Ley Hipotecaria y 51.13 de su Reglamento, artículo 86.1 del RRM y artículo 122 del Real Decreto 828/1995 de 29 de mayo por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados-.

2.- El/los defecto/s anterior/es tiene/n la consideración de subsanable/s, no habiéndose tomado anotación preventiva de suspensión conforme al artículo 62.4 del Reglamento del Registro Mercantil por no haberse solicitado.

En relación con la presente calificación :

Puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a los arts. 19 bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria y al Real Decreto 1039/2003, en el plazo de quince días a contar desde la fecha de notificación, sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación que el interesado entienda procedente.

Puede impugnarse directamente ante el Juzgado de lo Mercantil de esta capital mediante demanda que deberá interponerse dentro del plazo de dos meses, contados desde la notificación de esta calificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal conforme a lo previsto en los artículos 324 y 328 de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción por Ley 24/2005 de 18 de Noviembre.

Cabe interponer recurso en este Registro Mercantil para la Dirección General

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 38/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 487/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625677

10/2010

de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de notificación en los términos de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 15º del R.R.M. contando la presente nota de calificación con la conformidad del cotitular del Registro.

LAS PALMAS DE G.C., nueve de marzo de dos mil once

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC			
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 39/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59	

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D			
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 488/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55	

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625701

10/2010

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

3.- La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.

ES CO-

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 40/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 489/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6625676

10/2010

-**PIA DE SU MATRIZ**, con la que concuerda que bajo el número de orden al principio indicado obra en mi protocolo general de instrumentos públicos, donde dejo nota. Y a instancias de **la entidad otorgante** según interviene, la expido en veintiun folios de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie #35;15;, números 6625696 y los veinte anteriores. Las Palmas de Gran Canaria, el diez de marzo de dos mil once. **DOY FE**. ----------

FE PÚBLICA NOTARIAL

01246 91062

Gobierno de Canarias
Administración Tributaria Canaria

Oficina Tributaria Gran Canaria Sur

Lugar y fecha: San Bartolome de Tirajana, 31 de Marzo de 2011
Documento:

Núm. de presentación: 20110000107762

Para la liquidación del impuesto correspondiente a este docume
presentado los modelos de autoliquidación y/o declaración con los
justificante que se relacionan y, si procede se ha acreditad
según validación mecánica al pie.

Se ha presentado copia del documento que se conserva en esta ofic
comprobación de la autoliquidación y, en su caso, rectifi
práctica de la liquidación o liquidaciones complementarias que sean pr

6000200545902	---	---
---	---	---
---	---	---
---	---	---
---	---	---
---	---	---
---	---	---
---	---	---

Gobierno de Canarias
Administración Tributaria Canaria

Oficina Tributaria Gran Canaria Sur

Se solicita al Registrador de la Propiedad
Mercantil y de Bienes Muebles que efectúe
NOTA DE AFECCIÓN FISCAL por la que los
bienes y derechos transmitidos quedarán afectos
a la responsabilidad del pago de las cantidades
liquidadas o no, correspondientes a los tributos que
graven tales transmisiones o adquisiciones, así
como cuando se hayan acogido a algún beneficio
fiscal cuya definitiva efectividad dependa del
cumplimiento de ulteriores requisitos.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 41/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 490/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Registro Mercantil Las Palmas T: 0 F: 0
CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA.
Presentación: 1/198/204 Folio: 33 F.P.: 04/03/2011
Prot.: 2011/516/N/04/03/2011
Fecha: 04/03/2011 13:11 N.Entrada: 1/2011/2.520,0
Pres.PARDO LOPEZ, JOSE LUIS
(Telem.)

CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA
Presentación: 1/198/204 Folio: 33 F.P.: 04/03/2011
Prot.: 2011/516/N/04/03/2011
Fecha: 31/03/2011 12:51 N.Entrada: 1/2011/3.472,0
Pres.VEIGA SOTO, MERCEDES

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 42/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 491/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Registro Mercantil Las Palmas

EMILIO CASTELAR, 4 Y 6. 2 PLANTA. - 35007 LAS PALMAS DE G.C.

CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA

DOCUMENTO: 1/2011/3.472,0 **ASIENTO:** 198/204 **DE FECHA:** 04/03/2011

EL REGISTRADOR MERCANTIL que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18-2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha procedido a su inscripción en la fecha de la presente nota, en el:

TOMO : 1985 **LIBRO** : 0 **FOLIO** : 82

HOJA : GC-44190 **INSCRIP.:** 1ª

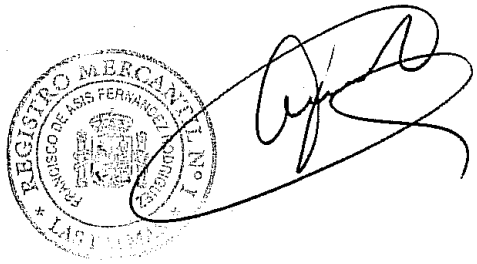
Calificada desfavorablemente la copia telemática del presente título y presentada copia autorizada el día 31 de Marzo de 2.011, en unión de Diligencia de Rectificación de fecha 22 de Marzo corriente, extendida por el mismo Notario autorizante de ésta el 23 de Marzo de 2.011.

Haciéndose constar expresamente la no inclusión de la persona/s nombrada/s a que se refieren las inscripciones practicadas en este Registro en virtud de este documento, en el Registro de Resoluciones Concursales, conforme a lo dispuesto en el artículo 61 bis del Reglamento del Registro Mercantil.

HONORARIOS (sin I.G.I.C.): 97,22 Euros (16.176 Pts.) **FACTURA:**

LAS PALMAS DE G.C. , 1 de Abril de 2011

EL REGISTRADOR



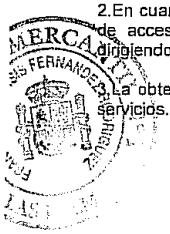
LEY 8/89 – D.Ad. 3ª. ☒ BASE DECLARADA ☐ ACTO SIN BASE DE CUANTÍA Nº ARANCEL 1,2,5,13,20,21 y 25

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.Los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.

2.En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

3.La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 43/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 492/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 44/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 493/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

MERCEDES

AH6630201

10/2010

JOSÉ LUIS PARDO LÓPEZ
NOTARIO
C/. Galicia, 32
35007 Las Palmas de G Canaria
Tlf.: 928 472 998 / Fax: 928 22 81 04

DILIGENCIA DE RECTIFICACION.- Referida a la escritura número **QUINIENTOS DIECISEIS** del año dos mil once, de mi protocolo general ordinario. ----------

Las Palmas de Gran Canaria a veintidós de marzo de dos mil once.----------

Que la extiendo yo, **JOSE LUIS PARDO LOPEZ**, Notario autorizante de esta escritura, para hacer constar que en la precedente se cometió el error de hacer constar que el estado civil del compareciente, DON MIGUEL SAAVEDRA ALVARADO era casado, cuando ha obtenido la sentencia de divorcio el día siete de febrero de dos mil once, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número once, en procedimiento número 15/2011, según consta en mi Protocolo, por sentencia que he tenido a la vista. En consecuencia, el estado civil del compareciente es **DIVORCIADO**. ---

REMISIÓN TELEMÁTICA.- La copia autorizada electrónica se remitirá de conformidad con el artículo 112.1 de la Ley 24/2.001 de 27 de diciembre, el artículo 249 del Reglamento Notarial, la Resolución de la DGRN de 4 de junio de 2.007, y de la obligación del Sr. Registrador de remitir al Notario las comunicaciones previstas por el artículo 112.4 de la citada Ley 24/2001 **y siempre**

Relacionado el precedente documento,
al folio 82 del tomo 1985, General,
hoja G. C. 44190 e inscripción 1ª
Las Palmas 1 de Abril 2011

REGISTRO MERCANTIL Nº I
FRANCISCO DE ASIS FERNANDEZ RODRIGUEZ

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC			
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 45/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59	

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D			
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 494/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55	

con sujeción a los plazos establecidos en el Real Decreto-Ley 13/2010. ----------

La copia autorizada electrónica se expedirá por el Notario autorizante, conforme al artículo 17 bis 5 de la Ley de 28 de Mayo de 1862, del Notariado y al artículo 224.4 del Reglamento Notarial, **y especialmente a lo establecido en el articulo quinto del Real Decreto Ley 13/2010**,. En ningún caso deberá trasladarse a papel o reproducirse el contenido de la copia, a efectos fiscales u otros distintos de aquellos para los que se ha expedido y remitido.----------

Del contenido de esta diligencia, extendida a continuación de la nota de expedición de la primera copia y en el presente folio de papel exclusivo para documentos notariales.----------

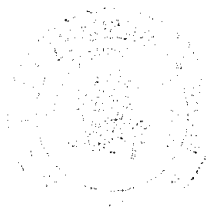
Yo, el Notario, DOY FE. ----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado. ----------

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN TELEMÁTICA Y RECEPCIÓN DEL NÚMERO DE ENTRADA referida a la escritura **QUINIENTOS DIECISÉIS** del año dos mil ONCE de mi protocolo general ordinario. ----------

En Las Palmas de Gran Canaria a veintidos de marzo de dos mil once. ----------

La pongo yo, el Notario, para hacer constar que en el día de hoy he remitido por vía telemática al Registro de la Propiedad copia



- 2 -

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 46/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 495/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6630202

10/2010

autorizada electrónica de la diligencia de rectificación que antecede, a los efectos de la inscripción en el/los mismo/s. ----------

Asimismo, el día de hoy he recibido por vía telemática la comunicación relativa a la entrada de la diligencia de rectificación, en el Registro MERCANTIL DE LAS PALMAS de la cual resultan los siguientes datos: ----------

- Fecha: **22/03/2011**----------
- Hora: **18:12:14**----------
- Año: **2011** ----------
- Número: 0----------

De todo lo cual, así como de extenderse esta diligencia a continuación de la escritura que la motiva, en el presente folio de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie AH, número 6630199. ----------

Yo, el Notario, **DOY FE.**----------

Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado. ----------

DILIGENCIA DE RECEPCIÓN DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN FIRMADO DIGITALMENTE POR EL REGISTRO referida a la **QUINIENTOS DIECISÉIS** del año dos

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 47/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 496/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

mil **once** de mi protocolo general ordinario. ----------

En Las Palmas de Gran Canaria a veintitrés de marzo de dos mil once. ----------

La pongo yo, el Notario, para hacer constar que en el día de hoy he recibido por vía telemática la comunicación (firmada digitalmente, y debidamente verificada, por el Registro MERCANTIL DE LAS PALMAS) de la diligencia de rectificación, fue presentado en esta oficina con el numero de entrada 1/2011/3106.0 para las operaciones registrales oportunas.----------

De todo lo cual, así como de extenderse esta diligencia a continuación de la escritura que la motiva, en este folio de papel exclusivo para documentos notariales de la serie AH número 6630200.----------

Del total contenido de esta escritura extendida en tres folios de papel exclusivo para documentos notariales de la serie AH, números 6628822, 6630199 y 6630200. ----------

Yo, el Notario, DOY FE. ----------
Signado: José Luis Pardo. Rubricado y sellado. ----------

DOCUMENTOS UNIDOS

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 48/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 497/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6630203
AH6630181

10/2010
10/2010

NOTARIA DE LAS PALMAS
LUIS PARDO LOPEZ

Fecha: 22/03/2011

Hora: 18:12:14

Libro: 1

Año: 2011

Número: 3106

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC			
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 49/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59	

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D			
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 498/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55	

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6630180

10/2010

Registro Mercantil Las Palmas
EMILIO CASTELAR, 4 Y 6. 2 PLANTA.
35007 - LAS PALMAS DE G.C.

Notificación de Denegación de Asiento de Presentación

Se pone en su conocimiento que el documento con número de entrada **1/2011/3.106,0** correspondiente a la sociedad **CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA** autorizado en **PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS)**, número de protocolo **2011/516** no ha sido presentado por las siguientes causas:

La diligencia de rectificación enviada con fecha de hoy bajo el nº de entrada 1/2011/3106, no tiene presentación en el libro Diario, pero si se hará constar por nota al margen del asiento número 204 del diario 198.

En relación con la presente denegación de asiento de presentación :

Puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a los arts. 19 bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria y al Real Decreto 1039/2003, en el plazo de quince días a contar desde la fecha de notificación, sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación que el interesado entienda procedente.

Puede impugnarse directamente ante el Juzgado de lo Mercantil de esta capital mediante demanda que deberá interponerse dentro del plazo de dos meses, contados desde la notificación de esta denegación de asiento de presentación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal conforme a lo previsto en los artículos 324 y 328 de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción por Ley 24/2005 de 18 de Noviembre.

Cabe interponer recurso en este Registro Mercantil para la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de notificación en los términos de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 15º del R.R.M. contando la presente nota de calificación con la conformidad del cotitular del Registro.

LAS PALMAS DE G.C., a **veintitres de marzo de dos mil once**

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC			
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39	- 50/54 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59	

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31	
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43	
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D			
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 499/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55	

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

AH6630204

10/2010

NOTARIA DE DON JOSE LUIS PARDO LOPEZ · LAS PALMAS

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

3.- La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

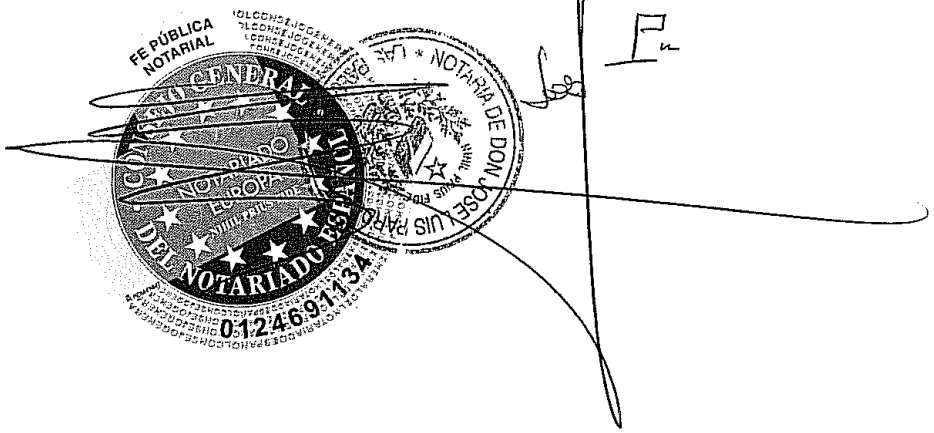
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 51/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 500/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

ES COPIA DE LA DILIGENCIA, con la que concuerda que bajo el número de orden al principio indicado obra en mi protocolo general de instrumentos públicos, donde dejo nota. Y a instancias de **la entidad otorgante** según interviene, la expido en cuatro folios de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie AH, números 6630201 y los tres siguientes en orden correlativo. Las Palmas de Gran Canaria, el veintitrés de marzo de dos mil once. **DOY FE.** ----------



Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 52/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 501/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Registro Mercantil Las Palmas

FERCA COMUNIDAD DE BIENES
CIF: E35989664
EMILIO CASTELAR, 4 Y 6. 2 PLANTA.
LAS PALMAS
35007 LAS PALMAS

Interesado/a:
CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA
B76088418
C/ JOSEFINA MAYOR 50 - POLIGONO INDUSTRIAL EL GORO
TELDE
(LAS PALMAS)

MINUTA DE DERECHOS DEVENGADOS

Nº. Factura: M1/2011/2.269
Nº. Entrada: 1/2011/3.472,0

Diario 1/198 Asiento: 204

Bases	Arancel	Conceptos	Cantidad	Honorarios	Total	
3.006,00	1	Asiento de Presentación	1	6,010121	6,010121	
3.006,00	2.1	Calificación	1	12,020242	12,020242	
3.006,00	2.3	Nota a pié por Asiento en Otro	1	1,202024	1,202024	
3.006,00	5	Constitución, Fusión, Transf,	2	6,011061	8,137774	(*)
3.006,00	13.a.1	Cargos y Facultades	1	24,040484	24,040484	
3.006,00	20.1	Unipersonalidad	1	12,020000	12,020000	
3.006,00	21.a	Nota Marginal	1	0,150253	0,150253	
3.006,00	23.2	Suplidos	35	0,300000	10,500000	
3.006,00	23.1	Certificación de un Asiento	1	1,502530	1,502530	
3.006,00		Borme	1	3,610000	3,610000	
3.006,00		Nota simple	1	6,010121	6,010121	
	98	Disposición tercera	1	12,020242	12,020242	

Honorarios del Registro: ...	97,22	16.176P
I.G.I.C.: ..... (5%)	4,86	809P
Total :	**102,08 Euros**	**16.985P**

LAS PALMAS DE G.C., 6 de Abril de 2011

El Registrador,

Recursos: la presente minuta de honorarios podrá ser impugnada ante la D.G.R.N., previa solicitud de reforma ante el Registrador, en su caso, en el plazo de un mes a contar desde su pago o notificación.
Al destinatario de esta factura le incumbe, en su caso, la obligación de retención prevista en el artículo 99.2 de la Ley 35/2006.
(*) APLICADAS REDUCCIONES SEGÚN R.D.L. 6/1999, 6/2000 y 8/2010

LIQUIDACION DERECHOS REGISTRO Y BORME

Total Derechos Registro	:	102,08	16.985P
B.O.R.M.E.	:	54,58	9.081P
Por Provision de Fondos	:	-150,00	-24.958P
Ingresado	:	**6,66 Euros**	**1.108P**

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal, se hace constar que los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se lleven en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección que figura en el encabezamiento de esta factura.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 53/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 502/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

Registro Mercantil Las Palmas PAGINA : 1

LISTADO DE ENVIO AL BORME DE ACTOS

(Entrada 1/2011/3.472,0)

FECHA : 01/04/2011 HORA : 13:06

CARNICA GLOBAL, SOCIEDAD LIMITADA - B76088418

Constitución

Fecha de Comienzo de Operaciones: 04/03/11
Duración: Indefinida
Negativa del REMIC : 2011 / 032318

Objeto Social: La elaboración, transformación, envasado, importación, exportación, compraventa, almacenamiento, distribución y comercialización en general de todo tipo de productos vegetales, cárnicos, pescados, mariscos y demás productos marinos. Elaboración, distribución... de piensos para animales.

Domicilio: C/ JOSEFINA MAYOR 50 - POLIGONO INDUSTRIAL EL GORO
Población: TELDE
Provincia: LAS PALMAS

Forma Social: Limitada
Capital Suscrito: 3.006,00 euros
Capital Desembolsado: 3.006,00 euros

Nombramiento de miembro de órgano adm.

Sujeto Nombrado : SAAVEDRA ALVARADO,MIGUEL
Cargo o Función : Administrador único
Fecha de nombramiento: 04/03/2011 - Fecha de terminación (**) : INDEFINIDA
NIF/CIF: 42762588E

Declaración de unipersonalidad

Declaración de unipersonalidad :
Identidad del socio único: SAAVEDRA ALVARADO,MIGUEL

Datos Registrales:

Tomo: 1985 , Libro: 0 , Folio: 82 , Sección: 8 , Hoja : GC 44190
Inscripción o anotación : 1ª / Fecha: 01/04/2011 Año Pre.: 2011

Importe de publicación en BORME : 54,58

9.081P

La presente información se certifica a los efectos previstos en el apartado 2 del artículo 25 (rectificación de errores) de la Orden del Ministerio de Justicia de 30 de diciembre de 1991.

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:39
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-001347	Fecha: 17-02-2025 11:30

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/628276078BBF421F4B47B471D82F3CBC

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:39 - 54/54 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:27:59

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 503/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

CERTIFICACIÓN DE ESTADO DE NOTIFICACIÓN	
Identificador	2500000830
Canal de Envío	SEDE ELECTRÓNICA
Nº de Registro de Salida	2025001347
NIF	43766970V
Interesado	MARRERO FALCON ANTONIO J.
Estado	Puesta a Disposición
Fecha	17/02/2025 11:30:42
Asunto	MODIFICACION MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION Nº 47

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:30:51
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E3FE2E677504A7F84F18810FF6B6D2E5A44E26F0 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E3FE2E677504A7F84F18810FF6B6D2E5A44E26F0		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:30:51	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:28:00

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 504/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

CERTIFICACIÓN DE ESTADO DE NOTIFICACIÓN	
Identificador	2500000831
Canal de Envío	SEDE ELECTRÓNICA
Nº de Registro de Salida	2025001347
NIF	B76168806
Interesado	ESTUDIOS AMBIENTALES DE PLANEAMIENTO SL
Estado	Puesta a Disposición
Fecha	17/02/2025 11:31:17
Asunto	MODIFICACION MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION Nº 47

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 11:31:20

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): D5373E08033C31F4F63831093326A53E0CAA2D88
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D5373E08033C31F4F63831093326A53E0CAA2D88

Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 11:31:20 - 1/1 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:28:01

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 505/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

CERTIFICACIÓN DE ESTADO DE NOTIFICACIÓN	
Identificador	2500000830
Canal de Envío	SEDE ELECTRÓNICA
Nº de Registro de Salida	2025001347
NIF	43766970V
Interesado	MARRERO FALCON ANTONIO J.
Estado	Acuse de Recibo
Fecha	17/02/2025 13:27:57
Asunto	MODIFICACION MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION Nº 47

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 13:28:28
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): E726D2DE7D29966E80914A98890EF5E8CE20332B Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/E726D2DE7D29966E80914A98890EF5E8CE20332B		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 13:28:28	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:28:02

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 506/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

CERTIFICACIÓN DE ESTADO DE NOTIFICACIÓN	
Identificador	2500000831
Canal de Envío	SEDE ELECTRÓNICA
Nº de Registro de Salida	2025001347
NIF	B76168806
Interesado	ESTUDIOS AMBIENTALES DE PLANEAMIENTO SL
Estado	Acuse de Recibo
Fecha	17/02/2025 14:17:04
Asunto	MODIFICACION MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION Nº 47

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 17-02-2025 14:17:47
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 4AC842B59BE0573CCF773BD60FB18E68B0085E05 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/4AC842B59BE0573CCF773BD60FB18E68B0085E05		
Fecha de sellado electrónico: 17-02-2025 14:17:47	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:28:02

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 507/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

CERTIFICACIÓN DE ESTADO DE NOTIFICACIÓN	
Identificador	2500000852
Canal de Envío	SEDE ELECTRÓNICA
Nº de Registro de Salida	2025001347
NIF	78508814Q
Interesado	DEL CASTILLO OLIVARES NAVARRO ANTONIO FRANCISCO
Estado	Puesta a Disposición
Fecha	18/02/2025 09:45:05
Asunto	MODIFICACION MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION Nº 47

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 18-02-2025 09:45:10
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 62639CE06CC6ACADF2B2D273878F2FD7BE1002F2 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/62639CE06CC6ACADF2B2D273878F2FD7BE1002F2		
Fecha de sellado electrónico: 18-02-2025 09:45:10	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:28:03

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 508/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

CERTIFICACIÓN DE ESTADO DE NOTIFICACIÓN	
Identificador	2500000852
Canal de Envío	SEDE ELECTRÓNICA
Nº de Registro de Salida	2025001347
NIF	78508814Q
Interesado	DEL CASTILLO OLIVARES NAVARRO ANTONIO FRANCISCO
Estado	Acuse de Recibo
Fecha	19/02/2025 08:37:14
Asunto	MODIFICACION MENOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION Nº 47

Firmado por:	ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	Fecha: 19-02-2025 08:37:41
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B28BCE2A30D9CE2904517E526145EA0DB60E835F Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B28BCE2A30D9CE2904517E526145EA0DB60E835F		
Fecha de sellado electrónico: 19-02-2025 08:37:41	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:28:04

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 509/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:55

AL ÓRGANO AMBIENTAL MUNICIPAL DEL
AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

Justificación del cambio de redactor del DAE una vez que se nos solicitó la subsanación del mismo

Asunto: **Informe Ambiental en relación a la Modificación Menor del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la Unidad de Ejecución 47, Ampliación Bellavista.**
Expediente: **2021-003123**
Registro salida: nº 2025-000804
Fecha de notificación: 30-01-2025

ANTONIO MARRERO FALCÓN mayor de edad, titular del Documento Nacional de Identidad número 43.766.970 V, actuando en nombre y representación de la Familia del Castillo y del Castillo como le consta a ese Ayuntamiento y DOLORES CABRERA LÓPEZ, mayor de edad, titular del Documento Nacional de Identidad número 43.241.445 L, actuando en nombre y representación de la entidad mercantil CARNICA GLOBAL S.L. con domicilio en la calle Josefina Mayor nº 50, CP 35200 de Telde y C.I.F. B-76.088.418, representada por don Miguel Saavedra Alvarado, con D.N.I 42.762.588 E, según consta acreditado en el expediente de Modificación Menor en tramitación, comparecen ante el **Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana** y,

ACLARAN:

I. Que **en relación a la Modificación Menor del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la Unidad de Ejecución 47, Ampliación Bellavista,** ambas partes utilizamos para la redacción del documento ambiental DAE a la misma ambientalista, doña Yazmina Lozano Más.

II. Que con fecha 30 de enero del presente se nos notificó a ambas partes REQUERIMIENTO DE SUBSANACIÓN, **en relación a la Modificación Menor del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la Unidad de Ejecución 47, Ampliación Bellavista,** por el que se nos concedió el plazo de DIEZ DÍAS para proceder a que se SUBSANE el contenido del Documento

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa ANTONIO JOSE MARRERO - Firma Externa	Fecha: 21-03-2025 14:29:10 Fecha: 21-03-2025 14:43:54
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-006423	Fecha: 24-03-2025 07:38

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): D7E48BECE605D1C9F6F603056E892885
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D7E48BECE605D1C9F6F603056E892885

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:28:05 - 1/2 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:28:05

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 510/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:56

Ambiental Estratégico en los términos expuestos en el informe del ambientalista don Ángel Nicolás García Bordón.

III. Que **dado que la redactora de ese documento a subsanar, la geógrafa doña Yazmina Lozano Más**, una vez que ha sido requerida para que llevara a cabo su trabajo, **nos comenta que por distintas circunstancias, no puede hacerse cargo del mismo**, **nos hemos visto obligados a buscar y a contratar otro profesional para que realice esta labor**.

IV. Que ambas partes hemos elegido al ambientalista don ROSENDO LÓPEZ LÓPEZ, de la empresa Evalúa Soluciones Ambientales, para realizar las subsanaciones requeridas.

V. De las iniciativas presentadas Cárnica Global y la Familia del Castillo, asumen la misma **siendo ella la alternativa 2**, de manera que el Borrador es el redactado por ITC-Jaraba y el DAE es el que se acompaño a la subsanación requerida presentado el pasado febrero por las dos partes y redactado por Evalúa.

Por todo ello,

SUPLICO AL ÓRGANO AMBIENTAL MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA, que tenga por presentado este escrito y por aclarado la cuestión de la modificación del ambientalista a lo largo de la tramitación de que se trata

Fdo: Antonio Marrero Falcón

ANTONIO JOSE MARRERO FALCON (SW)

Firmado digitalmente por ANTONIO JOSE MARRERO FALCON (SW)
Fecha: 2025.03.21 14:43:54 Z

Fdo: Dolores Cabrera López

43241445L DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R: J76308279)

Firmado digitalmente por 43241445L DOLORES MARIA CARMEN CABRERA (R: J76308279)
Fecha: 2025.03.21 14:29:10 Z

Firmado por:	DOLORES MARIA CARMEN CABRERA LOPEZ - Firma Externa ANTONIO JOSE MARRERO - Firma Externa	Fecha: 21-03-2025 14:29:10 Fecha: 21-03-2025 14:43:54
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-006423	Fecha: 24-03-2025 07:38

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): D7E48BECE605D1C9F6F603056E892885
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/D7E48BECE605D1C9F6F603056E892885

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:28:05 - 2/2 - Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:28:05

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D

Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10 - 511/512 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:56

Justificante de Presentación

Datos de los Interesados:

Datos del Interesado:

Documento identificativo:	43766970V - ANTONIO JOSE MARRERO FALCON
Dirección:	Calle TRIANA 22, 2ª PLANTA
	Palmas de Gran Canaria, Las 35002 (Provincia: Palmas, Las - País: España)
Teléfono de contacto:	928391616
Correo electrónico:	antonio.marrero@lexelia.es
Alerta Email:	Si — Alerta Sms: No

Número de registro:	REGAGE25e00022135530
Número de registro provisional:	N/A
Fecha y hora de presentación:	21/03/2025 15:54:04
Fecha y hora de registro:	21/03/2025 15:54:08
Tipo de registro:	Entrada
Oficina de registro electrónico:	Reg. Administración General del Estado
Organismo destinatario:	L01350192 - Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana
Organismo raíz:	L01350192 - Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana
Nivel de administración:	Administración Local

Asunto:	Informe Ambiental - Modificación Menor del PGO de SBDT UE 47 Expdte. 2021-003123
Expone:	Informe Ambiental en relación a la Modificación Menor del PGO de San Bartolomé de Tirajana en la Unidad de Ejecución 47, Ampliación Bellavista Expediente 2021-003123
Solicita:	Que se tenga por presentado este escrito y por aclarado la cuestión de la modificación del ambientalista a lo largo de la tramitación de que se trata.

Documentos anexados:

Nombre: Justificación cambio de ambietnalista. firmado.pdf
Algoritmo: SHA-512
Huella digital: dc960987d2d5770010d9ce0cc00cc0e3fadb717b65f0aaf50ae997ab64c0084bb0d2ae0e593aec905929de69ecaf3ed06f6cb18862f8afc0df4c56b32ed7b29f

El presente justificante tiene validez a efectos de presentación de la documentación en este Registro Electrónico y no prejuzga la admisión del escrito para su tramitación. La fecha y hora de este Registro Electrónico es la de la Sede electrónica del Punto de Acceso General (https://sede.administracion.gob.es/). El inicio del cómputo de los plazos que hayan de cumplir las Administraciones Públicas vendrá determinado por la fecha y hora de presentación en el registro electrónico de cada Administración u organismo.

De acuerdo con el art. 31.2b de la Ley39/15, a los efectos del cómputo de plazo fijado en días hábiles, y en lo que se refiere al cumplimiento de plazos por los interesados, la presentación en un día inhábil se entenderá realizada en la primera hora del primer día hábil siguiente salvo que una norma permita expresamente la recepción en día inhábil.

De acuerdo con el Art. 28.7 de la Ley 39/15, el interesado de esta solicitud se responsabiliza de la veracidad de los documentos que presenta.

Firmado por:	SELLO ELECTRONICO DE LA SGAD - Firma Externa	Fecha: 21-03-2025 14:54:08
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-006423	Fecha: 24-03-2025 07:38
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): 439E1AD9126B08BABCE7CA966050C075 Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/439E1AD9126B08BABCE7CA966050C075		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:28:06	- 1/1 -	Fecha de emisión de esta copia: 14-04-2025 09:28:06

Firmado por:	SEDE ELECTRÓNICA DEL AYTO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 09:28:31
Registrado en:	SALIDA - Nº: 2025-003513	Fecha: 14-04-2025 09:43
Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/A8C0CB9E84459B5CE3A0B399CB5CDB3D		
Fecha de sellado electrónico: 14-04-2025 09:43:10	- 512/512 -	Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:56

INFORME JURÍDICO SOBRE LA ADMISIBILIDAD DE LA SOLICITUD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana

Expediente:	**3123/2021**
Asunto:	Solicitud de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana
Trámite	Informe de admisibilidad – Desistimiento de solicitud
Promotor:	D. Santiago Santana Cazorla

ÍNDICE:

1. OBJETO 2
2. ANTECEDENTES 2
3. CONSIDERACIONES JURÍDICAS 5
   3.1. NORMATIVA 5
   3.2. PROCEDIMIENTO 6
   3.3. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL EXPEDIENTE 7
4. CONCLUSIONES 8
5. PROPUESTA DE RESOLUCIÓN 8

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 16-04-2025 10:45:10

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B519D89794A213D2AF811D0973DFD476
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B519D89794A213D2AF811D0973DFD476

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2025 13:25:43 Ver sello - 1/9 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:58

1. OBJETO

El objeto de este informe versa sobre el examen de la documentación remitida por el órgano ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, en relación a la solicitud efectuada para la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación, a los efectos de su admisibilidad formal para su tramitación.

El objeto de las solicitudes formuladas en el expediente de referencia, lo constituye a la modificación de la ordenación de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, clasificada como suelo urbano y cuya ordenación consta incorporada al planeamiento vigente (BOP núm. 61, de 11/05/2012).

En relación con el expediente de referencia, de conformidad con la normativa que se cita en las consideraciones jurídicas y restante de aplicación al caso, se emite el presente informe jurídico de conformidad con lo establecido por el artículo 29 de la Ley 21/2019, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y el Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, sobre la admisibilidad de la solicitud de evaluación ambiental estratégica.

2. ANTECEDENTES

2.1.- Mediante Decreto del Concejal-Delegado del Área de Urbanismo, Deportes, Mayores, Playas y Policía Local, de fecha 11 de noviembre de 2021, se resolvió la **incoación** de expediente administrativo de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana de la Unidad de Ejecución nº 47 Bellavista, solicitada por la mercantil "Cárnica Global, S.L.".

2.2.- Con fecha 28 de abril de 2022, el Ayuntamiento Pleno de San Bartolomé de Tirajana, adoptó acuerdo de **inicio del procedimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada,** en relación al expediente de aprobación de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación solicitada a instancias de la mercantil **"Cárnica Global, S.L."** que se está tramitando en el Ayuntamiento como Expte. nº 3123/2021.

2.3.- En el expediente remitido, consta que, con posterioridad a la solicitud que dio lugar a la adopción del acuerdo de 28 de abril de 2022, se presentaron en sede municipal las siguientes solicitudes que constan incorporadas al Expte. nº 3123/2021:

- Modificación Menor del PGOU-96 en la Unidad de Ejecución 47, Ampliación Bellavista y Documento Inicial Estratégico (DIE), presentados para la evaluación ambiental estratégica ordinaria a instancias de D. José Francisco Henríquez Sánchez (Reg. de entrada nº 2022-008084, de 21.04.2022), en representación de **D. Santiago Santana Cazorla** [Folios 779 a 955 del Expediente Administrativo remitido].

- Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana y Documento Ambiental Estratégico (DAE), presentados para la evaluación ambiental estratégica simplificada a instancias de D. Antonio José Marrero Falcón (Reg. de entrada nº 2022-017936, de 02.09.2022), en representación de los integrantes de la familia Del Castillo (**Sres. Del Castillo** en lo sucesivo) enumerados en la

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 16-04-2025 10:45:10

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B519D89794A213D2AF811D0973DFD476
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B519D89794A213D2AF811D0973DFD476

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2025 13:25:43 - 2/9 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:58

instancia presentada por registro general [Folios 1024 a 1295 del Expediente Administrativo remitido].

En relación con estas dos solicitudes de modificación menor del planeamiento en el ámbito de la Unidad de Ejecución 47, Ampliación Bellavista presentadas a instancias de D. Santiago Santana Cazorla y los Sres. Del Castillo, inicialmente, *no constaba informe de los servicios municipales ni acuerdo del órgano sustantivo* para la tramitación de los procedimientos de modificación menor y su evaluación ambiental estratégica.

2.4.- Con fecha 13 de abril de 2023, el órgano ambiental municipal acordó por unanimidad:

> **"*Primero.-*** *Devolver al órgano sustantivo el expediente administrativo y, atendiendo a la existencia de tres solicitudes de modificación menor, para que proceda a adoptar los trámites establecidos por el artículo 29 de la LEA, debiendo concretar previa emisión de los correspondientes informes técnico y jurídico, qué propuesta de modificación menor (de las tres iniciativas presentadas) deberá someterse a evaluación ambiental estratégica, y, en su caso, acuerde el inicio del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica, relativa a la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, y su posterior remisión al órgano ambiental.*
>
> ***Segundo.-*** *Deberá advertirse al órgano sustantivo que las solicitudes presentadas a instancias de D. Santiago Santana Cazorla y los Sres. Del Castillo deben someterse a las comprobaciones y trámites previstos por los artículos 18 y 29 de la LEA, respectivamente, y someterlas a los informes técnico y jurídico, y, en su caso, acuerde el inicio del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica de dichas solicitudes y su posterior remisión al órgano ambiental para continuar con el procedimiento.*
>
> ***Tercero.-*** *Notificar la presente resolución al órgano sustantivo.*"

2.5.- Según consta en el Expediente Administrativo [Folios 1357 – 1359 del Expediente Administrativo remitido], el órgano ambiental municipal remitió a los promotores el acuerdo adoptado en sesión de 13 de abril de 2023.

Consta Diligencia de fecha 19/05/2023 [Folios 1360 - 1361 del Expediente Administrativo remitido], por la que se **remite al órgano sustantivo** el Expte. núm. 3123/2021 "*para que proceda a adoptar los trámites establecidos por el artículo 29 de la LEA, debiendo concretar qué propuesta de modificación menor deberá someterse a evaluación ambiental estratégica, y, en su caso, acuerde el inicio del procedimiento y su posterior remisión al órgano ambiental*".

2.6.- Mediante Requerimiento con Reg. de Salida núm. 2024-006904, de 8 de agosto de 2024 [Folios 1362 - 1363 del Expediente Administrativo remitido], se requirió a los promotores Sres. Del Castillo para la aportación del documento Borrador del plan antes de la remisión al Órgano Ambiental Municipal, en formato digital y firmado por el técnico redactor.

2.7.- Que, con fecha 12 de agosto de 2024 (Reg. de Entrada núm. REGAGE24e00060746848), los promotores Sres. Del Castillo presentan documentación para **subsanar** el anterior requerimiento.

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 16-04-2025 10:45:10

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B519D89794A213D2AF811D0973DFD476
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B519D89794A213D2AF811D0973DFD476

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2025 13:25:43 - 3/9 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:58

2.8.- Que, en el Expediente consta Informe Técnico municipal emitido con fecha 20 de septiembre de 2024 [Folios 1628 a 1657 del Expediente Administrativo remitido], en virtud del cual, una vez analizado el contenido de las mismas, y en contestación al requerimiento de la Comisión de Evaluación Ambiental de fecha 13 de abril de 2023 en cuanto a que debe concretar qué propuesta de modificación menor deberá someterse a evaluación ambiental estratégica, se concluye que:

> "*Las alternativas 0, coinciden las tres propuestas presentadas en la clasificación de suelo suelo urbano remitido a la UE -47, la delimitación del plano de actuaciones y la ordenación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU'96).*
>
> *En cuanto a las Alternativas 1 (ordenación pormenorizada del PGOU96) que debe entenderse como Alternativa 0, la Alternativa 2 y la Alternativa 3 presentada por Santiago Santana Cazorla que justifica su condición de promotor en el documento, las alternativas de ordenación deben ser valoradas en el trámite de esta alteración de planeamiento, se propone la desestimación de las alternativas propuestas porque ambas alternativas 2 y 3 no son técnicamente viables ya que propone los ámbitos del antiguo Canódromo SUC-1 y las parcelas de acceso por la calle Moya SUC-2 como Suelo Urbano Consolidado, que no cumplen con los requisitos del artº 47.1a) de la Ley 4/2017 en cuanto servicios precisados por el plan general, este ámbito de Amplicación Bellavista que como consta en los antecedentes de planeamiento relacionados en este informe se ordena a través de un plan parcial en desarrollo de las normas subsiadiarias municipal (año 1986) sin que se haya ejecutado la gestión (cesiones) ni la urbanización conforme a la ordenación pormenorizada prevista por el planeamiento general.*
>
> *En cuanto a las alternativas 1 y 2 presentadas por Carnica Global, S.L y Susana del Castillo y del Castillo se propone a la Comisión de Evaluación Ambiental, Órgano Ambiental Municipal, que evalue ambientalmente las cuatro alternativas, incluyendo la Alternativa 0, por considerarse alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, seleccionándose aquella alternativa que resulte más equilibrada desde la perspectiva del desarrollo sostenible, previa ponderación de los aspectos económicos, sociales, territoriales y ambientales para la aprobación inicial.*"

2.9.- Que, en el Expediente Consta Informe Jurídico municipal emitido con fecha 20 de septiembre de 2024 [Folios 1658 a 1661 del Expediente Administrativo remitido], en virtud del cual, se propone:

> **"*PRIMERA*.- *REMITIR* *al* ***Órgano Ambiental Municipal*** *la solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada* ***DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN NUMERO 47 DE AMPLIACIÓN BELLAVISTA*** *en los términos señalados en el informe técnico obrante en el expediente, a los efectos de la elaboración del informe ambiental estratégico previsto en la Ley 4/2017 y Ley 21/2013, acompañando a este acuerdo la documentación legal y reglamentariamente exigida.*
>
> ***SEGUNDA.-*** *Dar traslado del acuerdo a cuantos figuren como interesados, con expresión de que contra el acuerdo no cabe interponer recurso alguno, por cuanto se trata de un acto de trámite."*

2.10.- Con fecha 26 de septiembre de 2024, el Ayuntamiento Pleno de San Bartolomé de Tirajana, adoptó acuerdo de inicio del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica, en relación al expediente de aprobación de la Modificación Menor del

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 16-04-2025 10:45:10

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B519D89794A213D2AF811D0973DFD476
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B519D89794A213D2AF811D0973DFD476

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2025 13:25:43 - 4/9 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:58

Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en la Unidad de Ejecución nº 47 Bellavista, concretando que:

> *"**PRIMERA**.-Comprobada la documentación y obtenido el informe favorable, procede acordar el inicio del trámite del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada y, consecuentemente, remitir el expediente al Órgano Ambiental Municipal, con la solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN NUMERO 47 DE AMPLIACIÓN BELLAVISTA en los términos señalados en el informe técnico obrante en el expediente, a los efectos de la elaboración del informe ambiental estratégico previsto en la Ley 4/2017 y Ley 21/2013, acompañando a este acuerdo la documentación legal y reglamentariamente exigida."*

2.11.- De conformidad con lo dispuesto en los artículos 143.5 y 165.3 de la LSENPC y 112.4 del Reglamento de Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, se remitió al Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, los Borradores de las propuestas de Modificación Menor del Plan que se han presentado por los diferentes promotores, así como, los correspondientes DAE y DIE de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación municipal, de cada una de las iniciativas, a los efectos de la elaboración del Informe Ambiental Estratégico.

2.12.- En el Expediente constan los Informes Ambientales emitidos por el Geógrafo D. Ángel García Quintana, con fecha 24 de enero de 2025, así como Informe Jurídico emitido por este jurista, con fecha 29 de enero de 2025, donde se concluye en relación a cada una de las iniciativas presentadas, la necesidad de requerir a los promotores la subsanación del contenido de los Documentos Ambientales Estratégicos en los términos establecidos en los Informes Ambientales, con carácter previo a acordar el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada relativa a la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación.

2.13.- El 30 de enero de 2025, el órgano ambiental notificó los correspondientes **requerimientos de subsanación** de la documentación que forma parte de las iniciativas a los diferentes promotores.

2.14.- Respecto al requerimiento practicado al promotor **S. Santana Cazorla**, no se tiene constancia de que haya procedido a la subsanación de la documentación presentada. El plazo para subsanar finalizó sin que el interesado aportase la documentación requerida.

En base a tales antecedentes, procede tener en cuenta las siguientes,

3. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

3.1. NORMATIVA

Vista la siguiente normativa, y demás de aplicación al caso:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (LEA).
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, (LPACAP).

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 16-04-2025 10:45:10

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B519D89794A213D2AF811D0973DFD476
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B519D89794A213D2AF811D0973DFD476

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2025 13:25:43 - 5/9 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:58

- Reglamento Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de Entidades Locales, RD 2568/1986, de 28 de noviembre (ROF) y Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, Decreto de 17 de junio 1955.

- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC).

- Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 181/2018, de 26 de diciembre (RPC).

- El Reglamento Orgánico Municipal del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, en sus artículos 186 a 199 regula la Comisión de Evaluación Ambiental de los Planes Urbanísticos y Proyectos, aprobado por Pleno de fecha 26 de marzo de 2021.

3.2. PROCEDIMIENTO

El procedimiento para la evaluación ambiental estratégica estará sujeto a las determinaciones de la LEA, así como a la LSENPC y el RPC que la desarrolla.

De acuerdo con el artículo 6 de la LEA será objeto de evaluación ambiental los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, concretando en el apartado 2 de dicho precepto que las modificaciones menores serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada.

El Reglamento Orgánico Municipal, en sus artículos 186 a 199 regula la Comisión de Evaluación Ambiental de los Planes Urbanísticos y Proyectos, aprobado por Pleno de fecha 26 de marzo de 2021, y establece en su artículo 188.3 letra f), lo siguiente:

> *"f. En los casos de modificaciones menores, determinar si es necesario o no la evaluación ambiental estratégica sobre la base de si tiene efectos significativos sobre el medio ambiente".*

En virtud del artículo 165.3 de la LSENPC las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente.

De conformidad con el artículo 29 de la LEA, el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se inicia mediante la presentación por parte del promotor ante el órgano sustantivo del borrador del plan junto con su documento ambiental estratégico y, una vez comprobada la documentación por el órgano sustantivo, se remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar.

Según consta en los Antecedentes, con fecha 13 de abril de 2023, el órgano ambiental municipal acordó la devolución al órgano sustantivo del expediente administrativo, para la adopción de los trámites prevenidos por el artículo 29 de la LEA respecto de las tres iniciativas relativas a la solicitud de evaluación ambiental estratégica de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana.

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 16-04-2025 10:45:10

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B519D89794A213D2AF811D0973DFD476
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B519D89794A213D2AF811D0973DFD476

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2025 13:25:43 - 6/9 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:58

Previa adopción de los trámites procedimentales, con fecha 26 de septiembre de 2024, el Ayuntamiento Pleno de San Bartolomé de Tirajana, adoptó acuerdo de inicio del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica, y su remisión al Órgano Ambiental Municipal, con las solicitudes en relación al expediente de aprobación de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en la Unidad de Ejecución nº 47 Bellavista, en los términos señalados en el informe técnico obrante en el expediente, a los efectos de la elaboración del informe ambiental estratégico previsto en la Ley 4/2017 y Ley 21/2013, acompañando a este acuerdo la documentación legal y reglamentariamente exigida.

En el Expediente Administrativo remitido, constan las solicitudes presentadas a instancias de los promotores **(i)** Cárnica Global, S.L.; **(ii)** D. Santiago Santana Cazorla; y, **(iii)** Sres. Del Castillo.

Mediante instancia suscrita por los representantes de la mercantil **Cárnica Global, S.L. y Sres. Del Castillo**, con Reg. de Entrada núm. REGAGE25e00022135530, de 21 de marzo de 2025 (Reg. de Entrada núm. 2025-6423, de 24 de marzo de 2025), los promotores aclaran que "*De las iniciativas presentadas Cárnica Global y la Familia del Castillo, asumen la misma* ***siendo ella la alternativa 2****, de manera que el Borrador es el redactado por ITC-Jaraba y el DAE es el que se acompaño a la subsanación requerida presentado el pasado febrero por las dos partes y redactado por Evalúa.*"

Tras el requerimiento practicado por el órgano ambiental al promotor D. Santiago Santana Cazorla, a fecha del presente informe, **no se tiene constancia de que el promotor haya subsanado el requerimiento** en el plazo que le fue conferido al interesado.

Hasta el momento de emisión del presente informe jurídico, el expediente **ha cumplido** con la tramitación prevenida en los citados artículos.

3.3. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL EXPEDIENTE

La documentación requerida para el sometimiento de un asunto a la Comisión será la exigida, según los casos, en la legislación básica sobre evaluación ambiental, así como en la LSENPC, y las normas que la desarrollen.

En los supuestos en los que la documentación remitida no cumpla con el contenido establecido en la normativa a que se refiere el apartado anterior, la Presidencia de la Comisión formulará el respectivo requerimiento de subsanación al órgano sustantivo o, en su caso, al promotor, de conformidad con la legislación básica sobre procedimiento administrativo común. En caso de no atenderse el requerimiento en el plazo establecido, por dicha Presidencia se dictará la correspondiente resolución de desistimiento.

Lo anterior debe entenderse sin perjuicio de los acuerdos de inadmisión de la solicitud que pueda adoptar la Comisión, en los supuestos establecidos en la legislación sobre evaluación ambiental.

Respecto de la evaluación ambiental estratégica ordinaria (DIE) presentada a instancias de **D. Santiago Santana Cazorla**, no se tiene constancia que el promotor haya subsanado el requerimiento practicado por órgano ambiental el 30 de enero de 2025. Conforme a lo expuesto, y entendiendo que la falta de subsanación de las carencias advertidas y requeridas para su subsanación, imposibilitan que se continúe el

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 16-04-2025 10:45:10

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B519D89794A213D2AF811D0973DFD476
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B519D89794A213D2AF811D0973DFD476

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2025 13:25:43 - 7/9 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:58

procedimiento de evaluación ambiental, de manera que se podrá tener por desistido de su petición conforme al artículo 68 de la LPAC.

La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en su artículo 68, “Subsanación y mejora de la solicitud”, dispone que requerida la aportación de los documentos preceptivos y transcurrido el plazo de diez días otorgados para dar cumplimiento al mismo sin que el interesado los haya presentado, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución expresa que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21 de la citada Ley:

> “*1. Si la solicitud de iniciación no reúne los requisitos que señala el artículo 66, y, en su caso, los que señala el artículo 67 u otros exigidos por la legislación específica aplicable, se requerirá al interesado para que, en un plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21*.”

En conclusión, a la fecha de emisión del presente informe, el contenido del expediente, respecto de la solicitud presentada a instancias de **D. Santiago Santana Cazorla, no cumple** con los requisitos sustanciales exigibles, al no haberse subsanado la documentación conforme al requerimiento que le notificó el órgano ambiental.

4. CONCLUSIONES

Vista la normativa de aplicación que se cita, así como el procedimiento y requisitos exigidos por la legislación sectorial, en atención al trámite de admisión de la solicitud, se informa:

Primero.- Que hasta la emisión del presente informe se **ha cumplido** con el procedimiento establecido.

Segundo.- Que al respecto del contenido documental del expediente, a fecha de emisión del presente informe, el expediente **no cumple** con los requisitos de contenido sustanciales exigibles, respecto de la solicitud presentada a instancias de **D. Santiago Santana Cazorla**.

Tercero.- Que a la vista de cuanto precede y de conformidad con lo dispuesto en la LEA y Reglamento Orgánico Municipal del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana que regula la Comisión de Evaluación Ambiental de los Planes Urbanísticos y Proyectos, en relación con el artículo 68 de la LPACAP, **se puede tener por desistido** a **D. Santiago Santana Cazorla** de su petición de evaluación ambiental estratégica simplificada de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación.

5. PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

En base a los antecedentes y consideraciones jurídicas expuestas, se informa respecto a la admisión a trámite de la solicitud de **D. Santiago Santana Cazorla** de evaluación ambiental estratégica simplificada de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación, y, en consecuencia, se propone al Órgano Ambiental el siguiente Acuerdo:

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 16-04-2025 10:45:10

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B519D89794A213D2AF811D0973DFD476
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B519D89794A213D2AF811D0973DFD476

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2025 13:25:43 - 8/9 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:58

Primero.- Declarar por desistido a **D. Santiago Santana Cazorla** de su petición de evaluación ambiental estratégica simplificada de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación, y por tanto, archivar el expediente respecto a la solicitud del interesado, por falta de contestación al requerimiento de subsanación.

Segundo.- Notificar la presente resolución al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana y al interesado.

Firmado digitalmente por: ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES NAVARRO
Fecha y hora: 16.04.2025 10:45:10

Antonio del Castillo-Olivares Navarro
Abogado

En Las Palmas de Gran Canaria, a fecha de la firma electrónica

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 16-04-2025 10:45:10

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B519D89794A213D2AF811D0973DFD476
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B519D89794A213D2AF811D0973DFD476

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2025 13:25:43 - 9/9 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:58

INFORME JURÍDICO SOBRE LA ADMISIBILIDAD DE LA SOLICITUD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana

Expediente:	**3123/2021**
Asunto:	Solicitud de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana
Trámite	Informe de admisibilidad
Promotor:	Cárnica Global, S.L.; Sres. del Castillo y del Castillo y otros

---

ÍNDICE:

1. OBJETO 2
2. ANTECEDENTES 2
3. CONSIDERACIONES JURÍDICAS 6
   3.1. NORMATIVA 6
   3.2. PROCEDIMIENTO 6
   3.3. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL EXPEDIENTE 8
4. CONCLUSIONES 9
5. PROPUESTA DE RESOLUCIÓN 10

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 16-04-2025 10:23:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B5CD6A143AFF0C1DB2FB1F3F43543CAE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B5CD6A143AFF0C1DB2FB1F3F43543CAE

Fecha de sellado electrónico: 07-07-2025 10:51:46 Ver sello - 1/10 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:59

1. OBJETO

El objeto de este informe versa sobre el examen de la documentación remitida por el órgano ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, en relación a la solicitud efectuada para la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación, a los efectos de su admisibilidad formal para su tramitación.

El objeto de las solicitudes formuladas en el expediente de referencia, lo constituye a la modificación de la ordenación de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, clasificada como suelo urbano y cuya ordenación consta incorporada al planeamiento vigente (BOP núm. 61, de 11/05/2012).

En relación con el expediente de referencia, de conformidad con la normativa que se cita en las consideraciones jurídicas y restante de aplicación al caso, se emite el presente informe jurídico de conformidad con lo establecido por el artículo 29 de la Ley 21/2019, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y el Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, sobre la admisibilidad de la solicitud de evaluación ambiental estratégica.

2. ANTECEDENTES

2.1.- Mediante Decreto del Concejal-Delegado del Área de Urbanismo, Deportes, Mayores, Playas y Policía Local, de fecha 11 de noviembre de 2021, se resolvió la **incoación** de expediente administrativo de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana de la Unidad de Ejecución nº 47 Bellavista, solicitada por la mercantil "Cárnica Global, S.L.".

2.2.- Con fecha 28 de abril de 2022, el Ayuntamiento Pleno de San Bartolomé de Tirajana, adoptó acuerdo de **inicio del procedimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada,** en relación al expediente de aprobación de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación solicitada a instancias de la mercantil **"Cárnica Global, S.L."** que se está tramitando en el Ayuntamiento como Expte. nº 3123/2021.

2.3.- En el expediente remitido, consta que, con posterioridad a la solicitud que dio lugar a la adopción del acuerdo de 28 de abril de 2022, se presentaron en sede municipal las siguientes solicitudes que constan incorporadas al Expte. nº 3123/2021:

- Modificación Menor del PGOU-96 en la Unidad de Ejecución 47, Ampliación Bellavista y Documento Inicial Estratégico (DIE), presentados para la evaluación ambiental estratégica ordinaria a instancias de D. José Francisco Henríquez Sánchez (Reg. de entrada nº 2022-008084, de 21.04.2022), en representación de **D. Santiago Santana Cazorla** [Folios 779 a 955 del Expediente Administrativo remitido].

- Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana y Documento Ambiental Estratégico (DAE), presentados para la evaluación ambiental estratégica simplificada a instancias de D. Antonio José Marrero Falcón (Reg. de entrada nº 2022-017936, de 02.09.2022), en representación de los integrantes de la familia Del Castillo (**Sres. Del Castillo** en lo sucesivo) enumerados en la instancia presentada por registro general [Folios 1024 a 1295 del Expediente Administrativo remitido].

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 16-04-2025 10:23:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B5CD6A143AFF0C1DB2FB1F3F43543CAE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B5CD6A143AFF0C1DB2FB1F3F43543CAE

Fecha de sellado electrónico: 07-07-2025 10:51:46 - 2/10 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:59

En relación con estas dos solicitudes de modificación menor del planeamiento en el ámbito de la Unidad de Ejecución 47, Ampliación Bellavista presentadas a instancias de D. Santiago Santana Cazorla y los Sres. Del Castillo, inicialmente, *no constaba informe de los servicios municipales ni acuerdo del órgano sustantivo* para la tramitación de los procedimientos de modificación menor y su evaluación ambiental estratégica.

2.4.- Con fecha 13 de abril de 2023, el órgano ambiental municipal acordó por unanimidad:

> **"*Primero.-*** *Devolver al órgano sustantivo el expediente administrativo y, atendiendo a la existencia de tres solicitudes de modificación menor, para que proceda a adoptar los trámites establecidos por el artículo 29 de la LEA, debiendo concretar previa emisión de los correspondientes informes técnico y jurídico, qué propuesta de modificación menor (de las tres iniciativas presentadas) deberá someterse a evaluación ambiental estratégica, y, en su caso, acuerde el inicio del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica, relativa a la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, y su posterior remisión al órgano ambiental.*
>
> ***Segundo.-*** *Deberá advertirse al órgano sustantivo que las solicitudes presentadas a instancias de D. Santiago Santana Cazorla y los Sres. Del Castillo deben someterse a las comprobaciones y trámites previstos por los artículos 18 y 29 de la LEA, respectivamente, y someterlas a los informes técnico y jurídico, y, en su caso, acuerde el inicio del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica de dichas solicitudes y su posterior remisión al órgano ambiental para continuar con el procedimiento.*
>
> ***Tercero.-*** *Notificar la presente resolución al órgano sustantivo.*"

2.5.- Según consta en el Expediente Administrativo [Folios 1357 – 1359 del Expediente Administrativo remitido], el órgano ambiental municipal remitió a los promotores el acuerdo adoptado en sesión de 13 de abril de 2023.

Consta Diligencia de fecha 19/05/2023 [Folios 1360 - 1361 del Expediente Administrativo remitido], por la que se **remite al órgano sustantivo** el Expte. núm. 3123/2021 "*para que proceda a adoptar los trámites establecidos por el artículo 29 de la LEA, debiendo concretar qué propuesta de modificación menor deberá someterse a evaluación ambiental estratégica, y, en su caso, acuerde el inicio del procedimiento y su posterior remisión al órgano ambiental*".

2.6.- Mediante Requerimiento con Reg. de Salida núm. 2024-006904, de 8 de agosto de 2024 [Folios 1362 - 1363 del Expediente Administrativo remitido], se requirió a los promotores Sres. Del Castillo para la aportación del documento Borrador del plan antes de la remisión al Órgano Ambiental Municipal, en formato digital y firmado por el técnico redactor.

2.7.- Que, con fecha 12 de agosto de 2024 (Reg. de Entrada núm. REGAGE24e00060746848), los promotores Sres. Del Castillo presentan documentación para **subsanar** el anterior requerimiento.

2.8.- Que, en el Expediente consta Informe Técnico municipal emitido con fecha 20 de septiembre de 2024 [Folios 1628 a 1657 del Expediente Administrativo remitido], en virtud del cual, una vez analizado el contenido de las mismas, y en contestación al requerimiento de la Comisión de Evaluación Ambiental de fecha 13 de abril de

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 16-04-2025 10:23:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B5CD6A143AFF0C1DB2FB1F3F43543CAE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B5CD6A143AFF0C1DB2FB1F3F43543CAE

Fecha de sellado electrónico: 07-07-2025 10:51:46 - 3/10 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:59

2023 en cuanto a que debe concretar qué propuesta de modificación menor deberá someterse a evaluación ambiental estratégica, se concluye que:

> "*Las alternativas 0, coinciden las tres propuestas presentadas en la clasificación de suelo suelo urbano remitido a la UE -47, la delimitación del plano de actuaciones y la ordenación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU'96).*
>
> *En cuanto a las Alternativas 1 (ordenación pormenorizada del PGOU96) que debe entenderse como Alternativa 0, la Alternativa 2 y la Alternativa 3 presentada por Santiago Santana Cazorla que justifica su condición de promotor en el documento, las alternativas de ordenación deben ser valoradas en el trámite de esta alteración de planeamiento, se propone la desestimación de las alternativas propuestas porque ambas alternativas 2 y 3 no son técnicamente viables ya que propone los ámbitos del antiguo Canódromo SUC-1 y las parcelas de acceso por la calle Moya SUC-2 como Suelo Urbano Consolidado, que no cumplen con los requisitos del artº 47.1a) de la Ley 4/2017 en cuanto servicios precisados por el plan general, este ámbito de Amplicación Bellavista que como consta en los antecedentes de planeamiento relacionados en este informe se ordena a través de un plan parcial en desarrollo de las normas subsiadiarias municipal (año 1986) sin que se haya ejecutado la gestión (cesiones) ni la urbanización conforme a la ordenación pormenorizada prevista por el planeamiento general.*
>
> *En cuanto a las alternativas 1 y 2 presentadas por Carnica Global, S.L y Susana del Castillo y del Castillo se propone a la Comisión de Evaluación Ambiental, Órgano Ambiental Municipal, que evalue ambientalmente las cuatro alternativas, incluyendo la Alternativa 0, por considerarse alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, seleccionándose aquella alternativa que resulte más equilibrada desde la perspectiva del desarrollo sostenible, previa ponderación de los aspectos económicos, sociales, territoriales y ambientales para la aprobación inicial.*"

2.9.- Que, en el Expediente Consta Informe Jurídico municipal emitido con fecha 20 de septiembre de 2024 [Folios 1658 a 1661 del Expediente Administrativo remitido], en virtud del cual, se propone:

> **"*PRIMERA*.- *REMITIR* *al* ***Órgano Ambiental Municipal*** *la solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada* ***DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN NUMERO 47 DE AMPLIACIÓN BELLAVISTA*** *en los términos señalados en el informe técnico obrante en el expediente, a los efectos de la elaboración del informe ambiental estratégico previsto en la Ley 4/2017 y Ley 21/2013, acompañando a este acuerdo la documentación legal y reglamentariamente exigida.*
>
> ***SEGUNDA.-*** *Dar traslado del acuerdo a cuantos figuren como interesados, con expresión de que contra el acuerdo no cabe interponer recurso alguno, por cuanto se trata de un acto de trámite."*

2.10.- Con fecha 26 de septiembre de 2024, el Ayuntamiento Pleno de San Bartolomé de Tirajana, adoptó acuerdo de inicio del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica, en relación al expediente de aprobación de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en la Unidad de Ejecución nº 47 Bellavista, concretando que:

> ***"PRIMERA.-****Comprobada la documentación y obtenido el informe favorable, procede acordar el inicio del trámite del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada y, consecuentemente, remitir el expediente al Órgano*

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 16-04-2025 10:23:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B5CD6A143AFF0C1DB2FB1F3F43543CAE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B5CD6A143AFF0C1DB2FB1F3F43543CAE

Fecha de sellado electrónico: 07-07-2025 10:51:46 - 4/10 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:59

Ambiental Municipal, con la solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN NUMERO 47 DE AMPLIACIÓN BELLAVISTA en los términos señalados en el informe técnico obrante en el expediente, a los efectos de la elaboración del informe ambiental estratégico previsto en la Ley 4/2017 y Ley 21/2013, acompañando a este acuerdo la documentación legal y reglamentariamente exigida."

2.11.- De conformidad con lo dispuesto en los artículos 143.5 y 165.3 de la LSENPC y 112.4 del Reglamento de Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, se remitió al Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, los Borradores de las propuestas de Modificación Menor del Plan que se han presentado por los diferentes promotores, así como, los correspondientes DAE y DIE de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación municipal, de cada una de las tres iniciativas que se han indicado en el presente apartado, a los efectos de la elaboración del Informe Ambiental Estratégico.

2.12.- En el Expediente constan tres Informes Ambientales emitidos por el Geógrafo D. Ángel García Quintana, con fecha 24 de enero de 2025, así como Informe Jurídico emitido por este jurista, con fecha 29 de enero de 2025, donde se concluye en relación a cada una de las tres iniciativas presentadas, la necesidad de requerir a los promotores la subsanación del contenido de los Documentos Ambientales Estratégicos en los términos establecidos en los Informes Ambientales, con carácter previo a acordar el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada relativa a la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación.

2.13.- Previo requerimiento de subsanación remitido por el órgano ambiental a cada promotor el 30 de enero de 2025, en el Expediente consta la aportación de la siguiente documentación:

- Instancia presentada, con fecha 14 de febrero de 2025, por el representante de **Cárnica Global, S.L.** (Reg. de Entrada núm. 2025-3065), aportando documentación para la subsanación del requerimiento.

- Instancia presentada, con fecha 17 de febrero de 2025, por el representante de **Sres. Del Castillo** (Reg. de Entrada núm. 2025-3113 y 2025-1347), aportando documentación para la subsanación del requerimiento.

2.14.- Finalmente, mediante instancia suscrita por los representantes de la mercantil **Cárnica Global, S.L. y Sres. Del Castillo**, con Reg. de Entrada núm. REGAGE25e00022135530, de 21 de marzo de 2025 (Reg. de Entrada núm. 2025-6423, de 24 de marzo de 2025), **para aclarar la cuestión de la modificación del ambientalista que redacta el DAE, manifestando que:**

"*IV.- Que ambas partes hemos elegido al ambientalista don ROSENDO LÓPEZ LÓPEZ, de la empresa Evalúa Soluciones Ambientales, para realizar las subsanaciones requeridas.*

*V.- De las iniciativas presentadas Cárnica Global y la Familia del Castillo, asumen la misma **siendo ella la alternativa 2**, de manera que el Borrador es el redactado por ITC-Jaraba y el DAE es el que se acompaño a la subsanación requerida presentado el pasado febrero por las dos partes y redactado por Evalúa.*"

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 16-04-2025 10:23:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B5CD6A143AFF0C1DB2FB1F3F43543CAE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B5CD6A143AFF0C1DB2FB1F3F43543CAE

Fecha de sellado electrónico: 07-07-2025 10:51:46 - 5/10 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:59

Respecto al requerimiento practicado al promotor **S. Santana Cazorla**, no se tiene constancia de que haya procedido a la subsanación de la documentación presentada.

En consecuencia, y, de acuerdo con el contenido del Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, de 26 de septiembre de 2024 (Antecedente 2.10), así como a la vista de las conclusiones de los Informes Técnico y Jurídico municipales (Antecedentes 2.8 y 2.9), procede valorar el cumplimiento de los requisitos de la iniciativa asumida, conjuntamente, por los promotores **Cárnica Global, S.L. y Sres. Del Castillo,** conformada por el **Borrador redactado por ITC** (D. Francisco González González-Jaraba) y el **DAE redactado por Evalúa Soluciones Ambientales** (D. Rosendo López López), que constan aportados al Expediente.

3. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

3.1. NORMATIVA

Vista la siguiente normativa, y demás de aplicación al caso:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (LEA).

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, (LPACAP).

- Reglamento Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de Entidades Locales, RD 2568/1986, de 28 de noviembre (ROF) y Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, Decreto de 17 de junio 1955.

- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC).

- Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 181/2018, de 26 de diciembre (RPC).

- El Reglamento Orgánico Municipal del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, en sus artículos 186 a 199 regula la Comisión de Evaluación Ambiental de los Planes Urbanísticos y Proyectos, aprobado por Pleno de fecha 26 de marzo de 2021.

3.2. PROCEDIMIENTO

El procedimiento para la evaluación ambiental estratégica estará sujeto a las determinaciones de la LEA, así como a la LSENPC y el RPC que la desarrolla.

De acuerdo con el artículo 6 de la LEA será objeto de evaluación ambiental los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, concretando en el apartado 2 de dicho precepto que las modificaciones menores serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada.

El Reglamento Orgánico Municipal, en sus artículos 186 a 199 regula la Comisión de Evaluación Ambiental de los Planes Urbanísticos y Proyectos, aprobado por

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 16-04-2025 10:23:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B5CD6A143AFF0C1DB2FB1F3F43543CAE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B5CD6A143AFF0C1DB2FB1F3F43543CAE

Fecha de sellado electrónico: 07-07-2025 10:51:46 - 6/10 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:59

Pleno de fecha 26 de marzo de 2021, y establece en su artículo 188.3 letra f), lo siguiente:

> *"f. En los casos de modificaciones menores, determinar si es necesario o no la evaluación ambiental estratégica sobre la base de si tiene efectos significativos sobre el medio ambiente".*

En virtud del artículo 165.3 de la LSENPC las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente.

De conformidad con el artículo 29 de la LEA, el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se inicia mediante la presentación por parte del promotor ante el órgano sustantivo del borrador del plan junto con su documento ambiental estratégico y, una vez comprobada la documentación por el órgano sustantivo, se remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar.

Según consta en los Antecedentes, con fecha 13 de abril de 2023, el órgano ambiental municipal acordó la devolución al órgano sustantivo del expediente administrativo, para la adopción de los trámites prevenidos por el artículo 29 de la LEA respecto de las tres iniciativas relativas a la solicitud de evaluación ambiental estratégica de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana.

Previa adopción de los trámites procedimentales, con fecha 26 de septiembre de 2024, el Ayuntamiento Pleno de San Bartolomé de Tirajana, adoptó acuerdo de inicio del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica, y su remisión al Órgano Ambiental Municipal, con las solicitudes en relación al expediente de aprobación de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en la Unidad de Ejecución nº 47 Bellavista, en los términos señalados en el informe técnico obrante en el expediente, a los efectos de la elaboración del informe ambiental estratégico previsto en la Ley 4/2017 y Ley 21/2013, acompañando a este acuerdo la documentación legal y reglamentariamente exigida.

En el Expediente Administrativo remitido, constan las solicitudes presentadas a instancias de los promotores **(i)** Cárnica Global, S.L.; **(ii)** D. Santiago Santana Cazorla; y, **(iii)** Sres. Del Castillo.

Mediante instancia suscrita por los representantes de la mercantil **Cárnica Global, S.L. y Sres. Del Castillo**, con Reg. de Entrada núm. REGAGE25e00022135530, de 21 de marzo de 2025, los promotores aclaran que "*De las iniciativas presentadas Cárnica Global y la Familia del Castillo, asumen la misma* ***siendo ella la alternativa 2****, de manera que el Borrador es el redactado por ITC-Jaraba y el DAE es el que se acompaño a la subsanación requerida presentado el pasado febrero por las dos partes y redactado por Evalúa.*"

Tras el requerimiento practicado por el órgano ambiental al promotor D. Santiago Santana Cazorla, a fecha del presente informe, no se tiene constancia de que el promotor haya subsanado el requerimiento.

Hasta el momento de emisión del presente informe jurídico, el expediente **ha cumplido** con la tramitación prevenida en los citados artículos.

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 16-04-2025 10:23:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B5CD6A143AFF0C1DB2FB1F3F43543CAE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B5CD6A143AFF0C1DB2FB1F3F43543CAE

Fecha de sellado electrónico: 07-07-2025 10:51:46 - 7/10 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:59

3.3. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL EXPEDIENTE

La documentación requerida para el sometimiento de un asunto a la Comisión será la exigida, según los casos, en la legislación básica sobre evaluación ambiental, así como en la LSENPC, y las normas que la desarrollen.

En los supuestos en los que la documentación remitida no cumpla con el contenido establecido en la normativa a que se refiere el apartado anterior, la Presidencia de la Comisión formulará el respectivo requerimiento de subsanación al órgano sustantivo o, en su caso, al promotor, de conformidad con la legislación básica sobre procedimiento administrativo común. En caso de no atenderse el requerimiento en el plazo establecido, por dicha Presidencia se dictará la correspondiente resolución de desistimiento.

Lo anterior debe entenderse sin perjuicio de los acuerdos de inadmisión de la solicitud que pueda adoptar la Comisión, en los supuestos establecidos en la legislación sobre evaluación ambiental.

En el presente Expte. nº 3123/2021, inicialmente constaban tres solicitudes para la tramitación de modificación menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana.

No obstante, tras la instancia aclaratoria presentada por los representantes de la mercantil **Cárnica Global, S.L. y Sres. Del Castillo**, con Reg. de Entrada núm. REGAGE25e00022135530, de 21 de marzo de 2025, se manifiesta que "*De las iniciativas presentadas Cárnica Global y la Familia del Castillo, asumen la misma **siendo ella la alternativa 2**, de manera que el Borrador es el redactado por ITC-Jaraba y el DAE es el que se acompaño a la subsanación requerida presentado el pasado febrero por las dos partes y redactado por Evalúa.*"

En cuanto al Borrador de la documentación técnica y el Documento Ambiental Estratégico, se identifica a su autor o autores, indicando su titulación y profesión, y, recogen en ambos documentos la firma electrónica de los redactores, diligenciado por funcionario autorizado, recogiendo en la diligencia la fecha del acuerdo plenario que se adoptó sobre la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada.

Respecto al Borrador de la documentación técnica y al Documento Ambiental Estratégico de la iniciativa presentada por **Cárnica Global, S.L. y Sres. Del Castillo**, se ha emitido el correspondiente **Informe Ambiental** de fecha 14 de abril de 2025 por el Geógrafo D. Ángel Nicolás García Quintana, que ratifica que esta modificación menor no tiene efectos significativos sobre el Medio Ambiente y que, por tanto, estamos ante evaluación estratégica simplificada, respetando los requisitos exigidos por la legislación sectorial (art. 29 LEA).

Respecto de la evaluación ambiental estratégica ordinaria (DIE) presentada a instancias de **D. Santiago Santana Cazorla**, no se tiene constancia que el promotor haya subsanado el requerimiento practicado por órgano ambiental el 30 de enero de 2025. Conforme a lo expuesto, y entendiendo que la falta de subsanación de las carencias advertidas y requeridas para su subsanación, imposibilitan que se continúe el procedimiento de evaluación ambiental, de manera que se podrá tener por desistido de su petición conforme al artículo 68 de la LPAC.

De conformidad con lo establecido en el artículo 22.2c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, la aprobación de la Modificación Menor del Planeamiento General corresponde al Pleno del Ayuntamiento.

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 16-04-2025 10:23:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B5CD6A143AFF0C1DB2FB1F3F43543CAE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B5CD6A143AFF0C1DB2FB1F3F43543CAE

Fecha de sellado electrónico: 07-07-2025 10:51:46 - 8/10 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:59

Asimismo, se deja constancia que, en el Expediente Administrativo remitido, consta escrito de alegaciones y documentación adjunta, de carácter no ambiental, relativas a la disposición y posesión de un inmueble localizado en la delimitación de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación municipal. El órgano ambiental municipal deberá advertir al órgano sustantivo de tal circunstancia para la adopción de las medidas que, en su caso, resulten oportunas.

En conclusión, a la fecha de emisión del presente informe, el contenido del expediente, respecto de la solicitud presentada a instancias de **Cárnica Global, S.L. y Sres. Del Castillo, cumple** con los requisitos sustanciales exigibles.

4. CONCLUSIONES

Vista la normativa de aplicación que se cita, así como el procedimiento y requisitos exigidos por la legislación sectorial, en atención al trámite de admisión de la solicitud, se informa:

Primero.- Que hasta la emisión del presente informe se **ha cumplido** con el procedimiento establecido.

Segundo.- Que al respecto del contenido documental del expediente, a fecha de emisión del presente informe, el expediente **cumple** con los requisitos de contenido sustanciales exigibles, respecto de la solicitud presentada a instancias de **Cárnica Global, S.L. y Sres. Del Castillo**.

Tercero.- Que consta en el expediente **Informe Ambiental** que analiza la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación presentada a instancias de **Cárnica Global, S.L. y Sres. Del Castillo**.

Que dicho documento ambiental concluye que la solicitud presentada:

> ***"ÚNICA.-*** *De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 29.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, el Documento Ambiental Estratégico cumple con los requisitos de la legislación sectorial exigidos, para esta fase procedimental."*

Cuarto.- Que a la vista de cuanto precede y de conformidad con lo dispuesto en la LEA y Reglamento Orgánico Municipal del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana que regula la Comisión de Evaluación Ambiental de los Planes Urbanísticos y Proyectos, este jurídico informa en sentido **FAVORABLE** la admisión a trámite de la solicitud de evaluación ambiental estratégica simplificada de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación, presentada a instancias de **Cárnica Global, S.L. y Sres. Del Castillo**.

Quinto.- Se deberá dar traslado al órgano sustantivo de las alegaciones y documentación adjunta, de carácter no ambiental, relativas a la disposición y posesión de un inmueble localizado en la delimitación de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación.

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 16-04-2025 10:23:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B5CD6A143AFF0C1DB2FB1F3F43543CAE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B5CD6A143AFF0C1DB2FB1F3F43543CAE

Fecha de sellado electrónico: 07-07-2025 10:51:46 - 9/10 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:59

5. PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

En base a los antecedentes y consideraciones jurídicas expuestas, se informa en sentido **FAVORABLE** respecto a la admisión a trámite de la solicitud de **Cárnica Global, S.L. y Sres. Del Castillo** de evaluación ambiental estratégica simplificada de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación, y en consecuencia, se propone al Órgano Ambiental el siguiente Acuerdo:

Primero.- Iniciar el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada relativa a la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación.

Segundo.- Someter a Consultas de las Administraciones Públicas que por razón de la materia o territorio puedan verse afectadas en el ejercicio de sus competencias, y de las personas interesadas, por un plazo de 45 días, el Borrador del documento técnico de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación y el Documento Ambiental Estratégico, conformado por la documentación técnica aprobada por el Pleno municipal, el 26 de septiembre de 2024, y su posterior subsanación.

Tercero.- Publicar el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias, en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia y en el Tablón de Anuncios de la Sede Electrónica del Ayuntamiento.

Cuarto.- Dar traslado al órgano sustantivo del escrito de alegaciones y documentación adjunta que obra en el Expediente, en relación a la disposición y posesión de un inmueble localizado en la delimitación de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación municipal, a los efectos de que los servicios municipales adopten las medidas que, en su caso, resulten oportunas.

Quinto.- Notificar la presente resolución al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

Contra este presente acto de trámite no cabe interponer recurso, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 112.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Firmado digitalmente por:
ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES NAVARRO
Fecha y hora: 16.04.2025 10:23:01

Antonio del Castillo-Olivares Navarro
Abogado

En Las Palmas de Gran Canaria, a fecha de la firma electrónica

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 16-04-2025 10:23:01

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): B5CD6A143AFF0C1DB2FB1F3F43543CAE
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/B5CD6A143AFF0C1DB2FB1F3F43543CAE

Fecha de sellado electrónico: 07-07-2025 10:51:46 - 10/10 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:27:59

Instrumento: MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN N.º 47 DEL P.G.O. EXPEDIENTE 2021003123

INFORME AMBIENTAL

Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Modificación Menor De La Unidad de Ejecución Nº47. Del PGO de San Bartolomé de Tirajana

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 17:32:46

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): FA9F51F24770DAEC2853D97E409192E2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FA9F51F24770DAEC2853D97E409192E2

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2025 13:25:35 Ver sello - 1/14 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:28:01

INDICE

1. OBJETO. 3

2. ANTECEDENTES 3

3. DOCUMENTACIÓN 3

4. CONSIDERACIONES AMBIENTALES 4

5. CONCLUSIONES 13

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 17:32:46

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): FA9F51F24770DAEC2853D97E409192E2

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FA9F51F24770DAEC2853D97E409192E2

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2025 13:25:35 - 2/14 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:28:01

1. OBJETO.

El objeto de este informe es el análisis de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana.

2. ANTECEDENTES

El documento objeto de análisis fue requerido para subsanaciones, al ser presentado tres documentos ambientales diferentes para cada una de las actuaciones existentes en la unidad (de distintos propietarios). Dichas subsanaciones son presentadas, y englobadas en un solo uno Documento Ambiental Estratégico.

Dicho documento se presenta mediante instancia suscrita por los representantes de la mercantil Cárnica Global, S.L. y Sres. Del Castillo, con Reg. de Entrada núm. REGAGE25e00022135530, de 21 de marzo de 2025, para aclarar la cuestión de la modificación del ambientalista que redacta el DAE, exponiendo que:

"IV.- Que ambas partes hemos elegido al ambientalista don ROSENDO LÓPEZ LÓPEZ, de la empresa Evalúa Soluciones Ambientales, para realizar las subsanaciones requeridas.

V.- De las iniciativas presentadas Cárnica Global y la Familia del Castillo, asumen la misma siendo ella la alternativa 2, de manera que el Borrador es el redactado por ITC-Jaraba y el DAE es el que se acompañó a la subsanación requerida presentado el pasado febrero por las dos partes y redactado por Evalúa."

Respecto al requerimiento practicado al promotor S. Santana Cazorla, no se tiene constancia de que haya procedido a la subsanación de la documentación presentada.

En consecuencia, y, de acuerdo con el contenido del Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, de 26 de septiembre de 2024 (Antecedente 2.10), así como a la vista de las conclusiones de los Informes Técnico y Jurídico municipales (Antecedentes 2.8 y 2.9), procede valorar el cumplimiento de los requisitos de la iniciativa asumida, conjuntamente, por los promotores Cárnica Global, S.L. y Sres. Del Castillo, conformada por el Borrador redactado por ITC (D. Francisco González González-Jaraba) y el DAE redactado por Evalúa Soluciones Ambientales (D. Rosendo López López), que constan aportados al Expediente."

Por tanto, el informe elaborado se corresponde al DAE presentado por la empresa Evalúa soluciones ambientales.

3. DOCUMENTACIÓN

Este informe se realiza en base a la documentación remitida por el Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, para la realización del Informe ambiental, que incluye:

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 17:32:46

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): FA9F51F24770DAEC2853D97E409192E2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FA9F51F24770DAEC2853D97E409192E2

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2025 13:25:35 - 3/14 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:28:01

- Documento Ambiental Estratégico (febrero 2025), compuesto por la Memoria Documento Ambiental Estratégico, con 136 folios

La memoria del DAE, cuyo índice principal es el siguiente:

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES E INTRODUCCIÓN 3
2.- MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCESO DE EVALUACIÓN ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA 6
3.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN MENOR 9
4.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PROPUESTA Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES 11
4.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO 11
4.2.- ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES. MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS 15
5.- EL DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN MENOR 22
6.- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN MENOR EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO 23
6.1.- SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO 23
6.2.- GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA 26
6.2.- EDAFOLOGÍA Y ÁREAS DE INTERÉS AGRÍCOLA 30
6.3.- CLIMA Y CALIDAD DEL AIRE 31
6.4- HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA 34
6.5.- FLORA Y VEGETACIÓN. ÁREASDE INTERÉS FLORÍSTICO 40
6.6.- FAUNA 45
6.7.- PAISAJE 47
6.8.- PAISAJE 47
6.8.- PATRIMONIO CULTURAL 53
6.9.- ÁREAS PROTEGIDAS 53
6.10.- USOS E INFRAESTRUCTURAS 54
6.11.- POBLACIÓN, SOCIOECONOMÍA Y PERSPECTIVA DE GÉNERO 56
6.12.- RIESGOS 58
7.- CUALQUIER PROBLEMA MEDIOAMBIENTAL EXISTENTE, QUE SEA RELEVANTE PARA EL PLAN, INCLUYENDO EN PARTICULAR LOS PROBLEMAS RELACIONADOS CON CUALQUIER ZONA DE ESPECIAL IMPORTANCIA MEDIOAMBIENTAL, COMO LAS ZONAS DESIGNADAS DE CONFORMIDAD CON LA LEGISLACIÓN APLICABLE SOBRE ESPACIOS NATURALES Y ESPECIES PROTEGIDAS Y LOS ESPACIOS PROTEGIDOS DE LA RED NATURA 2000 65
8.- CARACTERÍSTICAS MEDIOAMBIENTALES DE LAS ZONAS QUE PUEDEN VERSE AFECTADAS DE MANERA SIGNIFICATIVA Y SU EVOLUCIÓN TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO ESPERADO EN EL PLAZO DE VIGENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR 67
9.- EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES DE LA MODIFICACIÓN MENOR 72
9.1.- METODOLOGÍA CARACTERIZACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS 73
9.2.- VALORACIÓN DETALLADA Y SIGNO DE LOS IMPACTOS Y DE SUS PROBABLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS INDUCIDOS POR LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LA MODIFICACIÓN MENOR. ..77
10.- INCIDENCIAS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES 98
10.1.- PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA 98
10.2.- DETERMINACIONES DEL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DEL PAISAJE DE GRAN CANARIA. (PTE – 05) 100
10.3.- DETERMINACIONES DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL PTE-21 CORREDOR DE TRANSPORTE PÚBLICO CON INFRAESTRUCTURA PROPIA Y MODO GUIADO ENTRE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Y MASPALOMAS, EN LAS ZONAS DE SAN AGUSTÍN-SAN FERNANDO DE MASPALOMAS Y TARAJALILLO – LILOLANDIA. (PTE – 21) 101
10.4.- PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR (PTEOTI-GC) 105
10.5.- DETERMINACIONES DEL PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE ESTRUCTURACIÓN Y REGENERACIÓN DEL ESPACIO CONSOLIDADO DE PLAYA DEL INGLÉS (PTP – 08) 107
10.6.- PLANTEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE EN SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA 108
11.- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS. 114
12.- MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS PARA CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA MODIFICACIÓN MENOR PROPUESTA, TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO 115
12.1.- FASE DE PLANIFICACIÓN Y FASE DE OBRAS. 115
12.2.- FASE OPERATIVA: FUNCIONAMIENTO 122
13.- PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL 124
13.1.- OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL. 124
13.2.- ETAPAS DEL PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL. 124
13.3.- INDICADORES DE IMPACTO Y PARÁMETROS DE CONTROL 125
13.4.- ETAPA DE VERIFICACIÓN Y ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL 126
13.5.- ETAPA DE REDEFINICIÓN DEL PVA. 135
13.6.- ETAPA DE EMISIÓN Y REMISIÓN DE INFORMES. 135
14.- CONCLUSIÓN. 136

4. CONSIDERACIONES AMBIENTALES

El presente apartado valora desde un punto de vista técnico-ambiental si la documentación aportada para el trámite de consulta de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la *Modificación Menor Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO*

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 17:32:46

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): FA9F51F24770DAEC2853D97E409192E2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FA9F51F24770DAEC2853D97E409192E2

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2025 13:25:35 - 4/14 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:28:01

de San Bartolomé de Tirajana, se ajusta a los criterios establecidos para el procedimiento de evaluación ambiental simplificada, de acuerdo a lo previsto por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (en adelante, LEA), por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, Ley 4/2017), así como en el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (en adelante, Reglamento de Planeamiento). Este proceso comprende tres niveles de análisis:

1. Valorar si el Modificación Menor se ajusta las condiciones para someterse a la evaluación ambiental simplificada (Art. 6 de la LEA).

2. Valorar la adecuación de los contenidos aportados a los requerimientos de la LEA y al Reglamento de Planeamiento de Canarias, en cuanto al Documento Ambiental Estratégico.

3. Valorar la ausencia de efectos significativos (Anexo V LEA).

Aunque se trata de una Modificación Menor y según el reglamento de planeamiento en el Capítulo V. **Alteración de los instrumentos de ordenación** en su artículo 106, punto 3 dice:

"…las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tienen efectos significativos en el medio ambiente y, en consecuencia, si deben someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.."

Desde el punto de vista ambiental, se observa que resulta correcto iniciar el procedimiento de evaluación simplificada ya que no afecta a espacios de la Red Natura 2000, de conformidad a lo establecido en el artículo 6 de la LEA.

PRIMERO.- Consideraciones técnicas al documento

En el apartado 2 del Documento Ambiental Estratégico (DAE) se desarrolla la argumentación de la adecuación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica Simplificada de la *Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana*, con los supuestos regulados en el artículo 6.2 de la LEA, como requisito para justificar el supuesto legal de la evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan.

Desde el punto de vista ambiental, se observa que resulta correcto iniciar el procedimiento de evaluación simplificada ya que no afecta a espacios de la Red Natura 2000, de conformidad a lo establecido en el artículo 6 de la LEA.

SEGUNDO.- Documento Ambiental Estratégico. Análisis de contenidos.

El Documento Ambiental Estratégico debe incluir los contenidos requeridos en el artículo 29.1 de la LEA y en el Capítulo II del Anexo del Reglamento de Planeamiento, según se detalla a continuación:

a) Los objetivos de la planificación.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 17:32:46

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): FA9F51F24770DAEC2853D97E409192E2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FA9F51F24770DAEC2853D97E409192E2

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2025 13:25:35 - 5/14 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:28:01

El Reglamento de Planeamiento establece que en este apartado se han de desarrollar los siguientes contenidos:

> *"Los objetivos del instrumento de ordenación: se describirán los objetivos concretos y específicos (evitando las generalidades e imprecisiones) de la propuesta, incluidos los objetivos de índole ambiental. Se justificará la necesidad de llevar a cabo el instrumento de ordenación, y se indicará, en su caso, la normativa por la que se promueve y desarrolla."*

El documento ambiental desarrolla en su apartado 3 "Objetivos de la Modificación", los objetivos generales y específicos del documento, donde se incluyen los Criterios Objetivos ambientales específicos de la Modificación Menor.

b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

El apartado 4 del documento ambiental estratégico de la Modificación Menor, establece el ámbito objeto de la Modificación Menor, los antecedentes, la descripción y las alternativas de esta.

La Modificación Menor pretende el cambio de uso de la parcela deportiva y el incremento de edificabilidad de todo el suelo incluido en la UE N.º 47, que permita la intervención en el desarrollo y la gestión de este suelo.

Se exponen las siguientes alternativas.

Alternativa 0. Modelo Ordenado por el PGOU

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

La alternativa 0, se corresponde con el escenario en el que se conserva la ordenación establecida en el PGO vigente, por lo que no puede considerarse como una alternativa de ordenación.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 17:32:46

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): FA9F51F24770DAEC2853D97E409192E2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FA9F51F24770DAEC2853D97E409192E2

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2025 13:25:35 - 6/14 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:28:01

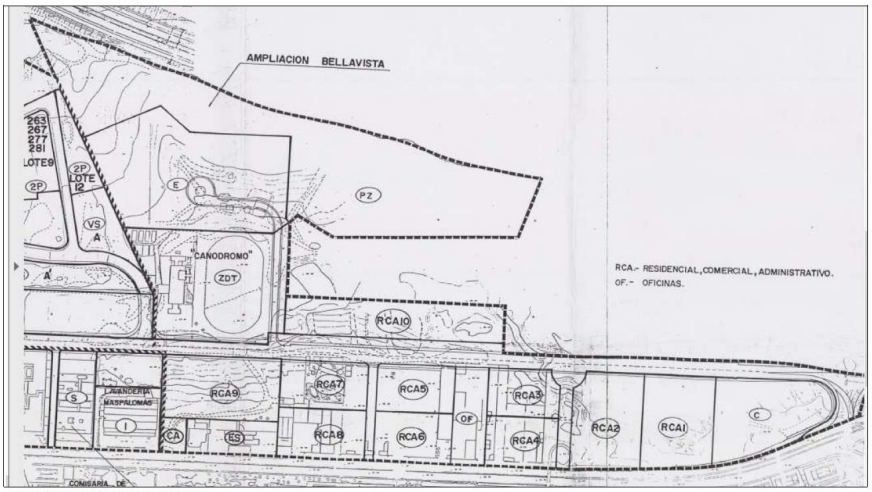


Figura 4. **Representación gráfica de la Alternativa 0.**

B. DATOS BÁSICOS	
B 1. Superficie	165.000 m²
B 2. Ordenanza	Uso de Residencial Permanente

C. OBJETIVOS
-EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS
-EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

D. CESIONES

E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO
El plazo de edificación será de 4 años desde la entrega de la Urbanización al Ayuntamiento

F. GESTIÓN: COMPENSACIÓN	**G. PLAZO:** 2 AÑOS

PARCELA	SUPERFICIE M²	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	M² CONSTRUIBLES
RCA1	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA2	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA3	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA4	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA5	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA6	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA7	4.320,00	0,8	3.456,00
RCA8	4.320,00	0,8	3.456,00
RCA9	8.125,00	0,8	6.500,00
RCA10	11.500,00	0,8	9.200,00
OF	3.600,00	0,6	2.160,00
ES	3.200,00	0,25	800
C	8.600,00	1,5	12.900,00
CA	880	1	880
ZD	18.000,00	0,26	4.703,00
TOTAL	**91.895,00**	**0,73**	**67.512,00**

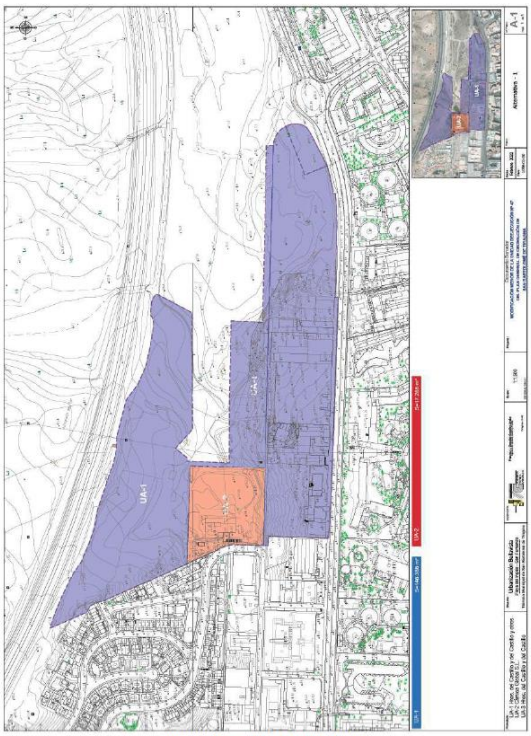
Alternativa 1. Desarrollo del suelo a través de dos UA de forma Independiente.

En esta alternativa 1, en la que se plantea el desarrollo independiente del suelo que pertenece al propietario del Canódromo del resto, se comprueba a continuación y se garantiza que se cumple con las superficies de cesiones y dotaciones con arreglo a la legislación de aplicación en cada una de las Unidades de Actuación.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 17:32:46

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): FA9F51F24770DAEC2853D97E409192E2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FA9F51F24770DAEC2853D97E409192E2

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2025 13:25:35 - 7/14 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:28:01



Representación gráfica de la Alternativa 1.

Alternativa 2 Desarrollo y gestión del suelo a través de tres U A de forma independiente

Esta alternativa 2 de ordenación, que, a diferencia de la alternativa 1, permitirá el desarrollo y gestión de cada una de las Unidades de Actuación de forma independiente, queda vinculada igualmente a tres cuestiones fundamentales. Por un lado, la canalización del barranco, conectando la canalización existente en Bellavista y que muere en la fachada del antiguo Canódromo, con el Barranco de El Veril o Cañizo, que le afectará exclusivamente a la Unidad de Actuación 2, la que afecta a la parcela del antiguo Canódromo, en la gestión y desarrollo de esa pieza de suelo.

La gestión de esta Unidad de Actuación 2 también queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, vial paralelo a la GC-500, que conecta la urbanización colindante de Bellavista con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril.

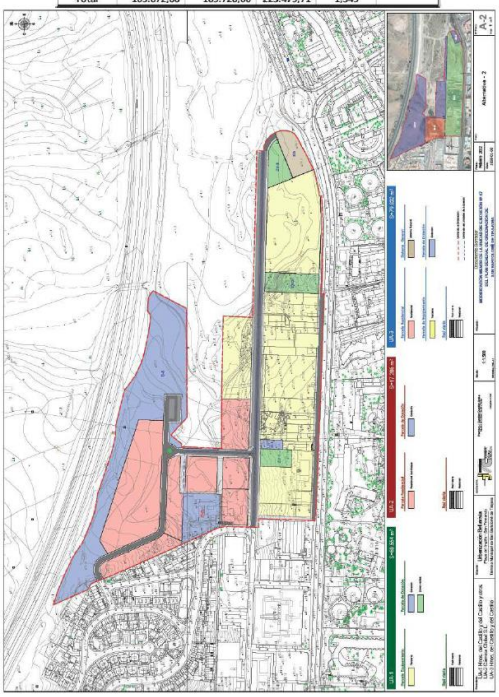
Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 17:32:46

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): FA9F51F24770DAEC2853D97E409192E2

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FA9F51F24770DAEC2853D97E409192E2

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2025 13:25:35 - 8/14 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:28:01

	Superficie	Sup. Edif.	UA	AM	Diferencial
UA1	68.554,00	48.428,00	98.717,00	1,440	6,75%
UA2	17.286,00	25.008,00	23.875,71	1,381	2,39%
UA3	79.832,00	96.284,00	100.887,00	1,264	-6,32%
Total	165.672,00	169.720,00	223.479,71	1,349	



Una vez analizada la información de las alternativas, se observa que se adecua para una Modificación Menor.

En relación con los aspectos de interés en la evaluación ambiental, dejando a un lado las Alternativas 0 que no se pueden considerar una verdadera alternativa a la Ordenación de la Modificación Menor, se aprecia que se ha desarrollado una evaluación de las alternativas planteadas.

c) El desarrollo previsible del plan o programa.

El Reglamento de Planeamiento establece que en este apartado se han de desarrollar los siguientes contenidos:

> "Deberá relacionarse los instrumentos de desarrollo y de tramitación que serán necesarios para ejecutar las determinaciones del instrumento de ordenación (por ejemplo, planes territoriales parciales, planes parciales, proyectos de ejecución, etc.)."

El DAE presentado desarrolla dicho aspecto en el apartado 5 del mismo.

d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.

La caracterización ambiental de la situación del medio ambiente se realiza en el punto 6 del Documento Ambiental Estratégico.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 17:32:46

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): FA9F51F24770DAEC2853D97E409192E2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FA9F51F24770DAEC2853D97E409192E2

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2025 13:25:35 - 9/14 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:28:01

En dicho punto se desarrolla y se caracteriza el medio ambiente tal y como se recoge en el Reglamento de Planeamiento, que establece que en el Documento Ambiental Estratégico debe figurar:

> *"Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan en el ámbito territorial afectado: deben identificarse y describirse los factores ambientales que guarden relación con los objetivos del instrumento de ordenación. Como punto de partida, se tendrán en cuenta en este apartado las siguientes materias: geología y geomorfología, flora y fauna, hidrología y geomorfología, edafología, población y perspectiva de género, contaminación atmosférica, factores climáticos, cambio climático, patrimonio cultural y paisaje. También deben describirse aquellos problemas ambientales existentes en el ámbito de actuación del instrumento de ordenación, destacando, si fuera el caso, la posibilidad de solucionarlos a través de las propuestas de ordenación planteadas. Este análisis debe realizarse siguiendo los criterios expuestos en los apartados 2 b) y 2 d) (Sección segunda) del Anexo del Reglamento:*
>
> *"2.b) (…) En el caso del análisis de las variables ambientales se tendrán en cuenta cuando correspondan las siguientes: geología y geomorfología, flora y fauna, población con incorporación de la perspectiva de género, paisaje, edafología, hidrología e hidrogeología, factores climáticos, patrimonio cultural, así como cualquier otro aspecto relacionado con los objetivos del instrumento de ordenación (es importante evitar el análisis de variables ambientales superfluas y no relevantes de cara a los objetivos de ordenación). Para cada uno de los aspectos mencionados deben tratarse los siguientes contenidos:*
>
> *Descripción de cada aspecto ambiental de acuerdo con los criterios señalados más adelante. Esta información debe ser precisa, evitando contenidos que no tienen relevancia para la evaluación.*
>
> *Delimitación gráfica mediante base cartográfica de las zonas que presenten un mayor interés desde el punto de vista de su conservación (áreas de interés).*
>
> *Delimitación gráfica mediante base cartográfica de áreas problemáticas desde el punto de vista de los riesgos.*
>
> *Evolución prevista de cada aspecto ambiental de acuerdo a la organización y programación temporal del instrumento de ordenación.*
>
> *Se identificarán los impactos existentes teniendo en cuenta cual es la voluntad, posibilidad y oportunidad de arbitrar soluciones a través de las determinaciones*

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 17:32:46

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): FA9F51F24770DAEC2853D97E409192E2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FA9F51F24770DAEC2853D97E409192E2

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2025 13:25:35 - 10/14 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:28:01

del instrumento de ordenación. Para cada uno de ellos se debe indicar la localización, alcance espacial, agentes implicados, causas, etc."

"2.d) Las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan.

Se trata de hacer una superposición de las determinaciones de ordenación propuestas con las variables ambientales. Como resultado se obtiene, para cada determinación, qué variables ambientales están afectadas y si existen áreas de interés dentro de sus límites. Debe indicarse también, para cada ámbito, si existen problemas derivados de las características del territorio que pusieran en duda su existencia de la forma en la que se propone en el instrumento de ordenación. (…) Por todo ello, se propone analizar la incidencia de las determinaciones del instrumento de ordenación en las variables ambientales a través de tablas resumen…"

En base a los contenidos de la Modificación Menor y a los criterios para el análisis de los aspectos ambientales que se desarrolla en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se observa que se desarrolla el análisis de los aspectos ambientales necesarios para el desarrollo de la Modificación Menor, adecuada al ámbito objeto de análisis.

e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.

En el punto 9 del Documento Ambiental Estratégico se desarrolla la caracterización de los impactos previsibles de la Modificación Menor sobre distintos factores ambientales y sobre el paisaje.

Siendo su desarrollo y aplicación adecuada al ámbito analizado.

f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

El punto 10 del Documento Ambiental Estratégico se recoge este aspecto con las distintas afecciones en base a los distintos planes sectoriales y territoriales que afectan al ámbito. En el mismo se reseña de qué manera afecta a la pieza el PTE 5 del Paisaje de Gran Canaria (UAP 73 Maspalomas), el PTE 21 Corredor de Transporte público, y el PTP 8 de Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés.

h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

En el apartado 11 del Documento Ambiental Estratégico se exponen los motivos de la selección de las alternativas contempladas y un completo análisis de las distintas alternativas y sus posibles afecciones

g) La motivación de la aplicación del procedimiento de la evaluación Ambiental simplificada

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 17:32:46

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): FA9F51F24770DAEC2853D97E409192E2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FA9F51F24770DAEC2853D97E409192E2

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2025 13:25:35 - 11/14 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:28:01

El análisis de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se realiza en el apartado 8 del Documento Ambiental Estratégico.

i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.

En relación con las medidas previstas para prevenir, reducir y en la medida de lo posible, corregir los posibles efectos negativos sobre el medioambiente y el territorio, se recogen en el punto 12 del Documento Ambiental Estratégico.

j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

El punto 13 del Documento Ambiental Estratégico se desarrolla de programa de vigilancia ambiental, donde se establecen indicadores generales, exponiéndose las situaciones de partida, las unidades o criterios de valoración, las fuentes o mecanismos de obtención de la información para su valoración. Además, el planteamiento de dichos indicadores responde a los términos establecidos en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, que recoge que:

"El programa de vigilancia ambiental está compuesto por el conjunto de medidas que garantizan, una vez que el instrumento de planeamiento ha entrado en vigor, que las medidas correctoras propuestas en el procedimiento de Evaluación Ambiental se cumplen. El otro objetivo del programa de vigilancia ambiental es verificar la eficacia de tales medidas, a la vez que se comprueba el grado de ajuste de nivel de afección previsto a nivel de afección que finalmente se produce".

TERCERO.- Determinación de la existencia de efectos ambientales significativos.

La LEA establece en su art. 31, que para establecer la existencia de posibles efectos ambientales significativos se deberá tener en cuenta los criterios establecidos en el Anexo V de la citada Ley. Estos criterios son los siguientes:

ANEXO V (LEA) **Criterios mencionados en el artículo 31 para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.**
1. Las características de los planes y programas, considerando en particular: *a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones, y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.* *b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.* *c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.*

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 17:32:46

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): FA9F51F24770DAEC2853D97E409192E2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FA9F51F24770DAEC2853D97E409192E2

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2025 13:25:35 - 12/14 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:28:01

d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.

e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.

2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:

a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.

b) El carácter acumulativo de los efectos.

c) El carácter transfronterizo de los efectos.

d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidos, por ejemplo, a accidentes).

e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).

f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:

1.º Las características naturales especiales.

2.º Los efectos en el patrimonio cultural.

3.º La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.

4.º La explotación intensiva del suelo.

5.º Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

La evaluación ambiental estratégica simplificada que se presenta en el Documento Ambiental Estratégico de la *Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana*, se concluye que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos planteados en el documento ambiental estratégico.

5. CONCLUSIONES

ÚNICA.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 29.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, el Documento Ambiental Estratégico cumple con los requisitos de la legislación sectorial exigidos, para esta fase procedimental.

Sin perjuicio de los informes jurídico y técnico, que se emitan a este respecto, es cuanto cumple informar salvo mejor criterio.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 17:32:46

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): FA9F51F24770DAEC2853D97E409192E2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FA9F51F24770DAEC2853D97E409192E2

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2025 13:25:35 - 13/14 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:28:01

Sin perjuicio de los informes jurídico y técnico, que se emitan a este respecto, es cuanto cumple informar salvo mejor criterio.

Las Palmas de Gran Canaria a 14 de abril de 2025

Ángel Nicolás García Quintana

Geógrafo

GARCIA QUINTANA ANGEL NICOLAS - 42844214K

Firmado digitalmente por GARCIA QUINTANA ANGEL NICOLAS - 42844214K
Fecha: 2025.04.14 17:32:46 +01'00'

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 17:32:46

Nº expediente administrativo: 2021-003123 Código Seguro de Verificación (CSV): FA9F51F24770DAEC2853D97E409192E2
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/FA9F51F24770DAEC2853D97E409192E2

Fecha de sellado electrónico: 18-06-2025 13:25:35 - 14/14 - Fecha de emisión de esta copia: 23-09-2025 07:28:01

INFORME JURÍDICO SOBRE LA ADMISIBILIDAD DE LA SOLICITUD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana

Expediente:	**3123/2021**
Asunto:	Solicitud de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana
Trámite	Informe de admisibilidad
Promotor:	Cárnica Global, S.L.; Sres. del Castillo y del Castillo y otros

---

ÍNDICE:

1. OBJETO 2
2. ANTECEDENTES 2
3. CONSIDERACIONES JURÍDICAS 6
   3.1. NORMATIVA 6
   3.2. PROCEDIMIENTO 6
   3.3. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL EXPEDIENTE 8
4. CONCLUSIONES 9
5. PROPUESTA DE RESOLUCIÓN 10

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 16-04-2025 10:23:01
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-016792	Fecha: 07-07-2025 14:37

Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): 002616014A2F59F6C03A1B65C5861C12
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/002616014A2F59F6C03A1B65C5861C12

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2025 07:34:05 Ver sello - 1/10 - Fecha de emisión de esta copia: 08-07-2025 07:34:07

1. OBJETO

El objeto de este informe versa sobre el examen de la documentación remitida por el órgano ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, en relación a la solicitud efectuada para la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación, a los efectos de su admisibilidad formal para su tramitación.

El objeto de las solicitudes formuladas en el expediente de referencia, lo constituye a la modificación de la ordenación de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, clasificada como suelo urbano y cuya ordenación consta incorporada al planeamiento vigente (BOP núm. 61, de 11/05/2012).

En relación con el expediente de referencia, de conformidad con la normativa que se cita en las consideraciones jurídicas y restante de aplicación al caso, se emite el presente informe jurídico de conformidad con lo establecido por el artículo 29 de la Ley 21/2019, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y el Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, sobre la admisibilidad de la solicitud de evaluación ambiental estratégica.

2. ANTECEDENTES

2.1.- Mediante Decreto del Concejal-Delegado del Área de Urbanismo, Deportes, Mayores, Playas y Policía Local, de fecha 11 de noviembre de 2021, se resolvió la **incoación** de expediente administrativo de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana de la Unidad de Ejecución nº 47 Bellavista, solicitada por la mercantil “Cárnica Global, S.L.”.

2.2.- Con fecha 28 de abril de 2022, el Ayuntamiento Pleno de San Bartolomé de Tirajana, adoptó acuerdo de **inicio del procedimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada,** en relación al expediente de aprobación de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación solicitada a instancias de la mercantil **“Cárnica Global, S.L.”** que se está tramitando en el Ayuntamiento como Expte. nº 3123/2021.

2.3.- En el expediente remitido, consta que, con posterioridad a la solicitud que dio lugar a la adopción del acuerdo de 28 de abril de 2022, se presentaron en sede municipal las siguientes solicitudes que constan incorporadas al Expte. nº 3123/2021:

- Modificación Menor del PGOU-96 en la Unidad de Ejecución 47, Ampliación Bellavista y Documento Inicial Estratégico (DIE), presentados para la evaluación ambiental estratégica ordinaria a instancias de D. José Francisco Henríquez Sánchez (Reg. de entrada nº 2022-008084, de 21.04.2022), en representación de **D. Santiago Santana Cazorla** [Folios 779 a 955 del Expediente Administrativo remitido].

- Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana y Documento Ambiental Estratégico (DAE), presentados para la evaluación ambiental estratégica simplificada a instancias de D. Antonio José Marrero Falcón (Reg. de entrada nº 2022-017936, de 02.09.2022), en representación de los integrantes de la familia Del Castillo (**Sres. Del Castillo** en lo sucesivo) enumerados en la instancia presentada por registro general [Folios 1024 a 1295 del Expediente Administrativo remitido].

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 16-04-2025 10:23:01
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-016792	Fecha: 07-07-2025 14:37

Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): 002616014A2F59F6C03A1B65C5861C12
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/002616014A2F59F6C03A1B65C5861C12

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2025 07:34:05 - 2/10 - Fecha de emisión de esta copia: 08-07-2025 07:34:07

En relación con estas dos solicitudes de modificación menor del planeamiento en el ámbito de la Unidad de Ejecución 47, Ampliación Bellavista presentadas a instancias de D. Santiago Santana Cazorla y los Sres. Del Castillo, inicialmente, *no constaba informe de los servicios municipales ni acuerdo del órgano sustantivo* para la tramitación de los procedimientos de modificación menor y su evaluación ambiental estratégica.

2.4.- Con fecha 13 de abril de 2023, el órgano ambiental municipal acordó por unanimidad:

> **"*Primero.-*** *Devolver al órgano sustantivo el expediente administrativo y, atendiendo a la existencia de tres solicitudes de modificación menor, para que proceda a adoptar los trámites establecidos por el artículo 29 de la LEA, debiendo concretar previa emisión de los correspondientes informes técnico y jurídico, qué propuesta de modificación menor (de las tres iniciativas presentadas) deberá someterse a evaluación ambiental estratégica, y, en su caso, acuerde el inicio del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica, relativa a la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, y su posterior remisión al órgano ambiental.*
>
> ***Segundo.-*** *Deberá advertirse al órgano sustantivo que las solicitudes presentadas a instancias de D. Santiago Santana Cazorla y los Sres. Del Castillo deben someterse a las comprobaciones y trámites previstos por los artículos 18 y 29 de la LEA, respectivamente, y someterlas a los informes técnico y jurídico, y, en su caso, acuerde el inicio del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica de dichas solicitudes y su posterior remisión al órgano ambiental para continuar con el procedimiento.*
>
> ***Tercero.-*** *Notificar la presente resolución al órgano sustantivo.*"

2.5.- Según consta en el Expediente Administrativo [Folios 1357 – 1359 del Expediente Administrativo remitido], el órgano ambiental municipal remitió a los promotores el acuerdo adoptado en sesión de 13 de abril de 2023.

Consta Diligencia de fecha 19/05/2023 [Folios 1360 - 1361 del Expediente Administrativo remitido], por la que se **remite al órgano sustantivo** el Expte. núm. 3123/2021 "*para que proceda a adoptar los trámites establecidos por el artículo 29 de la LEA, debiendo concretar qué propuesta de modificación menor deberá someterse a evaluación ambiental estratégica, y, en su caso, acuerde el inicio del procedimiento y su posterior remisión al órgano ambiental*".

2.6.- Mediante Requerimiento con Reg. de Salida núm. 2024-006904, de 8 de agosto de 2024 [Folios 1362 - 1363 del Expediente Administrativo remitido], se requirió a los promotores Sres. Del Castillo para la aportación del documento Borrador del plan antes de la remisión al Órgano Ambiental Municipal, en formato digital y firmado por el técnico redactor.

2.7.- Que, con fecha 12 de agosto de 2024 (Reg. de Entrada núm. REGAGE24e00060746848), los promotores Sres. Del Castillo presentan documentación para **subsanar** el anterior requerimiento.

2.8.- Que, en el Expediente consta Informe Técnico municipal emitido con fecha 20 de septiembre de 2024 [Folios 1628 a 1657 del Expediente Administrativo remitido], en virtud del cual, una vez analizado el contenido de las mismas, y en contestación al requerimiento de la Comisión de Evaluación Ambiental de fecha 13 de abril de

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 16-04-2025 10:23:01
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-016792	Fecha: 07-07-2025 14:37

Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): 002616014A2F59F6C03A1B65C5861C12
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/002616014A2F59F6C03A1B65C5861C12

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2025 07:34:05 - 3/10 - Fecha de emisión de esta copia: 08-07-2025 07:34:07

2023 en cuanto a que debe concretar qué propuesta de modificación menor deberá someterse a evaluación ambiental estratégica, se concluye que:

> "*Las alternativas 0, coinciden las tres propuestas presentadas en la clasificación de suelo suelo urbano remitido a la UE -47, la delimitación del plano de actuaciones y la ordenación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU'96).*
>
> *En cuanto a las Alternativas 1 (ordenación pormenorizada del PGOU96) que debe entenderse como Alternativa 0, la Alternativa 2 y la Alternativa 3 presentada por Santiago Santana Cazorla que justifica su condición de promotor en el documento, las alternativas de ordenación deben ser valoradas en el trámite de esta alteración de planeamiento, se propone la desestimación de las alternativas propuestas porque ambas alternativas 2 y 3 no son técnicamente viables ya que propone los ámbitos del antiguo Canódromo SUC-1 y las parcelas de acceso por la calle Moya SUC-2 como Suelo Urbano Consolidado, que no cumplen con los requisitos del artº 47.1a) de la Ley 4/2017 en cuanto servicios precisados por el plan general, este ámbito de Amplicación Bellavista que como consta en los antecedentes de planeamiento relacionados en este informe se ordena a través de un plan parcial en desarrollo de las normas subsiadiarias municipal (año 1986) sin que se haya ejecutado la gestión (cesiones) ni la urbanización conforme a la ordenación pormenorizada prevista por el planeamiento general.*
>
> *En cuanto a las alternativas 1 y 2 presentadas por Carnica Global, S.L y Susana del Castillo y del Castillo se propone a la Comisión de Evaluación Ambiental, Órgano Ambiental Municipal, que evalue ambientalmente las cuatro alternativas, incluyendo la Alternativa 0, por considerarse alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, seleccionándose aquella alternativa que resulte más equilibrada desde la perspectiva del desarrollo sostenible, previa ponderación de los aspectos económicos, sociales, territoriales y ambientales para la aprobación inicial.*"

2.9.- Que, en el Expediente Consta Informe Jurídico municipal emitido con fecha 20 de septiembre de 2024 [Folios 1658 a 1661 del Expediente Administrativo remitido], en virtud del cual, se propone:

> **"*PRIMERA*.- *REMITIR* *al* ***Órgano Ambiental Municipal*** *la solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada* ***DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN NUMERO 47 DE AMPLIACIÓN BELLAVISTA*** *en los términos señalados en el informe técnico obrante en el expediente, a los efectos de la elaboración del informe ambiental estratégico previsto en la Ley 4/2017 y Ley 21/2013, acompañando a este acuerdo la documentación legal y reglamentariamente exigida.*
>
> ***SEGUNDA.-*** *Dar traslado del acuerdo a cuantos figuren como interesados, con expresión de que contra el acuerdo no cabe interponer recurso alguno, por cuanto se trata de un acto de trámite."*

2.10.- Con fecha 26 de septiembre de 2024, el Ayuntamiento Pleno de San Bartolomé de Tirajana, adoptó acuerdo de inicio del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica, en relación al expediente de aprobación de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en la Unidad de Ejecución nº 47 Bellavista, concretando que:

> ***"PRIMERA.-****Comprobada la documentación y obtenido el informe favorable, procede acordar el inicio del trámite del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada y, consecuentemente, remitir el expediente al Órgano*

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 16-04-2025 10:23:01
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-016792	Fecha: 07-07-2025 14:37

Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): 002616014A2F59F6C03A1B65C5861C12
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/002616014A2F59F6C03A1B65C5861C12

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2025 07:34:05 - 4/10 - Fecha de emisión de esta copia: 08-07-2025 07:34:07

Ambiental Municipal, con la solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN NUMERO 47 DE AMPLIACIÓN BELLAVISTA en los términos señalados en el informe técnico obrante en el expediente, a los efectos de la elaboración del informe ambiental estratégico previsto en la Ley 4/2017 y Ley 21/2013, acompañando a este acuerdo la documentación legal y reglamentariamente exigida."

2.11.- De conformidad con lo dispuesto en los artículos 143.5 y 165.3 de la LSENPC y 112.4 del Reglamento de Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, se remitió al Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, los Borradores de las propuestas de Modificación Menor del Plan que se han presentado por los diferentes promotores, así como, los correspondientes DAE y DIE de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación municipal, de cada una de las tres iniciativas que se han indicado en el presente apartado, a los efectos de la elaboración del Informe Ambiental Estratégico.

2.12.- En el Expediente constan tres Informes Ambientales emitidos por el Geógrafo D. Ángel García Quintana, con fecha 24 de enero de 2025, así como Informe Jurídico emitido por este jurista, con fecha 29 de enero de 2025, donde se concluye en relación a cada una de las tres iniciativas presentadas, la necesidad de requerir a los promotores la subsanación del contenido de los Documentos Ambientales Estratégicos en los términos establecidos en los Informes Ambientales, con carácter previo a acordar el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada relativa a la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación.

2.13.- Previo requerimiento de subsanación remitido por el órgano ambiental a cada promotor el 30 de enero de 2025, en el Expediente consta la aportación de la siguiente documentación:

- Instancia presentada, con fecha 14 de febrero de 2025, por el representante de **Cárnica Global, S.L.** (Reg. de Entrada núm. 2025-3065), aportando documentación para la subsanación del requerimiento.

- Instancia presentada, con fecha 17 de febrero de 2025, por el representante de **Sres. Del Castillo** (Reg. de Entrada núm. 2025-3113 y 2025-1347), aportando documentación para la subsanación del requerimiento.

2.14.- Finalmente, mediante instancia suscrita por los representantes de la mercantil **Cárnica Global, S.L. y Sres. Del Castillo**, con Reg. de Entrada núm. REGAGE25e00022135530, de 21 de marzo de 2025 (Reg. de Entrada núm. 2025-6423, de 24 de marzo de 2025), **para aclarar la cuestión de la modificación del ambientalista que redacta el DAE, manifestando que:**

"*IV.- Que ambas partes hemos elegido al ambientalista don ROSENDO LÓPEZ LÓPEZ, de la empresa Evalúa Soluciones Ambientales, para realizar las subsanaciones requeridas.*

*V.- De las iniciativas presentadas Cárnica Global y la Familia del Castillo, asumen la misma **siendo ella la alternativa 2**, de manera que el Borrador es el redactado por ITC-Jaraba y el DAE es el que se acompaño a la subsanación requerida presentado el pasado febrero por las dos partes y redactado por Evalúa.*"

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 16-04-2025 10:23:01
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-016792	Fecha: 07-07-2025 14:37

Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): 002616014A2F59F6C03A1B65C5861C12
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/002616014A2F59F6C03A1B65C5861C12

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2025 07:34:05 - 5/10 - Fecha de emisión de esta copia: 08-07-2025 07:34:07

Respecto al requerimiento practicado al promotor **S. Santana Cazorla**, no se tiene constancia de que haya procedido a la subsanación de la documentación presentada.

En consecuencia, y, de acuerdo con el contenido del Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, de 26 de septiembre de 2024 (Antecedente 2.10), así como a la vista de las conclusiones de los Informes Técnico y Jurídico municipales (Antecedentes 2.8 y 2.9), procede valorar el cumplimiento de los requisitos de la iniciativa asumida, conjuntamente, por los promotores **Cárnica Global, S.L. y Sres. Del Castillo,** conformada por el **Borrador redactado por ITC** (D. Francisco González González-Jaraba) y el **DAE redactado por Evalúa Soluciones Ambientales** (D. Rosendo López López), que constan aportados al Expediente.

3. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

3.1. NORMATIVA

Vista la siguiente normativa, y demás de aplicación al caso:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (LEA).

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, (LPACAP).

- Reglamento Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de Entidades Locales, RD 2568/1986, de 28 de noviembre (ROF) y Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, Decreto de 17 de junio 1955.

- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC).

- Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 181/2018, de 26 de diciembre (RPC).

- El Reglamento Orgánico Municipal del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, en sus artículos 186 a 199 regula la Comisión de Evaluación Ambiental de los Planes Urbanísticos y Proyectos, aprobado por Pleno de fecha 26 de marzo de 2021.

3.2. PROCEDIMIENTO

El procedimiento para la evaluación ambiental estratégica estará sujeto a las determinaciones de la LEA, así como a la LSENPC y el RPC que la desarrolla.

De acuerdo con el artículo 6 de la LEA será objeto de evaluación ambiental los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, concretando en el apartado 2 de dicho precepto que las modificaciones menores serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada.

El Reglamento Orgánico Municipal, en sus artículos 186 a 199 regula la Comisión de Evaluación Ambiental de los Planes Urbanísticos y Proyectos, aprobado por

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 16-04-2025 10:23:01
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-016792	Fecha: 07-07-2025 14:37

Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): 002616014A2F59F6C03A1B65C5861C12
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/002616014A2F59F6C03A1B65C5861C12

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2025 07:34:05 - 6/10 - Fecha de emisión de esta copia: 08-07-2025 07:34:07

Pleno de fecha 26 de marzo de 2021, y establece en su artículo 188.3 letra f), lo siguiente:

> *"f. En los casos de modificaciones menores, determinar si es necesario o no la evaluación ambiental estratégica sobre la base de si tiene efectos significativos sobre el medio ambiente".*

En virtud del artículo 165.3 de la LSENPC las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente.

De conformidad con el artículo 29 de la LEA, el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se inicia mediante la presentación por parte del promotor ante el órgano sustantivo del borrador del plan junto con su documento ambiental estratégico y, una vez comprobada la documentación por el órgano sustantivo, se remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar.

Según consta en los Antecedentes, con fecha 13 de abril de 2023, el órgano ambiental municipal acordó la devolución al órgano sustantivo del expediente administrativo, para la adopción de los trámites prevenidos por el artículo 29 de la LEA respecto de las tres iniciativas relativas a la solicitud de evaluación ambiental estratégica de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana.

Previa adopción de los trámites procedimentales, con fecha 26 de septiembre de 2024, el Ayuntamiento Pleno de San Bartolomé de Tirajana, adoptó acuerdo de inicio del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica, y su remisión al Órgano Ambiental Municipal, con las solicitudes en relación al expediente de aprobación de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en la Unidad de Ejecución nº 47 Bellavista, en los términos señalados en el informe técnico obrante en el expediente, a los efectos de la elaboración del informe ambiental estratégico previsto en la Ley 4/2017 y Ley 21/2013, acompañando a este acuerdo la documentación legal y reglamentariamente exigida.

En el Expediente Administrativo remitido, constan las solicitudes presentadas a instancias de los promotores **(i)** Cárnica Global, S.L.; **(ii)** D. Santiago Santana Cazorla; y, **(iii)** Sres. Del Castillo.

Mediante instancia suscrita por los representantes de la mercantil **Cárnica Global, S.L. y Sres. Del Castillo**, con Reg. de Entrada núm. REGAGE25e00022135530, de 21 de marzo de 2025, los promotores aclaran que "*De las iniciativas presentadas Cárnica Global y la Familia del Castillo, asumen la misma* ***siendo ella la alternativa 2****, de manera que el Borrador es el redactado por ITC-Jaraba y el DAE es el que se acompaño a la subsanación requerida presentado el pasado febrero por las dos partes y redactado por Evalúa.*"

Tras el requerimiento practicado por el órgano ambiental al promotor D. Santiago Santana Cazorla, a fecha del presente informe, no se tiene constancia de que el promotor haya subsanado el requerimiento.

Hasta el momento de emisión del presente informe jurídico, el expediente **ha cumplido** con la tramitación prevenida en los citados artículos.

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 16-04-2025 10:23:01
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-016792	Fecha: 07-07-2025 14:37

Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): 002616014A2F59F6C03A1B65C5861C12
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/002616014A2F59F6C03A1B65C5861C12

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2025 07:34:05 - 7/10 - Fecha de emisión de esta copia: 08-07-2025 07:34:07

3.3. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL EXPEDIENTE

La documentación requerida para el sometimiento de un asunto a la Comisión será la exigida, según los casos, en la legislación básica sobre evaluación ambiental, así como en la LSENPC, y las normas que la desarrollen.

En los supuestos en los que la documentación remitida no cumpla con el contenido establecido en la normativa a que se refiere el apartado anterior, la Presidencia de la Comisión formulará el respectivo requerimiento de subsanación al órgano sustantivo o, en su caso, al promotor, de conformidad con la legislación básica sobre procedimiento administrativo común. En caso de no atenderse el requerimiento en el plazo establecido, por dicha Presidencia se dictará la correspondiente resolución de desistimiento.

Lo anterior debe entenderse sin perjuicio de los acuerdos de inadmisión de la solicitud que pueda adoptar la Comisión, en los supuestos establecidos en la legislación sobre evaluación ambiental.

En el presente Expte. nº 3123/2021, inicialmente constaban tres solicitudes para la tramitación de modificación menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana.

No obstante, tras la instancia aclaratoria presentada por los representantes de la mercantil **Cárnica Global, S.L. y Sres. Del Castillo**, con Reg. de Entrada núm. REGAGE25e00022135530, de 21 de marzo de 2025, se manifiesta que "*De las iniciativas presentadas Cárnica Global y la Familia del Castillo, asumen la misma **siendo ella la alternativa 2**, de manera que el Borrador es el redactado por ITC-Jaraba y el DAE es el que se acompaño a la subsanación requerida presentado el pasado febrero por las dos partes y redactado por Evalúa.*"

En cuanto al Borrador de la documentación técnica y el Documento Ambiental Estratégico, se identifica a su autor o autores, indicando su titulación y profesión, y, recogen en ambos documentos la firma electrónica de los redactores, diligenciado por funcionario autorizado, recogiendo en la diligencia la fecha del acuerdo plenario que se adoptó sobre la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada.

Respecto al Borrador de la documentación técnica y al Documento Ambiental Estratégico de la iniciativa presentada por **Cárnica Global, S.L. y Sres. Del Castillo**, se ha emitido el correspondiente **Informe Ambiental** de fecha 14 de abril de 2025 por el Geógrafo D. Ángel Nicolás García Quintana, que ratifica que esta modificación menor no tiene efectos significativos sobre el Medio Ambiente y que, por tanto, estamos ante evaluación estratégica simplificada, respetando los requisitos exigidos por la legislación sectorial (art. 29 LEA).

Respecto de la evaluación ambiental estratégica ordinaria (DIE) presentada a instancias de **D. Santiago Santana Cazorla**, no se tiene constancia que el promotor haya subsanado el requerimiento practicado por órgano ambiental el 30 de enero de 2025. Conforme a lo expuesto, y entendiendo que la falta de subsanación de las carencias advertidas y requeridas para su subsanación, imposibilitan que se continúe el procedimiento de evaluación ambiental, de manera que se podrá tener por desistido de su petición conforme al artículo 68 de la LPAC.

De conformidad con lo establecido en el artículo 22.2c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, la aprobación de la Modificación Menor del Planeamiento General corresponde al Pleno del Ayuntamiento.

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 16-04-2025 10:23:01
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-016792	Fecha: 07-07-2025 14:37

Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): 002616014A2F59F6C03A1B65C5861C12
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/002616014A2F59F6C03A1B65C5861C12

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2025 07:34:05 - 8/10 - Fecha de emisión de esta copia: 08-07-2025 07:34:07

Asimismo, se deja constancia que, en el Expediente Administrativo remitido, consta escrito de alegaciones y documentación adjunta, de carácter no ambiental, relativas a la disposición y posesión de un inmueble localizado en la delimitación de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación municipal. El órgano ambiental municipal deberá advertir al órgano sustantivo de tal circunstancia para la adopción de las medidas que, en su caso, resulten oportunas.

En conclusión, a la fecha de emisión del presente informe, el contenido del expediente, respecto de la solicitud presentada a instancias de **Cárnica Global, S.L. y Sres. Del Castillo, cumple** con los requisitos sustanciales exigibles.

4. CONCLUSIONES

Vista la normativa de aplicación que se cita, así como el procedimiento y requisitos exigidos por la legislación sectorial, en atención al trámite de admisión de la solicitud, se informa:

Primero.- Que hasta la emisión del presente informe se **ha cumplido** con el procedimiento establecido.

Segundo.- Que al respecto del contenido documental del expediente, a fecha de emisión del presente informe, el expediente **cumple** con los requisitos de contenido sustanciales exigibles, respecto de la solicitud presentada a instancias de **Cárnica Global, S.L. y Sres. Del Castillo**.

Tercero.- Que consta en el expediente **Informe Ambiental** que analiza la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación presentada a instancias de **Cárnica Global, S.L. y Sres. Del Castillo**.

Que dicho documento ambiental concluye que la solicitud presentada:

> ***"ÚNICA.-*** *De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 29.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, el Documento Ambiental Estratégico cumple con los requisitos de la legislación sectorial exigidos, para esta fase procedimental."*

Cuarto.- Que a la vista de cuanto precede y de conformidad con lo dispuesto en la LEA y Reglamento Orgánico Municipal del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana que regula la Comisión de Evaluación Ambiental de los Planes Urbanísticos y Proyectos, este jurídico informa en sentido **FAVORABLE** la admisión a trámite de la solicitud de evaluación ambiental estratégica simplificada de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación, presentada a instancias de **Cárnica Global, S.L. y Sres. Del Castillo**.

Quinto.- Se deberá dar traslado al órgano sustantivo de las alegaciones y documentación adjunta, de carácter no ambiental, relativas a la disposición y posesión de un inmueble localizado en la delimitación de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación.

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 16-04-2025 10:23:01
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-016792	Fecha: 07-07-2025 14:37

Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): 002616014A2F59F6C03A1B65C5861C12
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/002616014A2F59F6C03A1B65C5861C12

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2025 07:34:05 - 9/10 - Fecha de emisión de esta copia: 08-07-2025 07:34:07

5. PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

En base a los antecedentes y consideraciones jurídicas expuestas, se informa en sentido **FAVORABLE** respecto a la admisión a trámite de la solicitud de **Cárnica Global, S.L. y Sres. Del Castillo** de evaluación ambiental estratégica simplificada de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación, y en consecuencia, se propone al Órgano Ambiental el siguiente Acuerdo:

Primero.- Iniciar el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada relativa a la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación.

Segundo.- Someter a Consultas de las Administraciones Públicas que por razón de la materia o territorio puedan verse afectadas en el ejercicio de sus competencias, y de las personas interesadas, por un plazo de 45 días, el Borrador del documento técnico de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación y el Documento Ambiental Estratégico, conformado por la documentación técnica aprobada por el Pleno municipal, el 26 de septiembre de 2024, y su posterior subsanación.

Tercero.- Publicar el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias, en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia y en el Tablón de Anuncios de la Sede Electrónica del Ayuntamiento.

Cuarto.- Dar traslado al órgano sustantivo del escrito de alegaciones y documentación adjunta que obra en el Expediente, en relación a la disposición y posesión de un inmueble localizado en la delimitación de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación municipal, a los efectos de que los servicios municipales adopten las medidas que, en su caso, resulten oportunas.

Quinto.- Notificar la presente resolución al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

Contra este presente acto de trámite no cabe interponer recurso, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 112.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Firmado digitalmente por:
ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES NAVARRO
Fecha y hora: 16.04.2025 10:23:01

Antonio del Castillo-Olivares Navarro
Abogado

En Las Palmas de Gran Canaria, a fecha de la firma electrónica

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 16-04-2025 10:23:01
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-016792	Fecha: 07-07-2025 14:37

Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): 002616014A2F59F6C03A1B65C5861C12
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/002616014A2F59F6C03A1B65C5861C12

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2025 07:34:05 - 10/10 - Fecha de emisión de esta copia: 08-07-2025 07:34:07

INFORME JURÍDICO SOBRE LA ADMISIBILIDAD DE LA SOLICITUD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana

Expediente:	**3123/2021**
Asunto:	Solicitud de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana
Trámite	Informe de admisibilidad – Desistimiento de solicitud
Promotor:	D. Santiago Santana Cazorla

ÍNDICE:

1. OBJETO 2
2. ANTECEDENTES 2
3. CONSIDERACIONES JURÍDICAS 5
   3.1. NORMATIVA 5
   3.2. PROCEDIMIENTO 6
   3.3. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL EXPEDIENTE 7
4. CONCLUSIONES 8
5. PROPUESTA DE RESOLUCIÓN 8

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 16-04-2025 10:45:10
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-016792	Fecha: 07-07-2025 14:37

Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): AFE631AEDCFEC3D7C4D9FE23A10798E8
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AFE631AEDCFEC3D7C4D9FE23A10798E8

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2025 07:33:43 Ver sello - 1/9 - Fecha de emisión de esta copia: 08-07-2025 07:33:44

1. OBJETO

El objeto de este informe versa sobre el examen de la documentación remitida por el órgano ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, en relación a la solicitud efectuada para la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación, a los efectos de su admisibilidad formal para su tramitación.

El objeto de las solicitudes formuladas en el expediente de referencia, lo constituye a la modificación de la ordenación de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, clasificada como suelo urbano y cuya ordenación consta incorporada al planeamiento vigente (BOP núm. 61, de 11/05/2012).

En relación con el expediente de referencia, de conformidad con la normativa que se cita en las consideraciones jurídicas y restante de aplicación al caso, se emite el presente informe jurídico de conformidad con lo establecido por el artículo 29 de la Ley 21/2019, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y el Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, sobre la admisibilidad de la solicitud de evaluación ambiental estratégica.

2. ANTECEDENTES

2.1.- Mediante Decreto del Concejal-Delegado del Área de Urbanismo, Deportes, Mayores, Playas y Policía Local, de fecha 11 de noviembre de 2021, se resolvió la **incoación** de expediente administrativo de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana de la Unidad de Ejecución nº 47 Bellavista, solicitada por la mercantil “Cárnica Global, S.L.”.

2.2.- Con fecha 28 de abril de 2022, el Ayuntamiento Pleno de San Bartolomé de Tirajana, adoptó acuerdo de **inicio del procedimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada,** en relación al expediente de aprobación de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación solicitada a instancias de la mercantil **“Cárnica Global, S.L.”** que se está tramitando en el Ayuntamiento como Expte. nº 3123/2021.

2.3.- En el expediente remitido, consta que, con posterioridad a la solicitud que dio lugar a la adopción del acuerdo de 28 de abril de 2022, se presentaron en sede municipal las siguientes solicitudes que constan incorporadas al Expte. nº 3123/2021:

- Modificación Menor del PGOU-96 en la Unidad de Ejecución 47, Ampliación Bellavista y Documento Inicial Estratégico (DIE), presentados para la evaluación ambiental estratégica ordinaria a instancias de D. José Francisco Henríquez Sánchez (Reg. de entrada nº 2022-008084, de 21.04.2022), en representación de **D. Santiago Santana Cazorla** [Folios 779 a 955 del Expediente Administrativo remitido].

- Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana y Documento Ambiental Estratégico (DAE), presentados para la evaluación ambiental estratégica simplificada a instancias de D. Antonio José Marrero Falcón (Reg. de entrada nº 2022-017936, de 02.09.2022), en representación de los integrantes de la familia Del Castillo (**Sres. Del Castillo** en lo sucesivo) enumerados en la

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 16-04-2025 10:45:10
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-016792	Fecha: 07-07-2025 14:37

Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): AFE631AEDCFEC3D7C4D9FE23A10798E8
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AFE631AEDCFEC3D7C4D9FE23A10798E8

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2025 07:33:43 - 2/9 - Fecha de emisión de esta copia: 08-07-2025 07:33:44

instancia presentada por registro general [Folios 1024 a 1295 del Expediente Administrativo remitido].

En relación con estas dos solicitudes de modificación menor del planeamiento en el ámbito de la Unidad de Ejecución 47, Ampliación Bellavista presentadas a instancias de D. Santiago Santana Cazorla y los Sres. Del Castillo, inicialmente, *no constaba informe de los servicios municipales ni acuerdo del órgano sustantivo* para la tramitación de los procedimientos de modificación menor y su evaluación ambiental estratégica.

2.4.- Con fecha 13 de abril de 2023, el órgano ambiental municipal acordó por unanimidad:

> **"*Primero.-*** *Devolver al órgano sustantivo el expediente administrativo y, atendiendo a la existencia de tres solicitudes de modificación menor, para que proceda a adoptar los trámites establecidos por el artículo 29 de la LEA, debiendo concretar previa emisión de los correspondientes informes técnico y jurídico, qué propuesta de modificación menor (de las tres iniciativas presentadas) deberá someterse a evaluación ambiental estratégica, y, en su caso, acuerde el inicio del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica, relativa a la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, y su posterior remisión al órgano ambiental.*
>
> ***Segundo.-*** *Deberá advertirse al órgano sustantivo que las solicitudes presentadas a instancias de D. Santiago Santana Cazorla y los Sres. Del Castillo deben someterse a las comprobaciones y trámites previstos por los artículos 18 y 29 de la LEA, respectivamente, y someterlas a los informes técnico y jurídico, y, en su caso, acuerde el inicio del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica de dichas solicitudes y su posterior remisión al órgano ambiental para continuar con el procedimiento.*
>
> ***Tercero.-*** *Notificar la presente resolución al órgano sustantivo.*"

2.5.- Según consta en el Expediente Administrativo [Folios 1357 – 1359 del Expediente Administrativo remitido], el órgano ambiental municipal remitió a los promotores el acuerdo adoptado en sesión de 13 de abril de 2023.

Consta Diligencia de fecha 19/05/2023 [Folios 1360 - 1361 del Expediente Administrativo remitido], por la que se **remite al órgano sustantivo** el Expte. núm. 3123/2021 "*para que proceda a adoptar los trámites establecidos por el artículo 29 de la LEA, debiendo concretar qué propuesta de modificación menor deberá someterse a evaluación ambiental estratégica, y, en su caso, acuerde el inicio del procedimiento y su posterior remisión al órgano ambiental*".

2.6.- Mediante Requerimiento con Reg. de Salida núm. 2024-006904, de 8 de agosto de 2024 [Folios 1362 - 1363 del Expediente Administrativo remitido], se requirió a los promotores Sres. Del Castillo para la aportación del documento Borrador del plan antes de la remisión al Órgano Ambiental Municipal, en formato digital y firmado por el técnico redactor.

2.7.- Que, con fecha 12 de agosto de 2024 (Reg. de Entrada núm. REGAGE24e00060746848), los promotores Sres. Del Castillo presentan documentación para **subsanar** el anterior requerimiento.

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 16-04-2025 10:45:10
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-016792	Fecha: 07-07-2025 14:37

Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): AFE631AEDCFEC3D7C4D9FE23A10798E8
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AFE631AEDCFEC3D7C4D9FE23A10798E8

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2025 07:33:43 - 3/9 - Fecha de emisión de esta copia: 08-07-2025 07:33:44

2.8.- Que, en el Expediente consta Informe Técnico municipal emitido con fecha 20 de septiembre de 2024 [Folios 1628 a 1657 del Expediente Administrativo remitido], en virtud del cual, una vez analizado el contenido de las mismas, y en contestación al requerimiento de la Comisión de Evaluación Ambiental de fecha 13 de abril de 2023 en cuanto a que debe concretar qué propuesta de modificación menor deberá someterse a evaluación ambiental estratégica, se concluye que:

> "*Las alternativas 0, coinciden las tres propuestas presentadas en la clasificación de suelo suelo urbano remitido a la UE -47, la delimitación del plano de actuaciones y la ordenación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU'96).*
>
> *En cuanto a las Alternativas 1 (ordenación pormenorizada del PGOU96) que debe entenderse como Alternativa 0, la Alternativa 2 y la Alternativa 3 presentada por Santiago Santana Cazorla que justifica su condición de promotor en el documento, las alternativas de ordenación deben ser valoradas en el trámite de esta alteración de planeamiento, se propone la desestimación de las alternativas propuestas porque ambas alternativas 2 y 3 no son técnicamente viables ya que propone los ámbitos del antiguo Canódromo SUC-1 y las parcelas de acceso por la calle Moya SUC-2 como Suelo Urbano Consolidado, que no cumplen con los requisitos del artº 47.1a) de la Ley 4/2017 en cuanto servicios precisados por el plan general, este ámbito de Amplicación Bellavista que como consta en los antecedentes de planeamiento relacionados en este informe se ordena a través de un plan parcial en desarrollo de las normas subsiadiarias municipal (año 1986) sin que se haya ejecutado la gestión (cesiones) ni la urbanización conforme a la ordenación pormenorizada prevista por el planeamiento general.*
>
> *En cuanto a las alternativas 1 y 2 presentadas por Carnica Global, S.L y Susana del Castillo y del Castillo se propone a la Comisión de Evaluación Ambiental, Órgano Ambiental Municipal, que evalue ambientalmente las cuatro alternativas, incluyendo la Alternativa 0, por considerarse alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, seleccionándose aquella alternativa que resulte más equilibrada desde la perspectiva del desarrollo sostenible, previa ponderación de los aspectos económicos, sociales, territoriales y ambientales para la aprobación inicial.*"

2.9.- Que, en el Expediente Consta Informe Jurídico municipal emitido con fecha 20 de septiembre de 2024 [Folios 1658 a 1661 del Expediente Administrativo remitido], en virtud del cual, se propone:

> **"*PRIMERA*.- *REMITIR* *al* ***Órgano Ambiental Municipal*** *la solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada* ***DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN NUMERO 47 DE AMPLIACIÓN BELLAVISTA*** *en los términos señalados en el informe técnico obrante en el expediente, a los efectos de la elaboración del informe ambiental estratégico previsto en la Ley 4/2017 y Ley 21/2013, acompañando a este acuerdo la documentación legal y reglamentariamente exigida.*
>
> ***SEGUNDA.-*** *Dar traslado del acuerdo a cuantos figuren como interesados, con expresión de que contra el acuerdo no cabe interponer recurso alguno, por cuanto se trata de un acto de trámite."*

2.10.- Con fecha 26 de septiembre de 2024, el Ayuntamiento Pleno de San Bartolomé de Tirajana, adoptó acuerdo de inicio del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica, en relación al expediente de aprobación de la Modificación Menor del

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 16-04-2025 10:45:10
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-016792	Fecha: 07-07-2025 14:37

Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): AFE631AEDCFEC3D7C4D9FE23A10798E8
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AFE631AEDCFEC3D7C4D9FE23A10798E8

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2025 07:33:43 - 4/9 - Fecha de emisión de esta copia: 08-07-2025 07:33:44

Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en la Unidad de Ejecución nº 47 Bellavista, concretando que:

> ***"PRIMERA.-****Comprobada la documentación y obtenido el informe favorable, procede acordar el inicio del trámite del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada y, consecuentemente, remitir el expediente al Órgano Ambiental Municipal, con la solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN NUMERO 47 DE AMPLIACIÓN BELLAVISTA en los términos señalados en el informe técnico obrante en el expediente, a los efectos de la elaboración del informe ambiental estratégico previsto en la Ley 4/2017 y Ley 21/2013, acompañando a este acuerdo la documentación legal y reglamentariamente exigida."*

2.11.- De conformidad con lo dispuesto en los artículos 143.5 y 165.3 de la LSENPC y 112.4 del Reglamento de Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, se remitió al Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, los Borradores de las propuestas de Modificación Menor del Plan que se han presentado por los diferentes promotores, así como, los correspondientes DAE y DIE de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación municipal, de cada una de las iniciativas, a los efectos de la elaboración del Informe Ambiental Estratégico.

2.12.- En el Expediente constan los Informes Ambientales emitidos por el Geógrafo D. Ángel García Quintana, con fecha 24 de enero de 2025, así como Informe Jurídico emitido por este jurista, con fecha 29 de enero de 2025, donde se concluye en relación a cada una de las iniciativas presentadas, la necesidad de requerir a los promotores la subsanación del contenido de los Documentos Ambientales Estratégicos en los términos establecidos en los Informes Ambientales, con carácter previo a acordar el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada relativa a la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación.

2.13.- El 30 de enero de 2025, el órgano ambiental notificó los correspondientes **requerimientos de subsanación** de la documentación que forma parte de las iniciativas a los diferentes promotores.

2.14.- Respecto al requerimiento practicado al promotor **S. Santana Cazorla**, no se tiene constancia de que haya procedido a la subsanación de la documentación presentada. El plazo para subsanar finalizó sin que el interesado aportase la documentación requerida.

En base a tales antecedentes, procede tener en cuenta las siguientes,

3. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

3.1. NORMATIVA

Vista la siguiente normativa, y demás de aplicación al caso:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (LEA).
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, (LPACAP).

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 16-04-2025 10:45:10
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-016792	Fecha: 07-07-2025 14:37

Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): AFE631AEDCFEC3D7C4D9FE23A10798E8
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AFE631AEDCFEC3D7C4D9FE23A10798E8

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2025 07:33:43 - 5/9 - Fecha de emisión de esta copia: 08-07-2025 07:33:44

- Reglamento Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de Entidades Locales, RD 2568/1986, de 28 de noviembre (ROF) y Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, Decreto de 17 de junio 1955.

- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC).

- Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 181/2018, de 26 de diciembre (RPC).

- El Reglamento Orgánico Municipal del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, en sus artículos 186 a 199 regula la Comisión de Evaluación Ambiental de los Planes Urbanísticos y Proyectos, aprobado por Pleno de fecha 26 de marzo de 2021.

3.2. PROCEDIMIENTO

El procedimiento para la evaluación ambiental estratégica estará sujeto a las determinaciones de la LEA, así como a la LSENPC y el RPC que la desarrolla.

De acuerdo con el artículo 6 de la LEA será objeto de evaluación ambiental los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, concretando en el apartado 2 de dicho precepto que las modificaciones menores serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada.

El Reglamento Orgánico Municipal, en sus artículos 186 a 199 regula la Comisión de Evaluación Ambiental de los Planes Urbanísticos y Proyectos, aprobado por Pleno de fecha 26 de marzo de 2021, y establece en su artículo 188.3 letra f), lo siguiente:

> *"f. En los casos de modificaciones menores, determinar si es necesario o no la evaluación ambiental estratégica sobre la base de si tiene efectos significativos sobre el medio ambiente".*

En virtud del artículo 165.3 de la LSENPC las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente.

De conformidad con el artículo 29 de la LEA, el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se inicia mediante la presentación por parte del promotor ante el órgano sustantivo del borrador del plan junto con su documento ambiental estratégico y, una vez comprobada la documentación por el órgano sustantivo, se remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar.

Según consta en los Antecedentes, con fecha 13 de abril de 2023, el órgano ambiental municipal acordó la devolución al órgano sustantivo del expediente administrativo, para la adopción de los trámites prevenidos por el artículo 29 de la LEA respecto de las tres iniciativas relativas a la solicitud de evaluación ambiental estratégica de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana.

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 16-04-2025 10:45:10
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-016792	Fecha: 07-07-2025 14:37

Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): AFE631AEDCFEC3D7C4D9FE23A10798E8
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AFE631AEDCFEC3D7C4D9FE23A10798E8

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2025 07:33:43 - 6/9 - Fecha de emisión de esta copia: 08-07-2025 07:33:44

Previa adopción de los trámites procedimentales, con fecha 26 de septiembre de 2024, el Ayuntamiento Pleno de San Bartolomé de Tirajana, adoptó acuerdo de inicio del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica, y su remisión al Órgano Ambiental Municipal, con las solicitudes en relación al expediente de aprobación de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana, en la Unidad de Ejecución nº 47 Bellavista, en los términos señalados en el informe técnico obrante en el expediente, a los efectos de la elaboración del informe ambiental estratégico previsto en la Ley 4/2017 y Ley 21/2013, acompañando a este acuerdo la documentación legal y reglamentariamente exigida.

En el Expediente Administrativo remitido, constan las solicitudes presentadas a instancias de los promotores **(i)** Cárnica Global, S.L.; **(ii)** D. Santiago Santana Cazorla; y, **(iii)** Sres. Del Castillo.

Mediante instancia suscrita por los representantes de la mercantil **Cárnica Global, S.L. y Sres. Del Castillo**, con Reg. de Entrada núm. REGAGE25e00022135530, de 21 de marzo de 2025 (Reg. de Entrada núm. 2025-6423, de 24 de marzo de 2025), los promotores aclaran que "*De las iniciativas presentadas Cárnica Global y la Familia del Castillo, asumen la misma **siendo ella la alternativa 2**, de manera que el Borrador es el redactado por ITC-Jaraba y el DAE es el que se acompaño a la subsanación requerida presentado el pasado febrero por las dos partes y redactado por Evalúa.*"

Tras el requerimiento practicado por el órgano ambiental al promotor D. Santiago Santana Cazorla, a fecha del presente informe, **no se tiene constancia de que el promotor haya subsanado el requerimiento** en el plazo que le fue conferido al interesado.

Hasta el momento de emisión del presente informe jurídico, el expediente **ha cumplido** con la tramitación prevenida en los citados artículos.

3.3. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL EXPEDIENTE

La documentación requerida para el sometimiento de un asunto a la Comisión será la exigida, según los casos, en la legislación básica sobre evaluación ambiental, así como en la LSENPC, y las normas que la desarrollen.

En los supuestos en los que la documentación remitida no cumpla con el contenido establecido en la normativa a que se refiere el apartado anterior, la Presidencia de la Comisión formulará el respectivo requerimiento de subsanación al órgano sustantivo o, en su caso, al promotor, de conformidad con la legislación básica sobre procedimiento administrativo común. En caso de no atenderse el requerimiento en el plazo establecido, por dicha Presidencia se dictará la correspondiente resolución de desistimiento.

Lo anterior debe entenderse sin perjuicio de los acuerdos de inadmisión de la solicitud que pueda adoptar la Comisión, en los supuestos establecidos en la legislación sobre evaluación ambiental.

Respecto de la evaluación ambiental estratégica ordinaria (DIE) presentada a instancias de **D. Santiago Santana Cazorla**, no se tiene constancia que el promotor haya subsanado el requerimiento practicado por órgano ambiental el 30 de enero de 2025. Conforme a lo expuesto, y entendiendo que la falta de subsanación de las carencias advertidas y requeridas para su subsanación, imposibilitan que se continúe el

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 16-04-2025 10:45:10
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-016792	Fecha: 07-07-2025 14:37

Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): AFE631AEDCFEC3D7C4D9FE23A10798E8
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AFE631AEDCFEC3D7C4D9FE23A10798E8

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2025 07:33:43 - 7/9 - Fecha de emisión de esta copia: 08-07-2025 07:33:44

procedimiento de evaluación ambiental, de manera que se podrá tener por desistido de su petición conforme al artículo 68 de la LPAC.

La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en su artículo 68, “Subsanación y mejora de la solicitud”, dispone que requerida la aportación de los documentos preceptivos y transcurrido el plazo de diez días otorgados para dar cumplimiento al mismo sin que el interesado los haya presentado, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución expresa que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21 de la citada Ley:

> “*1. Si la solicitud de iniciación no reúne los requisitos que señala el artículo 66, y, en su caso, los que señala el artículo 67 u otros exigidos por la legislación específica aplicable, se requerirá al interesado para que, en un plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21*.”

En conclusión, a la fecha de emisión del presente informe, el contenido del expediente, respecto de la solicitud presentada a instancias de **D. Santiago Santana Cazorla, no cumple** con los requisitos sustanciales exigibles, al no haberse subsanado la documentación conforme al requerimiento que le notificó el órgano ambiental.

4. CONCLUSIONES

Vista la normativa de aplicación que se cita, así como el procedimiento y requisitos exigidos por la legislación sectorial, en atención al trámite de admisión de la solicitud, se informa:

Primero.- Que hasta la emisión del presente informe se **ha cumplido** con el procedimiento establecido.

Segundo.- Que al respecto del contenido documental del expediente, a fecha de emisión del presente informe, el expediente **no cumple** con los requisitos de contenido sustanciales exigibles, respecto de la solicitud presentada a instancias de **D. Santiago Santana Cazorla**.

Tercero.- Que a la vista de cuanto precede y de conformidad con lo dispuesto en la LEA y Reglamento Orgánico Municipal del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana que regula la Comisión de Evaluación Ambiental de los Planes Urbanísticos y Proyectos, en relación con el artículo 68 de la LPACAP, **se puede tener por desistido** a **D. Santiago Santana Cazorla** de su petición de evaluación ambiental estratégica simplificada de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación.

5. PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

En base a los antecedentes y consideraciones jurídicas expuestas, se informa respecto a la admisión a trámite de la solicitud de **D. Santiago Santana Cazorla** de evaluación ambiental estratégica simplificada de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación, y, en consecuencia, se propone al Órgano Ambiental el siguiente Acuerdo:

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 16-04-2025 10:45:10
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-016792	Fecha: 07-07-2025 14:37

Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): AFE631AEDCFEC3D7C4D9FE23A10798E8
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AFE631AEDCFEC3D7C4D9FE23A10798E8

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2025 07:33:43 - 8/9 - Fecha de emisión de esta copia: 08-07-2025 07:33:44

Primero.- Declarar por desistido a **D. Santiago Santana Cazorla** de su petición de evaluación ambiental estratégica simplificada de la Modificación Menor de la Unidad de Ejecución nº 47 del Plan General de Ordenación, y por tanto, archivar el expediente respecto a la solicitud del interesado, por falta de contestación al requerimiento de subsanación.

Segundo.- Notificar la presente resolución al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana y al interesado.

Firmado digitalmente por: ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES NAVARRO
Fecha y hora: 16.04.2025 10:45:10

Antonio del Castillo-Olivares Navarro
Abogado

En Las Palmas de Gran Canaria, a fecha de la firma electrónica

Firmado por:	ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO-OLIVARES - Firma Externa	Fecha: 16-04-2025 10:45:10
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-016792	Fecha: 07-07-2025 14:37

Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): AFE631AEDCFEC3D7C4D9FE23A10798E8
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/AFE631AEDCFEC3D7C4D9FE23A10798E8

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2025 07:33:43 - 9/9 - Fecha de emisión de esta copia: 08-07-2025 07:33:44

ILTMO. AYTO SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

SOLICITUD GENERAL

Datos del solicitante

NIF/CIF: 78508814Q
Nombre y apellidos / Razón social: ANTONIO FRANCISCO DEL CASTILLO OLIVARES NAVARRO
Domicilio: Calle/Plaza: CALLE ALONSO QUINTERO 10. ALONSO QUINTERO 10 - PLANTA 2
Provincia: PALMAS (LAS) **Población / País:** PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS)
Código Postal: 35001 **Teléfono fijo:** 928334624 **Teléfono móvil:** 696969385
Correo electrónico: ANTONIO@VCOABOGADOS.COM

Datos de la solicitud

Expone: Que siendo adjudicatario de contrato menor de servicio para la redacción de informes/dictamen jurídicos para el Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, por medio del presente, se aportan los informes/dictámenes de la Fase 2 de los expedientes 8355/22, 2765/2024, 8334/2024; la Declaración Ambiental Estratégica del expediente 2068/2021; y propuesta desistimiento y admisión de otra iniciativa en el expediente 3123/2021.

Solicita: Se remita la presente instancia y los documentos adjuntos al órgano ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana (Área de Urbanismo).

AVISO LEGAL

Responsable del tratamiento: Los datos de carácter personal que se pudieran recabar directamente del interesado serán tratados de forma confidencial por el Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana (Ayuntamiento, a partir de ahora).
Finalidad: La finalidad del tratamiento de los datos corresponde a cada una de las actividades de gestión que realiza el Ayuntamiento.
Legitimación: El tratamiento de sus datos se realiza para el cumplimiento de obligaciones legales por parte del Ayuntamiento, para el cumplimiento de misiones realizadas en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al Ayuntamiento, así como el hecho de que se tratan los datos que usted, en calidad de administrado y/o interesado en algún expediente, aporta informadamente y con su consentimiento expreso.
Conservación de datos: Los datos personales proporcionados se conservarán durante el tiempo necesario para cumplir con la finalidad para la que se recaban y para determinar las posibles responsabilidades que se pudieran derivar de la misma. En cada caso, se comunicará de forma expresa cuáles son los plazos de conservación, así como de los períodos establecidos en la normativa de archivos y documentación.
Comunicación de datos: Con carácter general no se comunicarán los datos personales a terceros, salvo obligación legal (comunicaciones al Defensor del Pueblo, Jueces y Tribunales), y/o interesados en los procedimientos relacionados con la reclamaciones presentadas.
Derechos de los interesados: Puede obtener información sobre los tratamientos que se realizan con sus datos por parte del Ayuntamiento. Puede ejercer sus derechos de Acceso; Rectificación; Supresión; Portabilidad; Limitación y Oposición; y Oposición al Tratamiento Automatizado ante el Ayuntamiento dirigiéndose por escrito o por correo electrónico a: Ilustre Ayuntamiento de la Villa de San Bartolomé de Tirajana. Plaza de Timanfaya s/n. San Fernando de Maspalomas. Maspalomas. San Bartolomé de Tirajana. Las Palmas. C.P.: 35100. España.
Teléfono: (+34) 928 723 400. Fax: (+34) 928 721 200. Correo electrónico del Delegado Protección de Datos: dpd@maspalomas.com

Documentos Adjuntos

Nombre	Hash
IJ Expte 8355_2022 - Propuesta Resolución EAE_firmado.pdf	725EF0ADC97C72B2490551631A3BBCE1
IJ Expte 8334_2024 - Propuesta Resolución EAE_firmado.pdf	016F776EBF3C07447EBE829CFAE019C4
IJ Expte 2765_2024 - Propuesta Resolución EAE_firmado.pdf	18E13691C71F232826A2839B176ED261
IJ Expte 2068.2021 - Declaración Ambiental Estratégica_firmado.pdf	878A63967CD7C96D22F8B78F7CE4AC41
Dictamen_IJ Expte 3123.2021 desistimiento_firmado.pdf	8310A4E5ECFA47E8FA26ADC3C4D98B70
Dictamen_IJ Expte 3123.2021 admisión_firmado.pdf	27AB159CE78F807DE59FE10E8A39B602

En MASPALOMAS, a 07/07/2025

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

Firmado por:	DEL CASTILLO OLIVARES NAVARRO ANTONIO FRANCISCO Ver firma	Fecha: 07-07-2025 14:37:39
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-016792	Fecha: 07-07-2025 14:37

Nº expediente administrativo: 2022-008355 Código Seguro de Verificación (CSV): C895976467761AFA162330C141E448C3
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/C895976467761AFA162330C141E448C3

Fecha de sellado electrónico: 07-07-2025 14:46:35 Ver sello - 1/1 - Fecha de emisión de esta copia: 08-07-2025 07:34:42

Instrumento: MODIFICACIÓN MENOR DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN N.º 47 DEL P.G.O. EXPEDIENTE 2021003123

INFORME AMBIENTAL

Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Modificación Menor De La Unidad de Ejecución Nº47. Del PGO de San Bartolomé de Tirajana

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 17:32:46
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-016796	Fecha: 07-07-2025 15:07

Nº expediente administrativo: 2024-008618 Código Seguro de Verificación (CSV): F46D170C8A111676530133540600741O
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F46D170C8A111676530133540600741O

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2025 09:24:22 Ver sello - 1/14 - Fecha de emisión de esta copia: 08-07-2025 09:24:23

INDICE

1. OBJETO. 3

2. ANTECEDENTES 3

3. DOCUMENTACIÓN 3

4. CONSIDERACIONES AMBIENTALES 4

5. CONCLUSIONES 13

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 17:32:46
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-016796	Fecha: 07-07-2025 15:07

Nº expediente administrativo: 2024-008618 Código Seguro de Verificación (CSV): F46D170C8A111676530133540600741O

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F46D170C8A111676530133540600741O

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2025 09:24:22 - 2/14 - Fecha de emisión de esta copia: 08-07-2025 09:24:23

1. OBJETO.

El objeto de este informe es el análisis de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la Modificación Menor Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana.

2. ANTECEDENTES

El documento objeto de análisis fue requerido para subsanaciones, al ser presentado tres documentos ambientales diferentes para cada una de las actuaciones existentes en la unidad (de distintos propietarios). Dichas subsanaciones son presentadas, y englobadas en un solo uno Documento Ambiental Estratégico.

Dicho documento se presenta mediante instancia suscrita por los representantes de la mercantil Cárnica Global, S.L. y Sres. Del Castillo, con Reg. de Entrada núm. REGAGE25e00022135530, de 21 de marzo de 2025, para aclarar la cuestión de la modificación del ambientalista que redacta el DAE, exponiendo que:

"IV.- Que ambas partes hemos elegido al ambientalista don ROSENDO LÓPEZ LÓPEZ, de la empresa Evalúa Soluciones Ambientales, para realizar las subsanaciones requeridas.

V.- De las iniciativas presentadas Cárnica Global y la Familia del Castillo, asumen la misma siendo ella la alternativa 2, de manera que el Borrador es el redactado por ITC-Jaraba y el DAE es el que se acompañó a la subsanación requerida presentado el pasado febrero por las dos partes y redactado por Evalúa."

Respecto al requerimiento practicado al promotor S. Santana Cazorla, no se tiene constancia de que haya procedido a la subsanación de la documentación presentada.

En consecuencia, y, de acuerdo con el contenido del Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, de 26 de septiembre de 2024 (Antecedente 2.10), así como a la vista de las conclusiones de los Informes Técnico y Jurídico municipales (Antecedentes 2.8 y 2.9), procede valorar el cumplimiento de los requisitos de la iniciativa asumida, conjuntamente, por los promotores Cárnica Global, S.L. y Sres. Del Castillo, conformada por el Borrador redactado por ITC (D. Francisco González González-Jaraba) y el DAE redactado por Evalúa Soluciones Ambientales (D. Rosendo López López), que constan aportados al Expediente."

Por tanto, el informe elaborado se corresponde al DAE presentado por la empresa Evalúa soluciones ambientales.

3. DOCUMENTACIÓN

Este informe se realiza en base a la documentación remitida por el Órgano Ambiental del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, para la realización del Informe ambiental, que incluye:

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 17:32:46
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-016796	Fecha: 07-07-2025 15:07

Nº expediente administrativo: 2024-008618 Código Seguro de Verificación (CSV): F46D170C8A111676530133540600741O
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F46D170C8A111676530133540600741O

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2025 09:24:22 - 3/14 - Fecha de emisión de esta copia: 08-07-2025 09:24:23

- Documento Ambiental Estratégico (febrero 2025), compuesto por la Memoria Documento Ambiental Estratégico, con 136 folios

La memoria del DAE, cuyo índice principal es el siguiente:

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES E INTRODUCCIÓN 3
2.- MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCESO DE EVALUACIÓN ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA. 6
3.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN MENOR 9
4.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PROPUESTA Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES 11
4.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO 11
4.2.- ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES. MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS 15
5.- EL DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN MENOR 22
6.- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN MENOR EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO 23
6.1.- SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO 23
6.2.- GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA 26
6.2.- EDAFOLOGÍA Y ÁREAS DE INTERÉS AGRÍCOLA 30
6.3.- CLIMA Y CALIDAD DEL AIRE 31
6.4- HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA 34
6.5.- FLORA Y VEGETACIÓN. ÁREASDE INTERÉS FLORÍSTICO 40
6.6.- FAUNA 45
6.7.- PAISAJE 47
6.8.- PAISAJE 47
6.8.- PATRIMONIO CULTURAL 53
6.9.- ÁREAS PROTEGIDAS 53
6.10.- USOS E INFRAESTRUCTURAS 54
6.11.- POBLACIÓN, SOCIOECONOMÍA Y PERSPECTIVA DE GÉNERO 56
6.12.- RIESGOS 58
7.- CUALQUIER PROBLEMA MEDIOAMBIENTAL EXISTENTE, QUE SEA RELEVANTE PARA EL PLAN, INCLUYENDO EN PARTICULAR LOS PROBLEMAS RELACIONADOS CON CUALQUIER ZONA DE ESPECIAL IMPORTANCIA MEDIOAMBIENTAL, COMO LAS ZONAS DESIGNADAS DE CONFORMIDAD CON LA LEGISLACIÓN APLICABLE SOBRE ESPACIOS NATURALES Y ESPECIES PROTEGIDAS Y LOS ESPACIOS PROTEGIDOS DE LA RED NATURA 2000 65
8.- CARACTERÍSTICAS MEDIOAMBIENTALES DE LAS ZONAS QUE PUEDEN VERSE AFECTADAS DE MANERA SIGNIFICATIVA Y SU EVOLUCIÓN TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO ESPERADO EN EL PLAZO DE VIGENCIA DE LA MODIFICACIÓN MENOR 67
9.- EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES DE LA MODIFICACIÓN MENOR 72
9.1.- METODOLOGÍA CARACTERIZACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS 73
9.2.- VALORACIÓN DETALLADA Y SIGNO DE LOS IMPACTOS Y DE SUS PROBABLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS INDUCIDOS POR LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LA MODIFICACIÓN MENOR. 77
10.- INCIDENCIAS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES 98
10.1.- PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA 98
10.2.- DETERMINACIONES DEL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DEL PAISAJE DE GRAN CANARIA. (PTE – 05) 100
10.3.- DETERMINACIONES DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL PTE-21 CORREDOR DE TRANSPORTE PÚBLICO CON INFRAESTRUCTURA PROPIA Y MODO GUIADO ENTRE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Y MASPALOMAS, EN LAS ZONAS DE SAN AGUSTÍN-SAN FERNANDO DE MASPALOMAS Y TARAJALILLO – LILOLANDIA. (PTE – 21) 101
10.4.- PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR (PTEOTI-GC) 105
10.5.- DETERMINACIONES DEL PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE ESTRUCTURACIÓN Y REGENERACIÓN DEL ESPACIO CONSOLIDADO DE PLAYA DEL INGLÉS (PTP – 08) 107
10.6.- PLANTEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE EN SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA 108
11.- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS. 114
12.- MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS PARA CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA MODIFICACIÓN MENOR PROPUESTA, TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO 115
12.1.- FASE DE PLANIFICACIÓN Y FASE DE OBRAS. 115
12.2.- FASE OPERATIVA: FUNCIONAMIENTO 122
13.- PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL 124
13.1.- OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL 124
13.2.- ETAPAS DEL PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL. 124
13.3.- INDICADORES DE IMPACTO Y PARÁMETROS DE CONTROL 125
13.4.- ETAPA DE VERIFICACIÓN Y ETAPA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL. 126
13.5.- ETAPA DE REDEFINICIÓN DEL PVA. 135
13.6.- ETAPA DE EMISIÓN Y REMISIÓN DE INFORMES. 135
14.- CONCLUSIÓN. 136

4. CONSIDERACIONES AMBIENTALES

El presente apartado valora desde un punto de vista técnico-ambiental si la documentación aportada para el trámite de consulta de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la *Modificación Menor Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO*

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 17:32:46
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-016796	Fecha: 07-07-2025 15:07

Nº expediente administrativo: 2024-008618 Código Seguro de Verificación (CSV): F46D170C8A111676530133540600741O
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F46D170C8A111676530133540600741O

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2025 09:24:22 - 4/14 - Fecha de emisión de esta copia: 08-07-2025 09:24:23

de San Bartolomé de Tirajana, se ajusta a los criterios establecidos para el procedimiento de evaluación ambiental simplificada, de acuerdo a lo previsto por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (en adelante, LEA), por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, Ley 4/2017), así como en el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (en adelante, Reglamento de Planeamiento). Este proceso comprende tres niveles de análisis:

1. Valorar si el Modificación Menor se ajusta las condiciones para someterse a la evaluación ambiental simplificada (Art. 6 de la LEA).

2. Valorar la adecuación de los contenidos aportados a los requerimientos de la LEA y al Reglamento de Planeamiento de Canarias, en cuanto al Documento Ambiental Estratégico.

3. Valorar la ausencia de efectos significativos (Anexo V LEA).

Aunque se trata de una Modificación Menor y según el reglamento de planeamiento en el Capítulo V. **Alteración de los instrumentos de ordenación** en su artículo 106, punto 3 dice:

"…las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tienen efectos significativos en el medio ambiente y, en consecuencia, si deben someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.."

Desde el punto de vista ambiental, se observa que resulta correcto iniciar el procedimiento de evaluación simplificada ya que no afecta a espacios de la Red Natura 2000, de conformidad a lo establecido en el artículo 6 de la LEA.

PRIMERO.- Consideraciones técnicas al documento

En el apartado 2 del Documento Ambiental Estratégico (DAE) se desarrolla la argumentación de la adecuación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica Simplificada de la *Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana*, con los supuestos regulados en el artículo 6.2 de la LEA, como requisito para justificar el supuesto legal de la evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan.

Desde el punto de vista ambiental, se observa que resulta correcto iniciar el procedimiento de evaluación simplificada ya que no afecta a espacios de la Red Natura 2000, de conformidad a lo establecido en el artículo 6 de la LEA.

SEGUNDO.- Documento Ambiental Estratégico. Análisis de contenidos.

El Documento Ambiental Estratégico debe incluir los contenidos requeridos en el artículo 29.1 de la LEA y en el Capítulo II del Anexo del Reglamento de Planeamiento, según se detalla a continuación:

a) Los objetivos de la planificación.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 17:32:46
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-016796	Fecha: 07-07-2025 15:07

Nº expediente administrativo: 2024-008618 Código Seguro de Verificación (CSV): F46D170C8A111676530133540600741O
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F46D170C8A111676530133540600741O

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2025 09:24:22 - 5/14 - Fecha de emisión de esta copia: 08-07-2025 09:24:23

El Reglamento de Planeamiento establece que en este apartado se han de desarrollar los siguientes contenidos:

> *"Los objetivos del instrumento de ordenación: se describirán los objetivos concretos y específicos (evitando las generalidades e imprecisiones) de la propuesta, incluidos los objetivos de índole ambiental. Se justificará la necesidad de llevar a cabo el instrumento de ordenación, y se indicará, en su caso, la normativa por la que se promueve y desarrolla."*

El documento ambiental desarrolla en su apartado 3 "Objetivos de la Modificación", los objetivos generales y específicos del documento, donde se incluyen los Criterios Objetivos ambientales específicos de la Modificación Menor.

b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

El apartado 4 del documento ambiental estratégico de la Modificación Menor, establece el ámbito objeto de la Modificación Menor, los antecedentes, la descripción y las alternativas de esta.

La Modificación Menor pretende el cambio de uso de la parcela deportiva y el incremento de edificabilidad de todo el suelo incluido en la UE N.º 47, que permita la intervención en el desarrollo y la gestión de este suelo.

Se exponen las siguientes alternativas.

Alternativa 0. Modelo Ordenado por el PGOU

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

La alternativa 0, se corresponde con el escenario en el que se conserva la ordenación establecida en el PGO vigente, por lo que no puede considerarse como una alternativa de ordenación.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 17:32:46
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-016796	Fecha: 07-07-2025 15:07

Nº expediente administrativo: 2024-008618 Código Seguro de Verificación (CSV): F46D170C8A111676530133540600741O
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F46D170C8A111676530133540600741O

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2025 09:24:22 - 6/14 - Fecha de emisión de esta copia: 08-07-2025 09:24:23

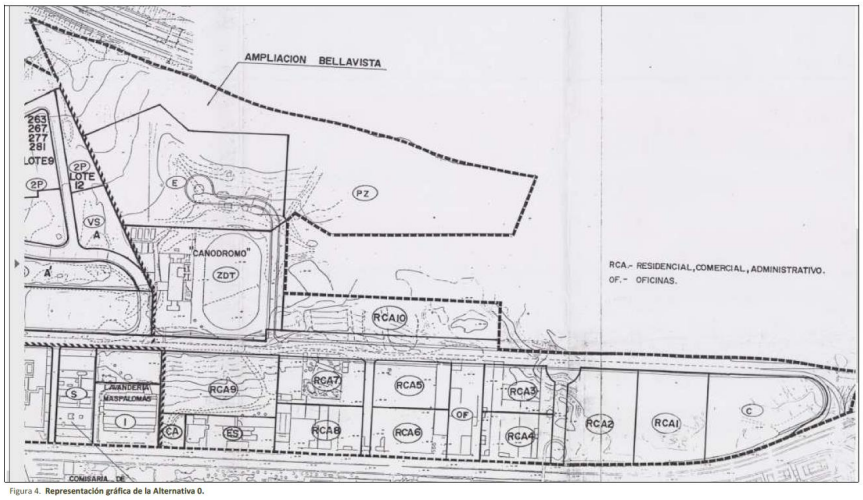


Figura 4. **Representación gráfica de la Alternativa 0.**

B. DATOS BÁSICOS	
B 1. Superficie	165.000 m²
B 2. Ordenanza	Uso de Residencial Permanente

C. OBJETIVOS
-EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS -EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

D. CESIONES

E. CONDICIONANTES DE PLANEAMIENTO	
El plazo de edificación será de 4 años desde la entrega de la Urbanización al Ayuntamiento	
F. GESTIÓN: COMPENSACIÓN	**G. PLAZO:** 2 AÑOS

PARCELA	SUPERFICIE M²	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	M² CONSTRUIBLES
RCA1	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA2	7.200,00	0,8	5.760,00
RCA3	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA4	3.675,00	0,8	2.940,00
RCA5	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA6	3.800,00	0,8	3.040,00
RCA7	4.320,00	0,8	3.456,00
RCA8	4.320,00	0,8	3.456,00
RCA9	8.125,00	0,8	6.500,00
RCA10	11.500,00	0,8	9.200,00
OF	3.600,00	0,6	2.160,00
ES	3.200,00	0,25	800
C	8.600,00	1,5	12.900,00
CA	880	1	880
ZD	18.000,00	0,26	4.703,00
TOTAL	**91.895,00**	**0,73**	**67.512,00**

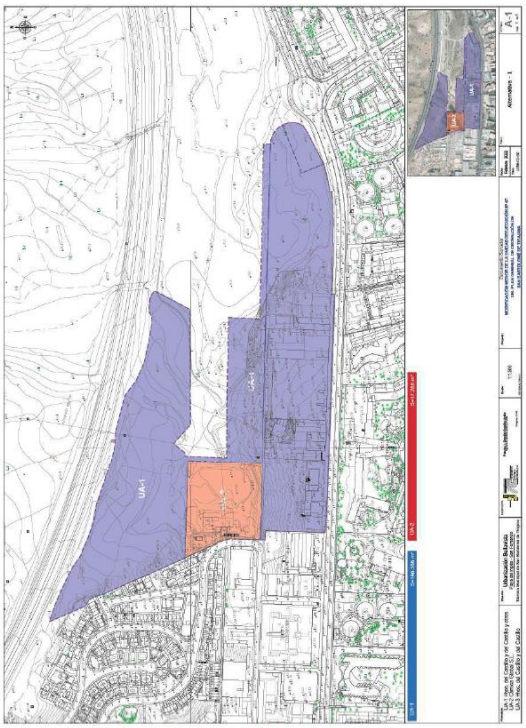
Alternativa 1. Desarrollo del suelo a través de dos UA de forma Independiente.

En esta alternativa 1, en la que se plantea el desarrollo independiente del suelo que pertenece al propietario del Canódromo del resto, se comprueba a continuación y se garantiza que se cumple con las superficies de cesiones y dotaciones con arreglo a la legislación de aplicación en cada una de las Unidades de Actuación.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 17:32:46
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-016796	Fecha: 07-07-2025 15:07

Nº expediente administrativo: 2024-008618 Código Seguro de Verificación (CSV): F46D170C8A111676530133540600741O
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F46D170C8A111676530133540600741O

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2025 09:24:22 - 7/14 - Fecha de emisión de esta copia: 08-07-2025 09:24:23



Representación gráfica de la Alternativa 1.

Alternativa 2 Desarrollo y gestión del suelo a través de tres U A de forma independiente

Esta alternativa 2 de ordenación, que, a diferencia de la alternativa 1, permitirá el desarrollo y gestión de cada una de las Unidades de Actuación de forma independiente, queda vinculada igualmente a tres cuestiones fundamentales. Por un lado, la canalización del barranco, conectando la canalización existente en Bellavista y que muere en la fachada del antiguo Canódromo, con el Barranco de El Veril o Cañizo, que le afectará exclusivamente a la Unidad de Actuación 2, la que afecta a la parcela del antiguo Canódromo, en la gestión y desarrollo de esa pieza de suelo.

La gestión de esta Unidad de Actuación 2 también queda vinculada a la ejecución de la parte proporcional del viario de prolongación de la calle Alcalde Enrique Jorge, vial paralelo a la GC-500, que conecta la urbanización colindante de Bellavista con el nudo previsto por el PTE-21 en El Veril.

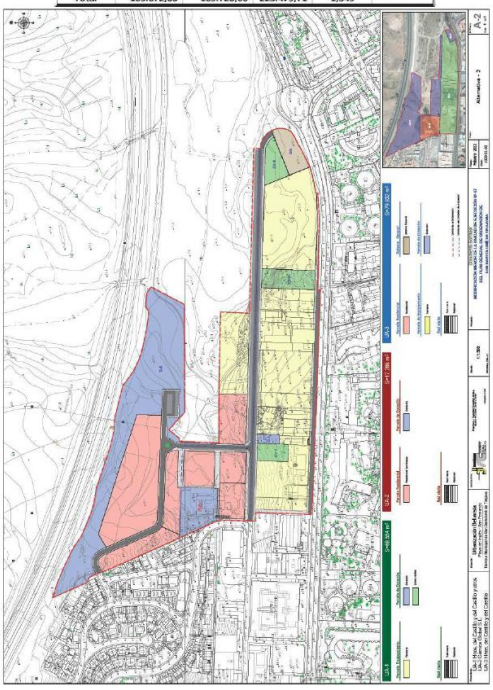
Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 17:32:46
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-016796	Fecha: 07-07-2025 15:07

Nº expediente administrativo: 2024-008618 Código Seguro de Verificación (CSV): F46D170C8A111676530133540600741O

Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F46D170C8A111676530133540600741O

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2025 09:24:22 - 8/14 - Fecha de emisión de esta copia: 08-07-2025 09:24:23

	Superficie	Sup. Edif.	UA	AM	Diferencial
UA1	68.554,00	48.428,00	98.717,00	1,440	6,75%
UA2	17.286,00	25.008,00	23.875,71	1,381	2,39%
UA3	79.832,00	96.284,00	100.887,00	1,264	-6,32%
Total	165.672,00	169.720,00	223.479,71	1,349	



Una vez analizada la información de las alternativas, se observa que se adecua para una Modificación Menor.

En relación con los aspectos de interés en la evaluación ambiental, dejando a un lado las Alternativas 0 que no se pueden considerar una verdadera alternativa a la Ordenación de la Modificación Menor, se aprecia que se ha desarrollado una evaluación de las alternativas planteadas.

c) El desarrollo previsible del plan o programa.

El Reglamento de Planeamiento establece que en este apartado se han de desarrollar los siguientes contenidos:

> "Deberá relacionarse los instrumentos de desarrollo y de tramitación que serán necesarios para ejecutar las determinaciones del instrumento de ordenación (por ejemplo, planes territoriales parciales, planes parciales, proyectos de ejecución, etc.)."

El DAE presentado desarrolla dicho aspecto en el apartado 5 del mismo.

d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.

La caracterización ambiental de la situación del medio ambiente se realiza en el punto 6 del Documento Ambiental Estratégico.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 17:32:46
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-016796	Fecha: 07-07-2025 15:07

Nº expediente administrativo: 2024-008618 Código Seguro de Verificación (CSV): F46D170C8A111676530133540600741O
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F46D170C8A111676530133540600741O

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2025 09:24:22 - 9/14 - Fecha de emisión de esta copia: 08-07-2025 09:24:23

En dicho punto se desarrolla y se caracteriza el medio ambiente tal y como se recoge en el Reglamento de Planeamiento, que establece que en el Documento Ambiental Estratégico debe figurar:

> *"Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan en el ámbito territorial afectado: deben identificarse y describirse los factores ambientales que guarden relación con los objetivos del instrumento de ordenación. Como punto de partida, se tendrán en cuenta en este apartado las siguientes materias: geología y geomorfología, flora y fauna, hidrología y geomorfología, edafología, población y perspectiva de género, contaminación atmosférica, factores climáticos, cambio climático, patrimonio cultural y paisaje. También deben describirse aquellos problemas ambientales existentes en el ámbito de actuación del instrumento de ordenación, destacando, si fuera el caso, la posibilidad de solucionarlos a través de las propuestas de ordenación planteadas. Este análisis debe realizarse siguiendo los criterios expuestos en los apartados 2 b) y 2 d) (Sección segunda) del Anexo del Reglamento:*
>
> *"2.b) (…) En el caso del análisis de las variables ambientales se tendrán en cuenta cuando correspondan las siguientes: geología y geomorfología, flora y fauna, población con incorporación de la perspectiva de género, paisaje, edafología, hidrología e hidrogeología, factores climáticos, patrimonio cultural, así como cualquier otro aspecto relacionado con los objetivos del instrumento de ordenación (es importante evitar el análisis de variables ambientales superfluas y no relevantes de cara a los objetivos de ordenación). Para cada uno de los aspectos mencionados deben tratarse los siguientes contenidos:*
>
> *Descripción de cada aspecto ambiental de acuerdo con los criterios señalados más adelante. Esta información debe ser precisa, evitando contenidos que no tienen relevancia para la evaluación.*
>
> *Delimitación gráfica mediante base cartográfica de las zonas que presenten un mayor interés desde el punto de vista de su conservación (áreas de interés).*
>
> *Delimitación gráfica mediante base cartográfica de áreas problemáticas desde el punto de vista de los riesgos.*
>
> *Evolución prevista de cada aspecto ambiental de acuerdo a la organización y programación temporal del instrumento de ordenación.*
>
> *Se identificarán los impactos existentes teniendo en cuenta cual es la voluntad, posibilidad y oportunidad de arbitrar soluciones a través de las determinaciones*

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 17:32:46
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-016796	Fecha: 07-07-2025 15:07

Nº expediente administrativo: 2024-008618 Código Seguro de Verificación (CSV): F46D170C8A111676530133540600741O
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F46D170C8A111676530133540600741O

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2025 09:24:22 - 10/14 - Fecha de emisión de esta copia: 08-07-2025 09:24:23

del instrumento de ordenación. Para cada uno de ellos se debe indicar la localización, alcance espacial, agentes implicados, causas, etc."

"2.d) Las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan.

Se trata de hacer una superposición de las determinaciones de ordenación propuestas con las variables ambientales. Como resultado se obtiene, para cada determinación, qué variables ambientales están afectadas y si existen áreas de interés dentro de sus límites. Debe indicarse también, para cada ámbito, si existen problemas derivados de las características del territorio que pusieran en duda su existencia de la forma en la que se propone en el instrumento de ordenación. (…) Por todo ello, se propone analizar la incidencia de las determinaciones del instrumento de ordenación en las variables ambientales a través de tablas resumen…"

En base a los contenidos de la Modificación Menor y a los criterios para el análisis de los aspectos ambientales que se desarrolla en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, se observa que se desarrolla el análisis de los aspectos ambientales necesarios para el desarrollo de la Modificación Menor, adecuada al ámbito objeto de análisis.

e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.

En el punto 9 del Documento Ambiental Estratégico se desarrolla la caracterización de los impactos previsibles de la Modificación Menor sobre distintos factores ambientales y sobre el paisaje.

Siendo su desarrollo y aplicación adecuada al ámbito analizado.

f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

El punto 10 del Documento Ambiental Estratégico se recoge este aspecto con las distintas afecciones en base a los distintos planes sectoriales y territoriales que afectan al ámbito. En el mismo se reseña de qué manera afecta a la pieza el PTE 5 del Paisaje de Gran Canaria (UAP 73 Maspalomas), el PTE 21 Corredor de Transporte público, y el PTP 8 de Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés.

h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

En el apartado 11 del Documento Ambiental Estratégico se exponen los motivos de la selección de las alternativas contempladas y un completo análisis de las distintas alternativas y sus posibles afecciones

g) La motivación de la aplicación del procedimiento de la evaluación Ambiental simplificada

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 17:32:46
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-016796	Fecha: 07-07-2025 15:07

Nº expediente administrativo: 2024-008618 Código Seguro de Verificación (CSV): F46D170C8A111676530133540600741O
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F46D170C8A111676530133540600741O

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2025 09:24:22 - 11/14 - Fecha de emisión de esta copia: 08-07-2025 09:24:23

El análisis de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se realiza en el apartado 8 del Documento Ambiental Estratégico.

i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.

En relación con las medidas previstas para prevenir, reducir y en la medida de lo posible, corregir los posibles efectos negativos sobre el medioambiente y el territorio, se recogen en el punto 12 del Documento Ambiental Estratégico.

j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

El punto 13 del Documento Ambiental Estratégico se desarrolla de programa de vigilancia ambiental, donde se establecen indicadores generales, exponiéndose las situaciones de partida, las unidades o criterios de valoración, las fuentes o mecanismos de obtención de la información para su valoración. Además, el planteamiento de dichos indicadores responde a los términos establecidos en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, que recoge que:

"El programa de vigilancia ambiental está compuesto por el conjunto de medidas que garantizan, una vez que el instrumento de planeamiento ha entrado en vigor, que las medidas correctoras propuestas en el procedimiento de Evaluación Ambiental se cumplen. El otro objetivo del programa de vigilancia ambiental es verificar la eficacia de tales medidas, a la vez que se comprueba el grado de ajuste de nivel de afección previsto a nivel de afección que finalmente se produce".

TERCERO.- Determinación de la existencia de efectos ambientales significativos.

La LEA establece en su art. 31, que para establecer la existencia de posibles efectos ambientales significativos se deberá tener en cuenta los criterios establecidos en el Anexo V de la citada Ley. Estos criterios son los siguientes:

ANEXO V (LEA) **Criterios mencionados en el artículo 31 para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.**
1. Las características de los planes y programas, considerando en particular: *a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones, y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.* *b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.* *c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.*

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 17:32:46
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-016796	Fecha: 07-07-2025 15:07

Nº expediente administrativo: 2024-008618 Código Seguro de Verificación (CSV): F46D170C8A111676530133540600741O
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F46D170C8A111676530133540600741O

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2025 09:24:22 - 12/14 - Fecha de emisión de esta copia: 08-07-2025 09:24:23

d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.

e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.

2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:

a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.

b) El carácter acumulativo de los efectos.

c) El carácter transfronterizo de los efectos.

d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidos, por ejemplo, a accidentes).

e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).

f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:

1.º Las características naturales especiales.

2.º Los efectos en el patrimonio cultural.

3.º La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.

4.º La explotación intensiva del suelo.

5.º Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

La evaluación ambiental estratégica simplificada que se presenta en el Documento Ambiental Estratégico de la *Modificación Menor de la Unidad de Ejecución N.º 47 del PGO de San Bartolomé de Tirajana*, se concluye que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos planteados en el documento ambiental estratégico.

5. CONCLUSIONES

ÚNICA.- De conformidad con lo expuesto en este informe, así como, con lo establecido en el art. 29.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, el Documento Ambiental Estratégico cumple con los requisitos de la legislación sectorial exigidos, para esta fase procedimental.

Sin perjuicio de los informes jurídico y técnico, que se emitan a este respecto, es cuanto cumple informar salvo mejor criterio.

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 17:32:46
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-016796	Fecha: 07-07-2025 15:07

Nº expediente administrativo: 2024-008618 Código Seguro de Verificación (CSV): F46D170C8A111676530133540600741O
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F46D170C8A111676530133540600741O

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2025 09:24:22 - 13/14 - Fecha de emisión de esta copia: 08-07-2025 09:24:23

Sin perjuicio de los informes jurídico y técnico, que se emitan a este respecto, es cuanto cumple informar salvo mejor criterio.

Las Palmas de Gran Canaria a 14 de abril de 2025

Ángel Nicolás García Quintana

Geógrafo

GARCIA QUINTANA ANGEL NICOLAS - 42844214K

Firmado digitalmente por GARCIA QUINTANA ANGEL NICOLAS - 42844214K
Fecha: 2025.04.14 17:32:46 +01'00'

Firmado por:	ANGEL NICOLAS GARCIA QUINTANA - Firma Externa	Fecha: 14-04-2025 17:32:46
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 2025-016796	Fecha: 07-07-2025 15:07

Nº expediente administrativo: 2024-008618 Código Seguro de Verificación (CSV): F46D170C8A111676530133540600741O
Comprobación CSV: https://sede.maspalomas.com/publico/documento/F46D170C8A111676530133540600741O

Fecha de sellado electrónico: 08-07-2025 09:24:22 - 14/14 - Fecha de emisión de esta copia: 08-07-2025 09:24:23